

Políticas de reurbanización y provisión de vivienda en el centro de Medellín. Modelos de regulación y gestión (1959-2022)

Redevelopment policies and housing provision in the center of Medellín. Regulation and management models (1959-2022)

Ángela Alzate Navarro¹ 

RESUMEN

La reurbanización como proceso constante de reforma interior de la ciudad visto desde las trayectorias de las políticas urbanas de planificación contemporáneas muestran dinámicas importantes desde el siglo pasado de acuerdo con las formas de urbanismo que las producen. El objetivo de este artículo es estudiar los modelos de regulación y gestión que han orientado los procesos de reurbanización (superposición y densificación) en el centro de Medellín entre 1959 y 2022 bajo las diferentes formas de regímenes urbanos —desarrollista y neoliberal—, desde una aproximación teórico-metodológica geo-histórica con enfoque cualitativo. Como resultado, se reconstruyen dos periodos de la planificación urbana en Medellín que permiten caracterizar y analizar los diferentes modelos de planificación, gestión y financiamiento de los procesos de reurbanización, y sus implicaciones espaciales y de provisión de vivienda en el centro de la ciudad. Finalmente, la discusión se sitúa en el actual modelo de reurbanización que se despliega bajo las lógicas de una tipología de planificación estratégica con perspectiva mercantilista que, pese a las estrategias de regulación y financiamiento que se han sofisticado desde mediados de los años noventa no han logrado una provisión significativa de vivienda comercial y social en el centro de la ciudad.

Palabras claves: Desarrollo urbano, planificación urbana, renovación urbana, urbanización.

ABSTRACT

Redevelopment as a constant process of interior reform of the city seen from the trajectories of contemporary urban planning policies show important dynamics since the last century according to the forms of urbanism that produce them. The objective of this article is to study the regulation and management models that have guided the redevelopment processes (overlapping and densification) in the center of Medellín between 1959 and 2022 under the different forms of urban regimes —developmentalist and neoliberal—, from an approach geo-historical theoretical-methodological with a qualitative approach. As a result, two geo-historical periods of urban planning in Medellín are reconstructed to characterize and analyze the different models of planning, management and financing of redevelopment processes, and their spatial implications and housing provision in the center of the city. Finally, the discussion is in the current redevelopment model that is deployed under the logic of a typology of strategic planning with a

¹ Profesora asociada de la Escuela de Planeación Urbano-Regional de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín. amalzat1@unal.edu.co

mercantilist perspective that, despite the regulation and financing strategies that have been sophisticated since the mid-nineties, have not achieved a significant provision of commercial and social housing in the center of the city.

Keywords: urban development, urban planning, urban renewal, urbanization.

Introducción

La urbanización como construcción conceptual tiene diversas interpretaciones epistemológicas desde perspectivas demográficas, socioeconómicas, socioculturales, urbanísticas y de planeación urbana hasta geográficas —incluyendo la geografía urbana crítica—. No obstante, para efectos del presente artículo, la reurbanización se entenderá como un proceso geo-demográfico que implica un aumento poblacional en los centros urbanos tradicionales que pudieron experimentar un decrecimiento poblacional en los periodos anteriores como consecuencia de políticas económicas locales, nacionales y globales que tiene expresión espacial en el crecimiento de la urbanización hacia adentro de la ciudad preexistente, bien puede ser a través de la densificación o por superposición de las nuevas intervenciones urbanas; estos últimos son los que interesan principalmente a esta investigación,

La reurbanización, principalmente desde el siglo XX, bien sea como práctica del urbanismo y de las políticas de planificación urbana o como crítica frente a los impactos socioespaciales y urbanos ha recibido diferentes concepciones —reforma interior de la ciudad, remodelación, rehabilitación, renovación, regeneración, revitalización y reactivación, entre los conceptos más usados—. En la planeación urbana de acuerdo con el contexto geo-histórico y la forma de Estado que promueva las políticas de reurbanización, estas han sido formuladas bajos modelos de regulación y gestión particulares, incluso con orientaciones político-filosóficas diferenciales dependiendo de la tipología de planificación y gestión urbana vinculadas a estos modelos. Por ejemplo, en Medellín entre las décadas del sesenta y del ochenta, estas políticas adquirieron un carácter dual entre la modernización y el pensamiento social-reformista con dos tendencias: la remodelación del centro de la ciudad y la rehabilitación de barrios populares en la periferia. Mientras que, desde la década del noventa hasta el presente, las políticas de renovación urbana han estado orientadas a favorecer las inversiones del capital privado a través de la estructuración de grandes operaciones urbanas, incluso, en antiguos asentamientos de origen informal caracterizados históricamente por procesos de reivindicación y lucha social (como es el caso de Moravia en la ciudad de Medellín) que, en la última revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (2014) fue regulado como un polígono de renovación urbana, de esta manera, se desestiman varias décadas de planeación mediante mecanismos como el mejoramiento integral de barrios que reconocían su naturaleza como espacio producido socialmente por las comunidades.

Estudiar hoy la reurbanización desde las políticas de planeación urbana, es importante porque permite comprender los modelos de gestión y con estos no sólo los mecanismos institucionales, de regulación y financiamiento sino los actores y las estrategias desplegadas en los procesos de reurbanización. Para lograr esta aproximación, se hace uso de los regímenes urbanos (Alzate, 2018; 2019b) tomados de los regímenes políticos de Peet (2012) y reescalados a lo urbano para deconstruir los mecanismos político-económicos de poder tanto de gobiernos como de institu-

ciones gubernamentales multiescalares a través de los cuales se direccionan los cambios económicos y sociales, y a su vez, orientan los cambios en la regulación, la organización y la producción del espacio urbano en una formación social capitalista que, en el caso de Medellín, haremos énfasis en la fase industrial (régimen urbano desarrollista), y luego, en la de promoción de servicios especializados (régimen urbano neoliberal). En este sentido, la pregunta de investigación que orienta el presente trabajo es ¿de qué manera bajo las formas de regímenes urbanos desarrollista y neoliberal (Alzate, 2018; 2019b) se han estructurado los modelos de regulación y gestión de los procesos de reurbanización en el centro de Medellín entre 1959 y 2022?

Para reconstruir los dos regímenes urbanos en materia de las políticas de reurbanización se recurrió a un análisis documental y jurídico-técnico del ordenamiento territorial en Colombia y Medellín relativo a la renovación urbana y los mecanismos asociados a ésta entre 1959 y 2022. Además, se recurrió a un análisis espacial que implicó el estudio de mapas, datos geoespaciales de ordenamiento territorial y la visualización de aerofotografías históricas del centro de Medellín para comprender las dinámicas espaciales de la reurbanización (densificación y superposición); para esto se usaron cartografías históricas del centro de Medellín (Plano de Usos del suelo de 1944, Concejo Municipal, 1992), Aerofotografías (IGAC, 1970, 1985; Fonval, 1996), Imágenes satelitales Quick Bird (Alcaldía de Medellín, 2010) y la cartografía anexa al Acuerdo 048 de 2014 del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

De acuerdo con los regímenes anteriores, se organiza el artículo en 5 apartados; en primer lugar, sin ser exhaustivo se aborda la construcción teórica de la reurbanización en el marco del ciclo de vida urbano, luego, se hace una aproximación a la comprensión de la reurbanización en los regímenes urbanos desarrollista y neoliberal en América Latina que parten de unas políticas que privilegian la utilidad pública de la renovación de los centros urbanos tradicionales a una perspectiva mercantil; en la tercera sección, se tratan algunos antecedentes jurídico-técnicos de las primeras políticas de reurbanización en Medellín bajo la forma del urbanismo liberal (1938-1959); en un tercer apartado se analizan las políticas de reurbanización en el primer periodo de estudio (1959-1996) bajo la forma del urbanismo desarrollista y sus implicaciones espaciales en términos de provisión de vivienda en el centro de la ciudad, para luego, analizar estas políticas bajo la forma del urbanismo neoliberal (1997-2022) y sus implicaciones espaciales y de provisión de vivienda en este segundo periodo. Finalmente, se presentan unas consideraciones frente a las escasas implicaciones en la provisión de vivienda de estos proyectos en el centro de la ciudad.

La reurbanización en el ciclo de vida urbano: de la teoría a la política urbana

El término reurbanización se ha utilizado desde finales del siglo XX para describir o estudiar los cambios socio-espaciales, económicos, morfológicos y funcionales acaecidos en la ciudad existente y el crecimiento urbano hacia adentro, principalmente, el crecimiento relacionado con el retorno de población permanente o de actividades económicas a los centros urbanos tradicionales; sin embargo, como práctica en la planeación territorial es más antiguo, se ha usado desde mediados del siglo pasado para orientar políticas y estrategias de renovación urbana o de revitalización de áreas centrales. El uso del término reurbanización se relaciona con las teorías del ciclo de vida urbano. Las primeras propuestas sobre estas teorías consideraron unas fases de

poblamiento inicial y la expansión de las ciudades, pero no se vislumbró la fase de reurbanización, por ejemplo, la teoría de la sucesión urbana de Harris y Ullman (1945) planteó que las ciudades pasaban por un ciclo de crecimiento, estabilidad y declive mientras se adaptaban a cambios demográficos, sociales y económicos; o el concepto de megalópolis introducido por Gottmann (1961) para estudiar los patrones de crecimiento y desarrollo a escala regional del área comprendida entre Boston y Washington D.C. en la costa noreste de los Estados Unidos como parte de un ciclo urbano avanzado; o la perspectiva morfológica de la urbanización y la contraurbanización de Berry (1980) que estudió los patrones de crecimiento y declive de las ciudades a través del tiempo.

Sólo hasta 1982, Leo van den Berg incorporó la reurbanización como la última de cuatro estrategias de lo que él denominó el desarrollo de la región urbana funcional para explicar el crecimiento de las ciudades europeas. La primera estrategia correspondió a la urbanización a través de la cual describió el tránsito de una economía agraria hacia una industrial con un consecuente crecimiento demográfico y concentración de actividades en los centros urbanos. La suburbanización como segunda estrategia se dio como consecuencia del aumento de los costos de permanencia en los centros urbanos, el auge del transporte motorizado y la búsqueda de las amenidades para satisfacer las necesidades en materia de vivienda, recreación, atención médica, entre otros, esto conllevó a la expansión de la ciudad hacia afuera y con densidades poblacionales bajas. La tercera estrategia, la desurbanización se caracterizó por el incremento paulatino de empresas en los antiguos centros urbanos ante las dificultades en la movilidad que se presentó en la estrategia anterior, la modernización del trazado urbano y el fortalecimiento del sistema de transporte público todo esto influyó en la expulsión de los residentes hacia el área suburbana conllevando a la pérdida de población de los centros tradicionales; así, hubo una pérdida de importancia de la ciudad central y un aumento del dinamismo regional mediante el surgimiento de nuevos centros urbanos o ciudades satélite. Así, el desarrollo de la descentralización interurbana de las regiones urbanas funcionales en la etapa de desurbanización y la configuración de un sistema de asentamientos nacional se convirtió en un rasgo de la interdependencia del sistema urbano en las economías avanzadas, es decir, que la urbanización ya no era un fenómeno aislado sino un fenómeno interdependiente en materia de flujos de bienes, servicios, información, decisiones y capital otros sectores de la economía en una escala regional, incluso, nacional. De acuerdo con van den Berg, para inicios de los años ochenta había una mirada pesimista frente al proceso de urbanización de las ciudades europeas, se avizoraba un declive urbano a gran escala con un deterioro general de las funciones urbanas y pronosticaba la ruina total de la cultura urbana del siglo XX. Finalmente, la cuarta estrategia, la reurbanización, van den Berg la presentó como alternativa de futuro a los problemas del proceso de desurbanización acelerado y las consecuencias pesimistas frente al devenir de la urbanización; la presentó como una estrategia usada por los gobiernos locales de Europa Occidental para cambiar las tendencias de las principales ciudades y rehabilitar su imagen a través del mejoramiento habitacional y del tráfico, la promoción de programas de renovación urbana, la generación de espacios públicos e infraestructura social.

Según van den Berg, el desarrollo de una política de reurbanización necesitaría estrategias para reducir la demanda de tráfico, contener la suburbanización, lograr la reurbanización de las ciudades centrales revitalizando su función residencial, redistribuir las industrias por toda el área urbana reduciendo las distancias entre vivienda y trabajo, establecer con claridad el rol de los actores y su capacidad de decisión; además, destacó la importancia de los gobiernos nacional y locales para mediar y promover el desarrollo de estas políticas. Como antecedente a éstas, men-

cionó los procesos de reconstrucción posguerra de mediados de siglo XX; sin embargo, aclaró que los procesos de reurbanización a los que se refería eran aquellos asociados a la crisis urbana que surgió como consecuencia de la progresiva descentralización descrita arriba. Para van den Berg, los responsables de la política urbana se enfrentaban a dos posibles líneas de acción: una política de reconstrucción de la ciudad asumiendo las tendencias predominantes y los desafíos de planeación urbana del centro y los suburbios, o una política de renovación para restaurar a la ciudad su antigua función amplia revitalizando los antiguos centros urbanos, promoviendo un retorno de población permanente y de actividades económicas compatibles con la vivienda.

De la utilidad pública al interés mercantil: modelos de reurbanización desarrollista y neoliberal en América Latina

En América Latina el proceso de urbanización, aunque puede tener algunas coincidencias con el ciclo de vida urbana, no es homologable con el caso de las ciudades europeas y estadounidenses porque se desarrolló bajo un contexto geo-histórico, socioeconómico y cultural distinto, es una urbanización, principalmente, fragmentada, segregada y desigual (Borsdorf e Hidalgo, 2010). Entre las décadas del sesenta y el ochenta en América Latina, las políticas de reurbanización aparecen bajo los mecanismos de remodelación, rehabilitación y renovación algunas veces estructurados como parte de los mecanismos de la tipología de planificación social-reformista estudiada por Lopes de Souza (2016). La remodelación urbana, además, de sus objetivos estéticos consideró el aumento de la edificabilidad y las densidades habitacionales; mientras que, la rehabilitación urbana tuvo como propósito mejorar las condiciones materiales y de habitabilidad de una porción de la ciudad, y en algunos casos, interviniendo sectores con valor patrimonial o barrios populares (rehabilitación de barrios). Según Lois González y Rio Fernandes (2015) la rehabilitación integral, además, de promover la habitabilidad de un edificio o área, debe favorecer la permanencia tanto de la población residente en su territorio como de sus actividades tradicionales. En el contexto de las políticas de la planeación urbana, según Zoido et. Al (2000) los planteamientos de la rehabilitación, generalmente, se presentaron como estrategia de políticas progresistas de protección del patrimonio urbano-arquitectónico y de recuperación de barrios, y como una medida de oposición a los planteamientos de demolición de edificios antiguos asociados a los procesos de renovación urbana. Por su parte, la renovación urbana en un principio fue utilizada como una política urbana para sustituir edificaciones argumentando ruina, desuso o disfuncionalidad en el marco de procesos de protección, preservación o reciclaje de edificios considerados patrimonio arquitectónico, generalmente, situados en centros urbanos tradicionales o próximos a estos (Santana, 2015).

Como se dijo antes, para comprender los modelos de gestión que han promovido procesos de reurbanización, se hará uso del concepto de régimen político de Peet (2012) reescalado a lo urbano (Alzate, 2019b). Para ello, es importante develar en cada régimen urbano los mecanismos, las intervenciones y la agencia para llevar a cabo la reurbanización. En este sentido, como se puede reconstruir a partir de la literatura, en el caso del régimen urbano desarrollista, las políticas de reurbanización que primero aparecieron bajo dos mecanismos: remodelación y rehabilitación urbana o de barrios, y luego, bajo el mecanismo de renovación urbana, contaron con financiamiento público, por ejemplo, a través de la contribución por mejoras o contribución por valorización;

sus estrategias espaciales incluyeron la modernización vial y de infraestructuras, y con ésta, la habilitación de suelo para edificios públicos y vivienda en los antiguos centros urbanos. En este régimen prevaleció una tendencia social-reformista, bajo la cual las políticas de reforma urbana entre las décadas de los sesenta y los ochenta apostaron por procesos de reurbanización para proveer vivienda social en los centros urbanos y por la rehabilitación de barrios en la periferia, es decir, había interés social, una utilidad pública. Esto implicó una alta participación del Estado tanto en la estructuración de los proyectos como en el financiamiento y en la ejecución. Bajo la forma de un régimen urbano desarrollista surgieron mecanismos como la protección a moradores asociado a los proyectos de renovación urbana de los centros para garantizar la permanencia de la población en el territorio.

Sin embargo, en las últimas décadas, la renovación ha sido usada para referirse a procesos de transformación urbana con implicaciones morfo-tipológicas y funcionales en un área de la ciudad y en su organización socioespacial (Santana, 2015). Incluso, problemas urbanos que se han discutido extensamente como gentrificación o aburguesamiento, patrimonialización, turistificación y hipsterización, están asociados a procesos de renovación urbana con finalidades, principalmente, económicas y de generación de rentas urbanas.

A partir de la década del noventa, en el marco de un régimen urbano neoliberal surgieron en América Latina otros mecanismos para promover la reurbanización, por ejemplo, la regeneración urbana como política de recuperación y restauración un área de la ciudad –en proceso de degradación funcional y física– en aspectos tanto físicos como socioeconómicos-. La regeneración urbana se asocia con los mecanismos desplegados por la planificación estratégica que apunta a identificar áreas dentro de la ciudad –como áreas centrales, portuarias o industriales en declive funcional o con deterioro de sus características morfo-tipológicas– (Lois González y Seixas, 2015) sometidas a procesos de destrucción creativa del capital (Harvey, 2008) para promover procesos de valorización del suelo con las inversiones de capital derivadas de las intervenciones de regeneración.

Bajo el paraguas de la planificación estratégica, también se hace uso de otros mecanismos como la revitalización y la reactivación urbana para plantear intervenciones en áreas estratégicas para la inversión del capital que pueden asumir la escala de polígono urbano o incluso menor a este con intervenciones a modo de acupuntura urbana. Lois González y Seixas (2015) homologan la regeneración con la revitalización atribuyendo el mismo significado, por el contrario, para el concepto de reactivación urbana no se encontraron referencias conceptuales, pero sí mostró que, en la última década se ha usado con frecuencia para describir proyectos urbanos de reutilización de edificios², diseño de espacio público o intervenciones barriales, generalmente, intervenciones de carácter puntual que son usadas para volver a activar las funciones originales del inmueble o lugar intervenido o las funciones asociadas a estos como la económica, y en algunos casos, aludiendo a un cariz ambiental. No obstante, estas últimas concepciones de los procesos se sitúan dentro de las prácticas de la empresarialidad urbana (Harvey, [1989] 2007; Johnston, 2000) que promueve colaboraciones público-privadas, donde, con frecuencia, el sector público asume los mayores riesgos, mientras que, el sector privado aprovecha los beneficios derivados de las rentas urbanas. Así, las políticas de reurbanización producidas en el marco de un régimen

² También aparece el concepto de 'reciclaje urbano' (Sosa, 2014).

urbano neoliberal se han orientado a producir procesos de renovación urbana bajo una lógica, principalmente, mercantil transfiriendo parte de las anteriores funciones públicas del urbanismo a los privados, especialmente, al capital inmobiliario bajo modelos de gestión mixtos o privados con impactos socioespaciales.

En síntesis, las políticas de reurbanización tienen como finalidad el retorno a los centros urbanos de población permanente y de actividades económicas compatibles con el uso residencial. No obstante, su estudio ha tenido diferentes enfoques desde aquellos socioeconómicos y demográficos (van den Berg, 1982, Chesaire, 1995; Bourne, 1996), culturales y económicos (Jacobs, [1961] 2013; Florida, 2005) hasta los enfoques críticos (Smith, [1996] 2012, Harvey, 2013) incluyendo enfoques críticos para estudiar las particularidades en América Latina (Borsdorf e Hidalgo, 2013; Janoschka, 2016). Estos últimos cuestionan el papel del capital inmobiliario, los procesos de desregulación estatal y los procesos de expulsión y las geografías desiguales que se producen en los centros urbanos tradicionales ciudades principales en América Latina.

La reurbanización ha sido vista, principalmente, como fenómeno a gran escala y como política pública donde tienen participación los actores públicos y privados con poder de decisión o capacidad económica para incidir; sin embargo, en los últimos años, ha emergido una perspectiva reivindicativa que plantea la discusión sobre el carácter incluyente que deberían tener los procesos de reurbanización reclamando el derecho a la ciudad y la participación ciudadana en los procesos de reurbanización (Zapata, 2019).

Primeras iniciativas de reurbanización en Medellín bajo la forma del urbanismo liberal (1938-1959)

En 1938 se creó la Oficina de Valorización a través de la cual la Municipalidad planificó, gestionó y financió una gran parte de las intervenciones viales y de saneamiento para modernizar el centro de Medellín (Alzate, 2019a), adicionalmente, promovió la habilitación de nuevo suelo para el crecimiento de la ciudad, principalmente, hacia el occidente. Durante este periodo la reurbanización no fue una política explícita, pero en la práctica se promovió a través de las intervenciones urbanas planeadas y financiadas por el mecanismo del impuesto de valorización, es decir, la reurbanización fue desplegada a partir de las obras de saneamiento urbano y modernización vial ejecutadas mediante la contribución por valorización entre la década de los cuarenta e inicios de los sesenta que, en un principio estuvieron promovidas bajo el discurso del progreso y la modernización de la ciudad. Los particulares aprovecharon la habilitación de suelo –derivados de las obras viales y de saneamiento– mediante procesos edificatorios de densificación o de reurbanización.

La importancia de la contribución por valorización, en el caso de Medellín –o contribución por mejoras como se denominan contribuciones especiales para financiar el desarrollo urbano en otros países de América Latina–, va mucho más allá de su función como mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano, pues logró estructurar toda una institucionalidad para el desarrollo urbano (Alzate, 2018, 2019a) que, de manera no explícita permitió que estos desarrollos transitaran entre los intereses públicos y privados (Botero, 1996), y construyó un poder de estado por parte de las élites locales (Uribe y Bustamante, 1978) –socioeconómicas y técnicas– para adecuar el espacio a los intereses del capital industrial local.

Pese a la participación de los privados en aprovechar la edificabilidad habilitada a través de las obras viales y de saneamiento como mecanismo regulatorio estructurado por el Estado, el financiamiento de estas obras recayó en los propietarios del suelo quienes debían asumir el pago de la contribución especial con la cual el Gobierno local gravaba sus predios para financiar obras públicas.

La reurbanización bajo la forma de urbanismo desarrollista (1959-1996)

Durante este periodo, los procesos de reurbanización se caracterizaron por estar orientados desde el discurso del desarrollo urbano promovido, principalmente, desde la Administración Municipal con el Departamento de Valorización como una dependencia central en el proceso de estructuración (planeación y gestión), financiamiento y ejecución de las obras de remodelación urbana, y luego, de renovación de áreas centrales y rehabilitación de barrios. Entre las décadas del sesenta y setenta, la valorización continuó teniendo gran importancia no sólo como mecanismo de financiamiento sino institucionalmente en materia de decisiones de planeación. Con la aprobación del Plano Regulador mediante el Acuerdo 092 de 1959 que, correspondió a una tipología de planeación urbana físico-clásica, se abrieron nuevas posibilidades para construir modelos de gestión y financiamiento para adecuar el espacio urbano de acuerdo con las disposiciones de regulación espacial derivadas de este plan.

En cuanto a estos mecanismos, fueron relevantes tanto la creación del fondo rotatorio para la remodelación urbana como el fondo rotatorio para la rehabilitación de barrios³. El fondo rotatorio para la remodelación urbana fue creado mediante el Acuerdo 14 de 1963 del Concejo Municipal que luego fue incluido dentro del estatuto de la valorización de 1964 por el abogado Fernando González. Este fondo estaba constituido por mecanismos de financiamiento establecidos para este fin como la emisión de bonos, empréstitos, aprovechamientos derivados de la remodelación, bienes muebles e inmuebles, compraventas de estos y a través de la contribución por valorización. Además, el Acuerdo estableció mecanismos de regulación, gestión y parámetros generales para el diseño urbanístico de los proyectos de remodelación urbana.

En el Acuerdo también quedó establecido que se podían declarar de utilidad pública e interés social las zonas de terrenos comprendidos en los proyectos de remodelación urbana, por los organismos competentes, y que se podía cobrar contribución de valorización a los inmuebles situados en las zonas circunvecinas de acuerdo con el beneficio recibido, según lo dispuesto por Código Fiscal Municipal. Es decir, daba potestad al Gobierno local para disponer de los predios que se destinaran para la remodelación urbana y cobrar a los propietarios de estos la contribución para financiar las obras.

Aunque, la creación del mecanismo del fondo rotatorio de remodelación urbana fue en 1963, desde 1961 la Junta de Valorización había empezado a emitir resoluciones en el marco del proceso de remodelación urbana del sector de La Alpujarra donde posteriormente se trasladaron las fun-

³ Este fondo operó para el mejoramiento de los barrios, principalmente, de origen informal y situados en la periferia del centro, se creó mediante el Acuerdo 37 de 1964.

ciones administrativas municipales, departamentales y nacionales (Resoluciones No. 12 del 16 de abril de 1961 y 20 del 11 de julio de 1961). Estas remodelaciones incluían en la mayoría de los casos obras viales, adecuación de zonas verdes, construcción de redes de acueducto y alcantarillado, iluminación, y en algunos casos, como en la Alpujarra, erradicación de tugurios.

Desde 1963 y hasta la década del setenta, en la comuna La Candelaria –que corresponde al centro de la ciudad– se decretaron proyectos de remodelación para sectores puntuales que debían ser financiados a través del mecanismo de la valorización, por ejemplo, los sectores del parque Berrío y sus alrededores, San Antonio y las obras de la Avenida Oriental, Bomboná y la remodelación urbana en la manzana donde se construyeron las Torres de Marco Fidel Suárez o Torres de Bomboná, y Estación Villa. De estos, solo el proyecto conocido como Torres de Marco Fidel Suárez o Torres de Bomboná contribuyó con la provisión de vivienda masiva en el centro de la ciudad a través de renovación urbana; este proyecto se construyó en 1974 en la manzana localizada entre las carreras 42 y 43 (Pascasio y Girardot) y las calles 47 y 48 (Bomboná y Pichincha) donde antes se localizaron una cárcel de mujeres administrada por una comunidad religiosa y una sede de la Universidad de Antioquia.

El discurso técnico-urbanístico que promovió las iniciativas de remodelación urbana entre las décadas de los sesenta y setenta partieron de diagnósticos que mostraron y cuantificaron los cambios urbanísticos experimentados en las últimas décadas por el centro de la ciudad como ocurrió con los resultados del Estudio del Centro de la Ciudad de 1968 elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, en cuanto a su tamaño, su función en relación con el resto de la ciudad y las características edificatorias de la forma urbana. Al año siguiente, se realizó el estudio “Criterios de prioridad en los programas de renovación urbana para el centro de la ciudad de Medellín” (1969), este fue un encargo del Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos a la División de Estudios Sociodemográficos de la Asociación de Facultades de Medicina, y el financiamiento lo asumió el Departamento Administrativo de Valorización. Este estudio –pionero en la ciudad sobre renovación urbana– partió reconociendo cinco zonas deterioradas que, ya habían sido identificadas por el estudio de 1968, estas tenían una extensión de 50,8 hectáreas.

El estudio de 1969 planteó la discusión entre remodelación y renovación, considerando a la primera insuficiente por su carácter, principalmente, estético; mientras que, la segunda, era considerada con un carácter integral que vinculaba los asuntos sociales, económicos, jurídicos y urbanísticos retomando algunas reflexiones y operaciones urbanas de renovación que se habían adelantado en Bogotá entre las décadas del cincuenta y el sesenta. Además, hacía la distinción entre las implicaciones de usar el mecanismo de la renovación en las áreas centrales en proceso de deterioro, y el mecanismo de la habilitación o rehabilitación para atender el problema de la vivienda y el aprovisionamiento o mejoramiento de las infraestructuras en los barrios de periferia de la ciudad.

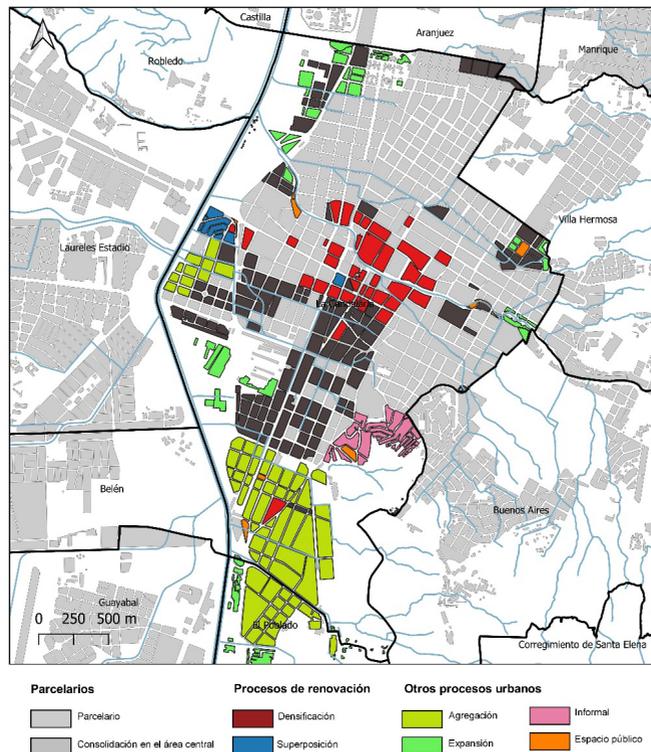
Las estrategias de la remodelación urbana fueron destinadas para modernizar el espacio urbano producido por las racionalidades políticas, económicas y sociales del modelo de industrialización por sustitución de importaciones para adecuarlo a los requerimientos de la reproducción del capital industrial (Alzate, 2018). No obstante, se creó un mecanismo para adecuar a los requerimientos del capital el espacio urbano producido bajo procesos informales: la habilitación de barrios mediante el Acuerdo 37 de 1964, por el cual se creó anexo al Departamento Administrativo

de Valorización el Fondo Rotatorio de Habilitación de Barrios carentes de servicios públicos, por el sistema de Valorización; por lo tanto, la organización y administración de este fondo correspondió al mecanismo institucional (planeación, gestión y financiamiento) del Departamento Administrativo de Valorización.

En cuanto a la ejecución de proyectos de remodelación urbana entre 1948 y 1970, en la Figura 1 se observan solo dos proyectos bajo la forma de procesos de urbanización por superposición, es decir que, se construyeron como procesos de renovación urbana, el primero en la margen sur del parque Berrío en la manzana localizada entre las carreras 50 y 51 (Palacé y Bolívar) y entre las calles 49 y 50 (Ayacucho y Colombia) donde se construyó el nuevo edificio del Banco de la República en 1968, y el segundo proyecto de remodelación urbana se observa entre las carreras 57 y 61 (Ferrocarril y Avenida Regional) y entre calles 49 y 50 (Ayacucho y Colombia) donde se construyeron edificios de comercio e industria a finales de la década del sesenta. Como parte de los procesos de reurbanización, la participación de los procesos de urbanización a través de la densificación fue significativa en el centro tradicional de la ciudad entre las carreras 43 y 53 (Girardot y Cundinamarca) y entre las calles 48 y 53 (Pichincha y Maracaibo), estos procesos de densificación fueron una mixtura entre usos comerciales, de servicios y residenciales en los pisos superiores; este último uso se localizó, principalmente hacia el oriente del centro, es decir que, la provisión de vivienda se dio bajo el modelo predio a predio de vivienda en altura.

Figura 1.

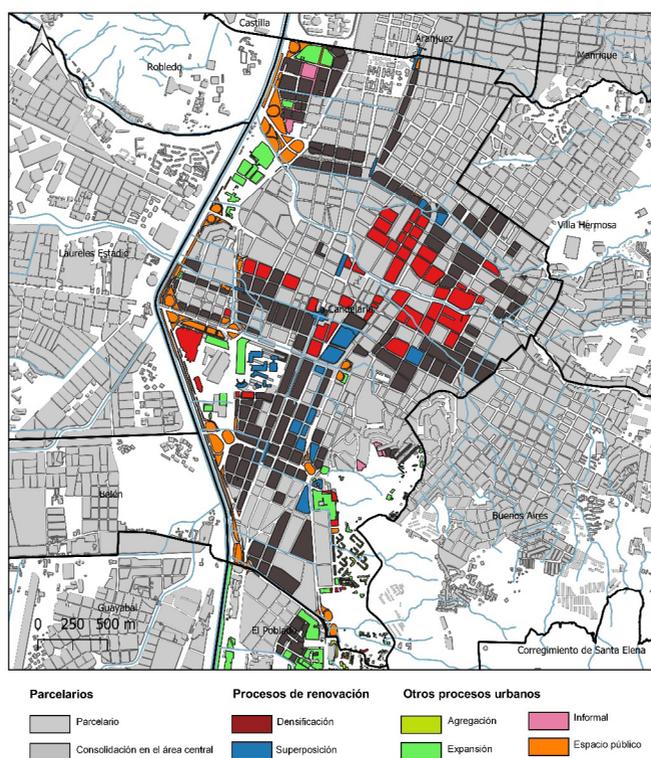
Procesos de urbanización en el centro de Medellín entre 1948 y 1970



Fuente: elaboración propia a partir de Plano de Usos del suelo de Medellín de 1944 (Concejo Municipal, 1992) y Aerofotografías (IGAC, 1970).

En la Figura 2, que corresponden al periodo entre 1970 y 1996, se observan un mayor número de manzanas con proceso de urbanización en superposición (renovación urbana); sin embargo, como se dijo antes, solo el proyecto de Torres de Bomboná contribuyó a la provisión de vivienda masiva y esta estuvo destinada para atender la demanda habitacional de la clase media. No obstante, en los procesos de urbanización a través de la densificación que permitía el desarrollo predio a predio se ejecutaron proyectos de vivienda en altura de edificios medianeros, principalmente, a lo largo del proyecto de renovación urbana que promovió la apertura de la Avenida Oriental que transformó el costado oriental del centro durante las décadas del setenta y ochenta.

Figura 2.
Procesos de urbanización en el centro de Medellín entre 1970 y 1996



Fuente: elaboración propia a partir de Plano de Usos del suelo de Medellín de 1944 (Concejo Municipal, 1992), Aerofotografías (IGAC, 1970, 1985); aerofotografías de 1996 (Fonval Medellín, 1996).

Finalmente, es importante anotar que, dentro de esta forma de Estado desarrollista con matiz interventor, los propietarios del suelo fueron indispensables para el financiamiento de la remodelación urbana porque fueron quienes pagaron las obras de infraestructura para modernizar el trazado urbano del centro de la ciudad mediante el pago de la contribución especial por valorización; esta modernización conllevó a la habilitación de mayores alturas, es decir, contribuyó a habilitar mayor edificabilidad para la reurbanización. Sin embargo, la provisión de vivienda no fue significativa, aún faltan estudios que permitan comprender las implicaciones socioeconómicas y socioespaciales de estos procesos, especialmente, entre los propietarios del suelo que, por lo que se puede revisar en la regulación de la valorización, estos dispusieron de escasos e insufi-

cientes mecanismos de participación que en ocasiones no garantizaron sus derechos como lo documentó Alonso Restrepo (1949) en el memorial titulado 'El Municipio Ladrón' donde denunciaba a la Oficina de Valorización por los atropellos a los propietarios en la distribución y cobro del gravamen en la ejecución de la Avenida El Poblado.

La Ley 9ª de 1989 que, se aprobó durante el gobierno de Virgilio Barco, fue una síntesis parcial de los debates sobre los proyectos de reforma urbana que pasaron por el Congreso de la República desde 1960 cuando se presentó la primera ley del techo que abrió los debates en torno al problema de la vivienda, y posteriormente, de lo urbano. Situándose en un tipo de planeación social-reformista (Lopes de Souza, 2016), la ley que se aprobó en 1989 tuvo matices progresistas tanto en los principios fundantes como en una parte importante de los instrumentos que incorporó, esta contenía una serie de regulaciones que reforzaban el papel del Estado en la producción del espacio urbano que iban en contra de los intereses de los terratenientes urbanos (Alzate, 2018).

La reforma incorporó instrumentos orientados a facilitar la habilitación de nuevos suelos para el desarrollo urbano –para promover tanto procesos de urbanización como de reurbanización–, desincentivar el acaparamiento de tierras urbanas (afectando los intereses de los propietarios del suelo) y buscando favorecer una mayor disponibilidad de la materia prima de los constructores.

Esta ley introdujo los planes de renovación urbana (artículo 39) como mecanismos para regular aquellas intervenciones orientadas a introducir modificaciones importantes tanto en el uso del suelo como en las edificaciones con el propósito de detener los procesos de deterioro físico y ambiental y mejorar el nivel de vida de los moradores aprovechando las infraestructuras instaladas, el mejoramiento funcional del área con una densificación racional y la rehabilitación de bienes con valor patrimonial. La Reforma Urbana, a pesar de haber desplegado un repertorio instrumental que favorecía la actividad edificatoria y el mercado inmobiliario, la única disposición que afectaba los intereses de los constructores eran los mecanismos de protección a moradores en los procesos de renovación urbana que obligaba a los constructores a canjear las propiedades de los moradores por nuevas viviendas dentro del área a desarrollar, evitando así, el desplazamiento de población. No obstante, este tipo de renovación urbana que protegía a los moradores fue derogada por la Ley 388 de 1997.

Los mecanismos para la habilitación o adquisición de suelo modificados o introducidos por la Ley 9ª de 1989 fueron el instrumento tradicional de la expropiación por vía judicial que existe en Colombia desde el siglo XIX, la nueva forma de expropiación por vía administrativa cuyo procedimiento jurídico-técnico era mucho más expedito que la primera y que subordinó el derecho de propiedad individual al interés colectivo (atendiendo al principio constitucional de la función social de la propiedad); ese instrumento permitía al Estado expropiar terrenos sobre la base del avalúo público hecho por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) –o avalúo catastral– para diversos fines declarados de utilidad pública o interés social, y no al precio comercial.

Otros mecanismos que favorecían la habilitación de suelo, principalmente, para favorecer procesos de reurbanización (renovación urbana) fueron la enajenación voluntaria –o compra directa–, la extinción de dominio para evitar el acaparamiento de tierras urbanas, los bancos de tierras públicas que, además, de garantizar el suministro de áreas de expansión o habilitación de suelo al interior de la ciudad, podían ser empleadas para ajustar a la baja los precios del suelo gracias

a la preminencia del avalúo público sobre el comercial. El desarrollo prioritario y el derecho de preferencia fueron otros dos instrumentos orientados a facilitar al Estado la adquisición de suelo (habilitación) para cumplir con la función social de la propiedad o motivos de utilidad pública.

La provisión de vivienda, además, de beneficiarse de los anteriores instrumentos, buscaba ser dirigida por entidades públicas como el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario; sin embargo, uno de los instrumentos de financiamiento para esas dos entidades era el mercado secundario de hipotecas que se adicionó a otros instrumentos de deuda pública como los Pagarés de Reforma Urbana y Bonos de Reforma Urbana –ambos eran título de deuda pública sin garantía de la Nación– que buscaban ser usados en las transacciones entre el Estado y particulares; con los Pagarés se podría pagar el valor o la indemnización de los inmuebles adquiridos por enajenación voluntaria o por expropiación, mientras que, con el producido por los Bonos se podría financiar, entre otros, proyectos de remodelación urbana.

Otros mecanismos para financiar los procesos de urbanización y reurbanización fueron la Contribución al Desarrollo Municipal que se derivaba del aumento del precio de un bien raíz gracias a los efectos de la acción del Estado, el precursor del instrumento de plusvalía; y el Impuesto de Estratificación Socioeconómica con el cual se gravarían inmuebles urbanos clasificados en estratos altos y medios-altos. Esta Ley también incorporó otros instrumentos que facilitarían la modificación de la estructura predial, y a su vez, del desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación o loteamiento, urbanización (o reurbanización) y construcción como el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria.

El breve análisis de esta ley muestra que, a pesar de pretender la habilitación de suelos urbanos que beneficiaba la actividad edificatoria e inmobiliaria, esta ley representó el punto culmen del régimen urbano desarrollista, puesto que, se promovía la acción directa del Estado tanto en la financiación urbana como en su rol de agente inmobiliario *sui generis* con capacidad para incidir en el mercado del suelo, haciendo más eficiente la coordinación entre los intereses públicos y los privados para promover procesos de urbanización y de reurbanización.

La reurbanización bajo la forma del urbanismo neoliberal (1997-2022)

Durante los años noventa, la masificación de las ideas neoliberales implicó un fracaso en la implementación de la ley de Reforma Urbana y, por tanto, una vida muy corta ante las demandas por inconstitucionalidad a la que fue sometida por grandes terratenientes urbanos (Alfonso, 2012). Aunque, la mayoría de los instrumentos incorporados por esta ley sobrevivieron, quedaron dentro de una nueva estructura jurídica que puede ser considerada como la base de un nuevo régimen urbano neoliberal, que aunque en el caso colombiano, presenta una contradicción particular entre el carácter progresistas de los derechos que promueve en la retórica, presenta prácticas concretas de desregulación, privatización y mercantilización en los procesos de urbanización y reurbanización bajo la tipología de una planificación urbana estratégica (empresarialista).

Este nuevo marco jurídico inició con la Ley 388 de 1997 de desarrollo territorial, esta incorporó como instrumento principal para promover procesos de reurbanización: la renovación urbana

como tratamiento urbanístico que, permite intervenir el territorio de manera diferencial –bajo el repertorio de la planificación estratégica– y en el marco de los planes parciales o de las unidades de actuación urbanística como mecanismos que facilitan las gestiones asociadas público-privadas con diferentes niveles de participación del Estado, principalmente, en la escala local, cumpliendo funciones tradicionales de regulación o actuando como agente gestor y/o financiador. Sin embargo, el rasgo que mejor muestra el carácter empresarial de esta nueva forma de renovación urbana es la retirada de la protección a moradores como mecanismo de garantía para la permanencia de población en el territorio que se reurbaniza, por el contrario, regula la gestión con los propietarios y poseedores sobre las lógicas del mercado inmobiliario, incluso, permite que, si se deben reponer viviendas de interés social, esto se puede hacer en otro lugar de la ciudad.

Posteriormente, el Decreto nacional 0075 de 2013 reglamentó los porcentajes de suelo destinado a programas de vivienda social reguladas en polígonos con tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, y para este último, estableció dos modalidades: reactivación y redesarrollo. La primera permitió adelantar procesos de renovación urbana sin modificaciones del trazado urbano, pero admitiendo el aumento de la densidad edificatoria y el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción y sin la mediación de un plan parcial. Y la segunda, permitió adelantar una operación urbana de mayor magnitud con capacidad para intervenir y modificar tanto la estructura urbana como las edificaciones mediando la aprobación de un plan parcial.

En 2020, amparado en la figura constitucional del estado de excepción declarado por la emergencia sanitaria que produjo la pandemia del covid-19, el gobierno nacional, adoptó el Decreto 1232 de 2020 a través del cual adicionó y modificó el marco de ordenamiento territorial. Con estas nuevas disposiciones se abrió una puerta a la urbanización del suelo rural y se amplió las posibilidades de gestión privada en los procesos de renovación urbana al adicionar una tercera modalidad a las que ya existían desde 2013: la revitalización que promueve la densificación, el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, y como rasgo distintivo, permite la mezcla de usos, se puede adelantar mediante plan parcial o no cumpliendo con algunas disposiciones que incorpora el mismo decreto. Con estas nuevas disposiciones se incrementa el poder de decisiones del mercado inmobiliario sobre estas intervenciones.

El Acuerdo 38 de 1990 que aprobó el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín incorporó el mecanismo de la remodelación urbana como “una revisión o reemplazamiento parcial importante de un espacio urbano o instalación del suelo existente, cuando el decaimiento arquitectónico, urbano o de uso ha llegado a tal grado de deterioro que sólo es practicable la demolición” (artículo 6º); y para el mecanismo de la renovación urbana se tomó la conceptualización de la Ley 9ª de 1989 que, entre otros, tenía como objetivo el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas sujetas a renovación. Este Acuerdo orientó la adecuación del espacio urbano y rural de Medellín durante la década de los noventa hasta la aprobación del primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT) mediante el Acuerdo 062 de 1999, posteriormente, este plan fue revisado en sus alcances de mediano plazo –Acuerdo 046 de 2006– y de largo plazo –Acuerdo 048 de 2014–.

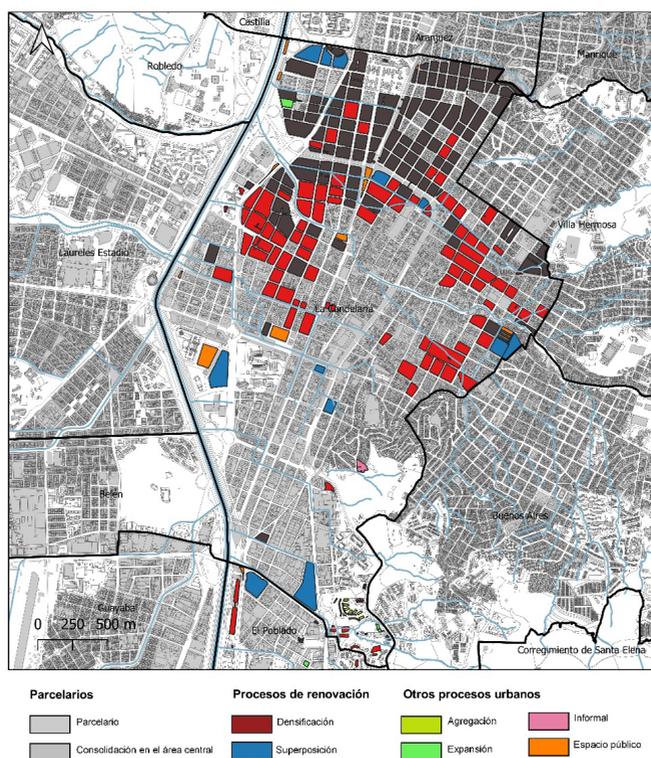
Como rasgo particular, esta nueva versión de marco regulatorio y de planificación, gestión y financiamiento territorial derivados, principalmente, de la Ley 388 de 1997, incorporaron una figura de planificación intermedia –los tratamientos urbanísticos– como una de las principales estrategias de la planificación estratégica, dentro de estos, la renovación y el redesarrollo son

los tratamientos orientados a promover procesos de reurbanización; el segundo tuvo una gran incidencia desde 1999 hasta 2014 cuando los pocos polígonos sin ‘redesarrollar’ se incorporaron a los polígonos de renovación urbana; mientras que, los desarrollos a través del tratamiento de la renovación urbana han tenido un desarrollo marginal con respecto al redesarrollo.

En términos de adecuación del espacio urbano y de provisión de vivienda entre 1996 y 2010, en la Figura 3 se observa que la mayor parte del proceso de reurbanización del centro de Medellín durante este periodo se ejecutó bajo la modalidad de la densificación predio a predio, este crecimiento se dio hacia el oriente, principalmente, en los barrios Boston y Bomboná, donde los nuevos desarrollos inmobiliarios estuvieron destinados al uso habitacional bajo la tipología de edificios medianeros en altura. Mientras que, los procesos de urbanización por superposición (renovación urbana) fue más limitado, este tipo de urbanización se observa en tres sectores que se reurbanizaron a principios de la década de 2000, el primero, en las manzanas al norte de la comuna La Candelaria (comuna centro) frente a la Universidad de Antioquia donde se dio un importante proceso de reurbanización, una zona de comercio industrial se convirtió al uso residencial, se realizaron varios conjuntos habitacionales, entre ellos Ciudadela Sevilla y Torres de la Fuente; el segundo sector, corresponde al conjunto habitacional Torres de San Sebastián, localizado hacia el suroriente de la comuna entre las carreras 45 y 46 (El Palo y Avenida Oriental) y las calles 41 y 42; y el tercer sector, corresponde a los conjuntos habitacionales construidos entre las carreras 36A y 38 y las calles 50 y 51 (Colombia y La Playa) al oriente de la comuna.

Figura 3.

Procesos de urbanización en el centro de Medellín entre 1996 y 2010

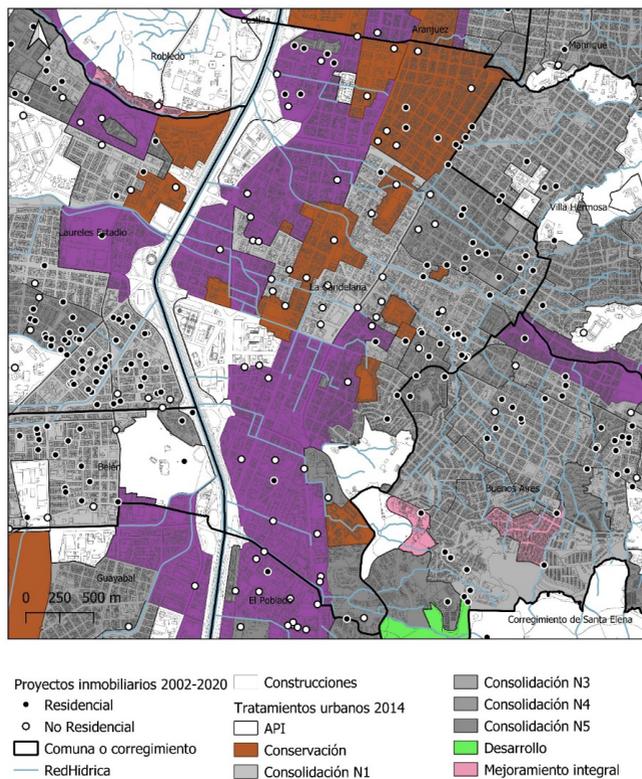


Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales Quick Bird (Alcaldía de Medellín, 2010).

Finalmente, en la Figura 4 se observa un interés desde la Administración Municipal de promover importantes procesos de renovación urbana en la comuna La Candelaria (comuna central) que contrasta con los polígonos de conservación que también se delimitan en la comuna. Esto muestra una marcada tendencia de la política urbana y sus mecanismos de gestión a promover la inversión de capitales inmobiliarios porque, a diferencia del régimen urbano desarrollista, en el régimen neoliberal los instrumentos de gestión están diseñados para ser ejecutados por particulares con una participación marginal del estado; sin embargo, se observa que los proyectos residenciales de las dos últimas décadas desarrollados en el centro de la ciudad, se han ejecutado bajo la modalidad del desarrollo tradicional predio a predio en los polígonos urbanos de consolidación que, de acuerdo con el POT son los que presentan un funcionamiento urbanístico estable.

Figura 4.

Tratamientos urbanísticos asignados por el Plan de Ordenamiento Territorial (2014) y proyectos inmobiliarios residenciales y no residenciales (2002 - 2020) en el centro de Medellín



Fuente: elaboración propia a partir de la cartografía anexa al Acuerdo 048 de 2014 y de la Cámara Colombiana de la Construcción (2020).

Reflexiones finales

Las formas de urbanismo desarrollista y neoliberal en Medellín entre 1959 y 2022 produjeron mecanismos diferentes para planificar, gestionar y financiar procesos de reurbanización de manera diferencial. Los objetivos principales del urbanismo desarrollista se orientaron hacia la

planificación, gestión y financiamiento de obras públicas que contribuyeron a la modernización vial del centro de la ciudad, la provisión de infraestructuras públicas, la habilitación de suelo para la construcción de edificios públicos y vivienda, y la intervención de áreas deterioradas o degradadas física y funcionalmente en el centro tradicional de la ciudad. Sin embargo, la remodelación urbana tuvo una participación no exitosa en la provisión de vivienda, en la escasa vivienda masiva que se construyó bajo la modalidad de crecimiento urbano por superposición solo se identificó el proyecto de Torres de Bomboná durante este periodo, con gestión y financiamiento público a través del Instituto de Crédito Territorial (ICT) que, contribuyó a atender la demanda de la clase media, pero no se aprovisionó vivienda social. Mientras que, en el periodo del urbanismo desarrollista, con un instrumental de planificación, gestión y financiamiento refinado y sofisticado con respecto al periodo anterior, que promueve procesos de gestión asociada (público-privado o entre particulares) que promueve la inversión privada para el desarrollo urbano, solo se logró identificar tres sectores que entre 1996 y 2010 que crecieron a través de procesos de superposición, y de estos, solo dos (Torres de San Sebastián, y Ciudadela Sevilla y Torres de la Fuente) se desarrollaron como operaciones de renovación urbana bajo la figura de planes parciales de desarrollo, ambos proyectos fueron gestionados como vivienda de interés social.

Pese a los desarrollos jurídico-técnicos creados para favorecer la reurbanización para la provisión de vivienda a través de operaciones de renovación urbana y la inversión pública en infraestructura de movilidad, espacio público y equipamientos, estas iniciativas no ha logrado los resultados esperados por los intereses que han producido los mecanismos de planeación urbana como si ha sucedido en otros centro urbanos históricos de América Latina (Hidalgo, 2010), por el contrario, en el centro de Medellín la mayor desregulación que recae sobre los sectores donde se permiten el desarrollo predio a predio tanto en el urbanismo desarrollista como el neoliberal, han favorecido un tipo de reurbanización disimulado y menos regulado a través de la densificación, la cual se ha intensificado con los mayores aprovechamientos asignados durante el periodo del urbanismo neoliberal. No obstante, como lo demuestran Santana *et al.* (2021) en las dos últimas décadas la producción de vivienda en Medellín ha sido creciente, con fuertes implicaciones de un modelo inmobiliario financiarizado, pero en otras comunas diferentes a la comuna La Candelaria o centro de la ciudad.

Frente a lo que ha sucedido desde 1959 y el marco de actuación para la reurbanización vigente, es posible que, estos estén apuntando a transformar a través de alguna de las tres modalidades de renovación urbana que establece la legislación colombiana: redesarrollo, reactivación y revitalización, el sur de la comuna La Candelaria donde se han llevado a cabo procesos de crecimiento urbano por superposición; sin embargo, son sectores altamente activos en usos de comercio y servicios.

Agradecimientos

A la Universidad Nacional de Colombia.

Referencias

ALFONSO, O. Bogotá fragmentada. Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2012.

ALZATE NAVARRO, A. Del urbanismo desarrollista al neoliberal: Estado y producción de espacio urbano en Medellín (1947-2014) [Tesis doctoral en Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile]. 2018

ALZATE NAVARRO, A. Produciendo la ciudad formal: geografías urbanas de la contribución por valorización en El Poblado, Medellín (1951-2014). Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo, 2019a. Vol. 12(24). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu12-24.pcfg>

ALZATE NAVARRO, A. Regímenes urbanos en Colombia: del urbanismo desarrollista al neoliberal. En: Santana, L.D., Alvarado, V., e Hidalgo, R. (editores). Las Geografías del Neoliberalismo en América Latina: Ensayos descriptivos, críticos y necesarios. Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie Geolibros. Págs. 200-229. ISBN: 978- 956-14-2415-9. 2019b

BENAVIDES SOLÍS, J. (2009). Diccionario urbano conceptual y transdisciplinar. Ediciones El Serbal. Colección La Estrella Polar. 2009.

BERRY, B. Urbanization and Counterurbanization in the United State. The Annals of The American Academy of Political and Social Sciences. 1980. Vol. 451 (1), 13-20. <https://doi.org/10.1177/000271628045100103>

BORSODORF, A. & HIDALGO, R. From polarization to fragmentation. Recent changes in Latin American urbanization. Decentralized development in Latin America: Experiences in local governance and local development, 23-34. 2010.

BORSODORF, A. E HIDALGO, R. Revitalization and tugurization in the historical centre of Santiago de Chile. Cities 2013. 31, 96-104. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2012.09.005>

BOTERO HERRERA, F. Medellín 1890- - 1950: Historia urbana y juego de intereses. Medellín: Editorial Universidad de Antioquia, Colección Clío, 1996, ISBN: 958-655-055-9.

BOURNE, Larry S. Reurbanization, uneven urban development, and the debate on new urban forms. *Urban geography*, 1996, vol. 17, no 8, p. 690-713. Doi: 10.2747/0272-3638.17.8.690

CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN (Camacol). (2020). Coordinada urbana. [Conjunto de datos, corte a 30 de junio de 2020]. Seccional Antioquia (Colombia).

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN (1990). Acuerdo 38 de 1990. https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/a_conmed_0038_1990.htm (Consultado en septiembre de 2020).

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN (1992). Cartografía Urbana de Medellín 1790 – 1950. Aporte del Concejo de Medellín a la conmemoración del quinto centenario del descubrimiento de América [Copias impresas de los mapas en colores].

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN (1999). Acuerdo 062 de 1999. http://www.concejodemedellin.gov.co/concejo/concejo/index.php?sub_cat=2474#.U6nrzV6ulEQ

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN (2006). Acuerdo 046 de 2006. http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Información%20General/Documentos/POT/Acuerdo46_2006.pdf

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN (2014). Acuerdo 48 de 2014. https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldeCiudadano_2/PlandeDesarrollo_O_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/Gaceta4267ACUERDO48POTinternet.pdf

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA (1991). Constitución Política. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA (1989). Ley 9ª de 1989. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1175>

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA (1997). Ley 388 de 1997. [<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>]

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DE MEDELLÍN (1968). Estudio del centro de la ciudad. Alcaldía de Medellín.

CHESHIRE, P. *A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s*. En: *Urban Studies*, Vol. 32, No. 7, 1995. 1045-1063 p. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DE MEDELLÍN (1969). Criterios de prioridad en los programas de renovación urbana para el centro de la ciudad de Medellín. Alcaldía de Medellín.

FLORIDA, R. *Cities and the creative class*. New York: Routledge. FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN (Fonval). *Aerofotografías de la comuna La Candelaria*, 1996.

GONZÁLEZ, F. *Estatuto del Impuesto de Valorización*. Medellín. 1942

GOTTMANN, J. *Megalopolis, The Urbanized Northeastern Seaboard of the United States*, The MIT Press. 1961.

HARRIS, CH. Y ULLMAN, E. *The Nature of Cities*. The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science, 1945, Vol. 242(1), 7–17. <https://doi.org/10.1177/000271624524200103>

HARVEY, D. *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal. 2013

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZI –IGAC. Aerofotografías de la comuna La Candelaria, 1970.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZI –IGAC. Aerofotografías de la comuna La Candelaria, 1985.

JACOBS, J. (2013). Muerte y vida de las grandes ciudades. Madrid: Capitán Swing Libros.

JANOSCHKA, M. Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. Revista INVI, 2016, Vol. 31(88): 27-71, <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62785>.

JOHNSTON, R. J.; DEREK, G. & SMITH, D. (Eds) (2000). Diccionario Akal de Geografía Humana. Ediciones Akal.

JOHNSTON, R. J. (2000). Empresarialidad Urbana. En R. J. Johnston, G. Derek & D. Smith (Eds). Diccionario Akal de Geografía Humana (pp. 179). Ediciones Akal.

HARVEY, D. [1989] (2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En D. Harvey. Espacios del capital. Hacia una geografía crítica (pp. 366-390). Ediciones Akal, S.A.

HIDALGO, R. Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol. XIV, nº 331 (85). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

LOIS GONZÁLEZ, R. C. & RIO FERNANDES, J. A. (2015). Rehabilitación Urbana. En L. López Trigal (director), J. A. Rio Fernandes, E. S. Sposito & D. Trinca Figuera (Coords). Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio (pp. 530-531). Universidad de León. ISBN: 978-84-9773-722-7 (pdf).

LOIS GONZÁLEZ, R. C. & SEIXAS, J. (2015). Regeneración Urbana. En L. López Trigal (director), J. A. Rio Fernandes, E. S. Sposito & D. Trinca Figuera (Coords). Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio (pp. 524-525). Universidad de León. ISBN: 978-84-9773-722-7 (pdf).

LOPES DE SOUZA, M. Mudar a cidade: Uma introducao ao Planejamento e a Gestao Urbanos. Bertrand Brasil. 2016.

LÓPEZ TRIGAL, L. (director), RIO FERNANDES, J. A., SPOSITO, E. S. & D. TRINCA FIGHERA (Coords) (2015). Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA (2013). Decreto 75 de 2013. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=51364>

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA (2020). Decreto 1232 de 2020. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=142020>

RESTREPO, A. (1949). El Municipio ladrón. Editorial Bedout.

SANTANA, P. (2015). Renovación Urbana. En L. López Trigal (director), J. A. Rio Fernandes, E. S. Sposito & D. Trinca Fighera (Coords). Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio (pp. 532). Universidad de León. ISBN: 978-84-9773-722-7 (pdf).

SANTANA RIVAS, L. D., ORTIZ NÚÑEZ, S. & CARDONA TRUJILLO, H. ¿Y la producción capitalista de vivienda en Medellín (2009-2017)? Siguiendo las pistas de la financiarización. Revista INVI, 2021, Vol. 36 (103), 235-267. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300235>

SMITH, N. 2012. La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Madrid: Traficante de sueños. SOSA, J. A. (2014). Reciclaje urbano. En E. V. Ramos. Glosario de reciclaje urbano. General de ediciones de Arquitectura.

URIBE, M. T. y BUSTAMANTE, A. Los mecanismos de control urbano y su incidencia en la ocupación del espacio en Medellín [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Colombia]. 1978.

VAN DEN BERG, L. Urban Europe. A Study of Growth and Decline. England: Pergamon Press. 1982.

ZOIDO, F., DE LA VEGA, S., MORALES, G., MAS, R. & LOIS, R. C. Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenamiento territorial. Editorial Ariel S.A. 2000.

