**ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA.**



**Memoria Metodológica**

**Presentada por:**

Oscar Johny Molina Cardona

Diego Andrés Morales Rincón

**Asesores:**

Yuliana Gómez Zapata

Rodrigo Loaiza

**Departamento de Ciencias Contables**

**Facultad de Ciencias Económicas**

**Universidad de Antioquia**

**2022**

**DATO DE LOS AUTORES**

**Óscar Johny Molina Cardona**

Estudiante de Contaduría Pública, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Antioquia.

Cédula: 1.036.643.213 de Itagüí (Ant)

Celular: 310 404 1711

Correo: [oscarjohny.molina@udea.edu.co](mailto:oscarjohny.molina@udea.edu.co)

**Diego Andrés Morales Rincón**

Estudiante de Contaduría Pública, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Antioquia.

Cédula: 1.037.072.273 de San Rafael (Ant)

Celular: 321 806 4914

Correo: [dandres.morales@udea.edu.co](mailto:dandres.morales@udea.edu.co)

**ASESORES TEMÁTICOS**

**Yuliana Gómez Zapata**

Contadora Pública y Magister en Ciencias Contables de la Universidad de Antioquia. Doctora en Humanidades y Artes con mención en Ciencias de la Educación de la Universidad Nacional de Rosario, Argentina.

Profesora en categoría Asistente del Tecnológico de Antioquia.

Celular: 300 277 8549

Correo: [ygomezza@tdea.edu.co](mailto:ygomezza@tdea.edu.co)

**Rodrigo Loaiza**

Contador Público Universidad de Medellín. Economista, Especialista en Revisoría Fiscal, Especialista en Legislación Tributaria y Estudios de Maestría en Contabilidad de la Universidad de Antioquia.

Miembro del Consejo Nacional de Contadores públicos

Labora con el Municipio de Medellín en Planeación Municipal.

Celular: 300 653 7675

Correo: [rodrigo.loaiza@medellin.gov.co](mailto:rodrigo.loaiza@medellin.gov.co)

**TÍTULO**

“ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA.”

**EL PROBLEMA**

Desde el Trabajo de Grado 1 se trazó la idea de trabajar problemáticas del campo colombiano, desde la perspectiva de la necesidad de una reforma rural en Colombia, la valoración de la tierra productiva y el límite de la frontera agrícola en el país. Una temática que buscará acercar a la comunidad a las Ciencias Contables desde una visión diferente, es decir, buscar materializar aún más la relación de la Universidad con la Sociedad. No obstante, su temática abarcaba un marco demasiado amplio, por ello, se necesitaba delimitar el trabajo a un nivel más que se ajustara a Trabajo de Grado 2.

Una vez, se comienzan los primeros encuentros con el director del trabajo de grado, Rodrigo Loaiza, se habló la forma de delimitar el trabajo a un nivel que no perdiera la esencia inicial del mismo. En el Municipio de Medellín la mayoría de su territorio está destinado a uso habitacional, es decir, la zona rural no presenta la problemática que se planteó en el Trabajo de Grado 1 con tanta profundidad, por ello con la guía de Rodrigo Loaiza se acordó tocar el tema de los “Asentamientos Irregulares de la ciudad de Medellín” desde un punto de vista contable, más exactamente, desde la Contabilidad Pública, tocando los temas como la valoración, la presentación de estados financieros y la convergencia a normas internacionales.

Al comienzo, no fue fácil definir la problemática de la nueva temática, pues desde la contabilidad no se ha hablado mucho acerca del tema, pero otras áreas si lo habían hecho, por ello las primeras dificultades fue definir la información contable relevante y social para el trabajo, en esta etapa, fue vital el papel de la co-directora del trabajo, Yuliana Gómez, quien ayudó a guiar el trabajo en lo metodológico y estructural. Valga recalcar el agradecimiento hacia ella.

Al final, teniendo en cuenta todo lo pasado en este proceso quedó nuestra problemática:

¿Cuáles son, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad?

La cual se desea responder de forma idónea en este trabajo, teniendo en cuenta también las problemáticas específicas que nos planteamos.

* ¿Cuáles son los procesos de legalización, regulación y titulación de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín?
* ¿Qué procesos son tenidos en cuenta por el Municipio de Medellín al momento de realizar el reconocimiento contable de predios irregulares en sus estados financieros?
* ¿Qué factores cualitativos son definidos en el modelo de valoración de predios irregulares en el Municipio de Medellín y los parámetros tenidos en cuenta para clasificarlos como habitables?

**OBJETIVOS**

El objetivo principal del trabajo inicial fue tentativo, teniendo en cuenta la nueva delimitación acordada con el asesor del trabajo y con la información recolectada inicialmente:

“Identificar los procesos que ha tenido en cuenta el municipio de Medellín al momento de realizar el reconocimiento contable de predios irregulares o baldíos en sus estados financieros en los últimos años”

En esencia, cumplía lo básico que se deseaba investigar con la problemática planteada, pero una vez se avanzaba en la lectura del trabajo se iban identificando varios conceptos que modificaron el planteamiento inicial, no se podía identificar los procesos porque ellos ya se encontraban plenamente identificados y se basaban en los proyectos de legalización, regulación y titulación del Municipio. Los terrenos baldíos eran más comunes en la zona rural de la nación que en los cascos urbanos de la ciudades y municipios, pues en su mayoría, todos los predios estaban titulados, información confirmada por Rodrigo Loaiza, en nuestros encuentros y en la entrevista realizada para fines investigativos del trabajo.

Una vez también se confirma cuál es el manejo de la información contable, teniendo en cuenta la Normas Internacionales de Información Contable para el Sector Público (NICSP), la doctrina de la contabilidad pública colombiana y los conceptos emitidos por la Contaduría General de la Nación se podía hablar del tema de la valoración.

Al final, la evolución del objetivo general de la investigación quedó de la siguiente manera:

“Analizar, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad.”

Pero el anterior, debía estar acompañado de otros objetivos específicos que ayudarán a cumplir el objetivo general, los cuales quedaron definidos de la siguiente forma

* Caracterizar los procesos de legalización, regulación y titulación de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín.
* Describir los procesos que tiene en cuenta el Municipio de Medellín al momento de realizar el reconocimiento contable de predios irregulares en sus estados financieros.
* Analizar los factores cualitativos definidos en el modelo de valoración de predios irregulares en el Municipio de Medellín y los parámetros tenidos en cuenta para clasificarlos como habitables.

**PREGUNTAS ORIENTADORAS**

No hay hipótesis debido a que el objeto de estudio busca desarrollar información cualitativa, y como se mencionó en el capítulo anterior, estaba enfocada en la respuesta general de los temas de tierras en el país, por ello se identifican los aspectos contables que tenía en cuenta la Contaduría General de la Nación (CGN) al momento de consolidar el valor de la tierra en Colombia, teniendo en cuenta los conflictos sociales y que, por acción u omisión, había consentido migraciones de grandes masas de campesinos desplazados a las ciudades, haciendo uso de herramientas legales en torno a la tenencia de tierras.

Una vez, se delimita la investigación con ayudas de los asesores del Trabajo de Grado y de varios encuentros, presenciales antes de la pandemia del Covid-19 y virtuales hasta el momento de culminar este trabajo, se establecía el nuevo problema, por consiguiente, nuevos objetivos y respuestas tentativas.

Con la nueva temática, se planteó la necesidad de investigar los procesos de poblamiento de la ciudad de Medellín, conocer los planes y proyectos que se desarrollan para controlar los asentamientos irregulares, profundizar en la identificar los aspectos contables que tenía en cuenta la CGN al momento de que las entidades públicas consolidan su información y por último indagar acerca de la relación social-contable que se podía presentar en los procesos mencionados anteriormente.

Con la ayuda de las fuentes de información, orales y escritas, se planteaba resolver el problema desde la normatividad, pero profundizando en la temática fue necesario ir ampliando la perspectiva metodológica del trabajo, fue necesario analizar, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad, con la ayuda de expertos áreas del conocimiento que nos guiaron para poder definir las discusiones y conclusiones del trabajo.

**VARIABLES Y/O CATEGORÍAS DE ANÁLISIS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **FORMULACIÓN** | ¿Cuáles son, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad? | | |
| **CATEGORÍA Y/O VARIABLE** | **DEFINICIÓN** | **FORMA DE MEDICIÓN** | **POSIBLE RESULTADOS** |
| Representación de los predios en la contabilidad pública en Medellín | Se refiere a la consolidación de los predios en las cuentas públicas del municipio. | Porcentaje de predios en la contabilidad pública del Municipio con respecto al total PPyE | Se espera un nivel alto de representación (> a 40%)  Se espera un nivel medio de representación (20%<40%)  Se espera un nivel bajo de representación (<20%) |
| Procesos implementados para la legalización, titulación, regulación y valoración de los asentamientos irregulares de Medellín | Se refiere al indicador que determina el grado de satisfacción en la implementación del proceso de legalización, titulación, regulación y valoración de los asentamientos irregulares de Medellín. | ¿Nivel de satisfacción del proceso de legalización, titulación, regulación y valoración de los asentamientos irregulares del Municipio de Medellín? | Muy satisfactorio  Satisfactorio  Poco satisfactorio |
| Impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad de Medellín | Se refiere al indicador que determina el impacto socioeconómico debido a los asentamientos irregulares del Municipio de Medellín | ¿En qué nivel se han presentado los asentamientos irregulares en el Municipio de Medellín? | Alto- Impacta significativamente.  Medio- Impacta medianamente  Bajo- Impacto bajo |

***Elaboración Propia***

Las variables fueron seleccionadas con el objetivo de marcar una ruta de frente a las posibles respuestas que se podían conseguir en medio de la investigación, inicialmente se habló de porcentajes en algunas de ellas, pero con el desarrollo del trabajo se enfocó más en los valores cualitativos. La investigación siempre se enfocó, al comienzo, en los valores que se podían verse reflejados en unos Estados Financieros o en un inventario, pero con el desarrollo del mismo nos fuimos dando cuenta que la temática de los asentamientos irregulares iba un poco más allá de un número, los proyectos de legalización, regulación y titulación no solo se basaban en valorar, también buscaban cumplir con condición para la habitabilidad de los predios y con la destinación final de los predios que el Municipio adquiera por medio de estos proyectos.

**LOS INSTRUMENTOS**

Para la recolección de información se implementaron diferentes instrumentos que permitieron el desarrollo del artículo de investigación. Para dicho proceso se realizaron los siguientes pasos: 1. Rastreo bibliográfico y recolección de la información. Dicha búsqueda se desarrolló en artículos científicos provenientes de diferentes universidades de la ciudad de Medellín y autores abordando el tema objeto de estudio, 2. Selección de los textos y sistematización que se consideraron más apropiados y representativos para el objeto de estudio. 3. Se realizaron tres entrevistas semiestructuradas a expertos en diferentes áreas de estudio y, por último, Análisis de la información.

**FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS**

Las fuentes primarias de información hacen parte de la composición inicial del texto y permitieron el desarrollo del objeto de estudio. Por medio del asesor, fue sugerida diferentes lecturas a consultar para la recolección de información que permitiría el desarrollo del proyecto de investigación, entre las cuales estuvieron, Asentamientos irregulares en Medellín - Dany Granda Jaramillo, de igual manera alguna normatividad como acuerdos Municipales y decretos; Por parte del equipo de investigación se realizó la consulta para reforzar el objeto de estudio en diferentes plataformas como Google Scholar, bases de datos de la Universidad de Antioquia entre otros.

Las fuentes secundarias fueron obtenidas vía entrevistas, debido a que los integrantes del grupo y asesores del proyecto de investigación consideramos que el instrumento más adecuado para la recolección de información, específicamente para nuestro objeto de estudio, era las entrevistas semiestructuradas, dado que es una forma de sacarle provecho a la no rigidez en el tipo de entrevista, con una clara posibilidad de maniobra en la estructura de esta. Las personas entrevistadas fueron sugeridas por los asesores del proyecto de investigación por su experticia en el objeto de estudio, adicionalmente es relevante mencionar que cada una de las personas entrevistadas tiene una profesión diferente.

* Gutiérrez, Gustavo - Abogado
* Sierra Urrego, Alejandro - Historiador
* Loaiza García, Rodrigo - Contador Público y Economista

**Matriz metodológica de categorías de análisis**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Objetivo específico** | **Categoría de análisis** | **Fuentes de información** | **Selección de fuentes**  **Selección de unidades de análisis / muestreos** | **Técnicas / Marcos sociales de interacción** | **Instrumento de recolección de información** |
| Caracterizar los procesos de legalización, regulación y titulación de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín. | procesos de legalización | Documental | A conveniencia | Rastreo documental, bibliográfico, de fuentes de referencia… | Matriz de recolección de información |
| Oral | A criterio | Entrevista semiestructurada | Guía de preguntas, relato conversacional |
| procesos de regulación | Documental | A conveniencia | Rastreo documental, bibliográfico, de fuentes de referencia… | Matriz de recolección de información |
| procesos de titulación | Documental | A conveniencia | Rastreo documental, bibliográfico, de fuentes de referencia… | Matriz de recolección de información |
| Describir los procesos que tiene en cuenta el Municipio de Medellín al momento de realizar el reconocimiento contable de predios irregulares en sus estados financieros. | Procesos para reconocimiento contable de predios irregulares | Documental | A conveniencia | Rastreo documental, bibliográfico, de fuentes de referencia… | Matriz de recolección de información |
| Analizar los factores cuali-cuantitativos definidos en el modelo de valoración de predios irregulares en el Municipio de Medellín y los parámetros tenidos en cuenta para clasificarlos como habitables | Factores cuali-cuantitativos en el modelo de valoración. | Documental | A conveniencia | Rastreo documental, bibliográfico, de fuentes de referencia… | Matriz de recolección de información |
| Oral | A criterio | Entrevista semiestructurada | Guía de preguntas, relato conversacional |

*Elaboración propia con referencia en Gómez-Zapata, 2021.*

La matriz Metodológica se realizó con la asesoría de Yuliana Gómez Zapata y jugó un papel muy importante en el análisis de la información recolectada, fue la base para guiar al equipo de trabajo en la clasificación, selección y descarte de fuentes documentales. Todas con el fin de cumplir los objetivos del trabajo, con un orden claro y una consigna de elocuencia en la organización del artículo. Su aplicación fue determinante para poder culminar el artículo que se presenta al final.

**PROCESO DE INVESTIGACIÓN Y SUS DIFICULTADES**

Todo proceso de investigación puede surgir de una observación, una inquietud, una duda, un interés, por desconocimiento, etc. En nuestro caso, la investigación comenzó con una observación mucho antes de comenzar los proyectos de aula de Trabajo de grado, el momento coyuntural que el país atravesaba después de la firma del proceso de paz con las extintas FARC-EP y necesidad de una Reforma Rural en Colombia fueron el detonante de buscar una relación o el papel de nuestra carrera (Contaduría Pública) en la nueva realidad colombiana.

Después de que comenzar Trabajo de Grado 1 comenzó a materializarse esta investigación, al sumergirnos en fuentes primarias y secundarias de información, pudimos empaparnos de más historia y conocimientos acerca de la realidad del país, donde se pudo determinar una primera hipótesis para ese trabajo inicial el cual era que uno de los principales problemas que había generado la violencia en Colombia eran las tierras y su uso. Se buscaba entablar una relación entre el papel de la contabilidad pública en esa problemática y cuál papel podía aportar nuestra profesión en la solución de esa problemática.

Pero ese entusiasmo inicial se fue frenando una vez comenzó Trabajo de Grado 2, la necesidad de delimitar el trabajo reducía cada vez más la idea inicial, pues el tema no podía exceder nuestras capacidades y quizás éramos muy ambiciones frente al tamaño de esa temática del comienzo. El director del trabajo de grado, Rodrigo Loaiza, notó el desánimo del equipo de trabajo al ver el rumbo que había tomado la investigación, pero presentó una temática que suscitó interés en los integrantes, pues era una temática que poco se comentaba pero que existía en nuestra realidad: Los Asentamientos Irregulares de la Ciudad de Medellín.

Por caprichos de la vida o por azares del destino, la investigación se vio completamente frenada con un evento histórico que paralizó al mundo, una pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 (la COVID-19) mantenía en vilo a la humanidad como no lo hacía hace casi 100 años con la Gripe Española. En nuestro caso particular, la investigación se vio truncada por el encierro, la incertidumbre, el miedo y el desconocimiento que la nueva enfermedad traía consigo.

Una vez, la pandemia había cambiado el ritmo de vida de todos y nos veíamos obligados a tener nuevas costumbres, metodologías y estilos de vida, empezamos de a poco a retomar la investigación. Comenzamos con encuentros virtuales, se concertó que el primer paso era la recolección de la información necesaria para el trabajo, el primer libro que leímos fue: “ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN MEDELLÍN —intervención de la Universidad de Antioquia—Sistematización de experiencias” de Dany Granda Jaramillo y un equipo de investigadores de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UdeA. Este fue el punto de partida para definir conceptos, conocer sobre la historia de la ciudad y leer otros trabajos, artículos y normatividad que permitió la construcción de nuestro nuevo marco teórico. Aunque aún nos sentimos bastante desorientados en los pasos a seguir, lo cual tampoco contribuyó con el ánimo del equipo, momento en que se integra a nuestro la co-directora de este, Yuliana Gómez, quién nos compartió su experiencia para retomar nuestro rumbo.

Una vez, concluida la fase del rastreo bibliográfico y recolección de la información. de la selección de los textos y su sistematización, comenzamos el análisis de la información, la construcción del problema y los objetivos de este, posteriormente y con la ayuda de la co-directora, se estableció la estructura del entregable (artículo de investigación) y su metodología.

Las entrevistas con profesionales, nos permitió enfatizar más la información recolectada y ajustar las conclusiones del trabajo, lo que nos facilitó poder transcribir las ideas que nos plasmamos al comiendo de todo.

Después de tantos altibajos, esfuerzos, entusiasmos, trasnochadas, el trabajo dio como resultado un artículo de investigación que será presentado ante un jurado que se encargará de evaluar su contenido, pero valga aclarar que, este trabajo lleva consigo, no solo los resultados de horas de trabajo, sino también, los sueños, frustraciones, alegrías y tristezas de dos estudiantes, no, de dos próximos Contadores Públicos que lucharon por el triunfo de culminar su carrera profesional.

**APRECIACIONES SOBRE EL PROCESO DE LECTURA Y ESCRITURA**

Para la conformación del artículo de investigación, lo podríamos dividir en dos momentos: En el primer momento podemos mencionar una lectura e investigación más inclinada al conflicto armado del país, la violencia, el despojo, y la contabilidad. Fueron los temas principales de consulta que nos podía aportar a la conformación de nuestro trabajo de investigación; Podemos reconocer que hubo escasez de información porque podríamos cuestionarnos ¿qué relación tiene la contabilidad con el conflicto que se ha vivido en Colombia?, o ¿qué aporte ha tenido la contabilidad del episodio del conflicto violento de Colombia?; a pesar de ser un tema complejo y con tan poco teoría, podemos mencionar a Mesa Taborda, 2018 con “*Retos de la contaduría pública frente al desarrollo del campo: análisis del punto uno “hacia un nuevo campo colombiano: reforma rural integral” de los acuerdos de la Habana”*; y planteaba que la contabilidad se ha apartado de temas cruciales para el desarrollo del país, por ejemplo no se ha pensado las consecuencias del conflicto armado, del atraso del campo y los fracaso de la estructura agraria, de la pobreza en el país y entre otros aspecto; o También podríamos mencionar a Hernández, Ramírez y Zuur, 2016 “*Una matriz de contabilidad social para el sector rural Colombiano*”, donde construyen una matriz de la contabilidad social buscando captar los principales rasgos y características del sector rural Colombiano a nivel agropecuario y no agropecuario, y entre otras fuentes de información. Fueron lecturas aportantes para nuestro proyecto inicial, pero con muchas complejidades para su escritura por su asociación a la contabilidad.

El segundo momento se da al iniciar el proyecto de investigación II, pues cambia de manera significativa el contenido y el problema investigación. El proyecto cambió a partir de ese momento, con un enfoque diferente instruidos por nuestro asesor de investigación. Nuestro punto de partida se da con el libro de Dany Granda Jaramillo y un equipo de investigadores de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UdeA, con “*Asentamientos irregulares en Medellín*”, Este fue el punto de partida para definir conceptos, conocer sobre la historia de la ciudad y leer otros trabajos, artículos y normatividad que permitió la construcción de nuestro nuevo marco teórico. Fue una fuente compleja de comprender debido a que fue una narración desde muchas perspectivas, sociales, normativas, legales, mapas y nos generó algunas confusiones en el desarrollo del proyecto de investigación. Así mismo se evidenciaron datos obtenidos por fuentes de georreferenciación y entre otros.

Nos costó aterrizar la idea a la que queríamos llegar con este segundo momento del proyecto de investigación, así mismo no se fue constante con el proceso de lectura y escritura, por lo tanto, perdíamos esa idea de construcción de teoría. Cabe resaltar que la falta de constancia se debió a la parte virtual, al trabajo y a la contingencia sanitaria a nivel mundial por el covid-19.

**LOS ASESORES**

En nuestro trabajo de investigación pudimos coincidir con grandes profesionales que están llenos de conocimientos y que sin su guía no hubiese sido posible sacar adelante nuestros productos entregables, por ello la importancia de nombrar a 3 de ellos.

En el proyecto de aula Trabajo de grado 1, nos encontramos de nuevo con Carlos Mario Ospina, profesor que conocíamos de proyectos de aula anteriores, que con su conocimiento, experiencia y pericia en la investigación nos guio para la construcción de un anteproyecto atractivo y pertinente a los objetivos de nuestra carrera. Valga recalcar el agradecimiento por acolitarnos esa ambiciosa idea inicial y no cortarnos la ilusión de ese trabajo que estaba más allá de nuestras posibilidades, pero que nos llenó de entusiasmo por investigarlo.

Una vez, comenzado el Trabajo de Grado 2, por recomendación de Carlos Mario, conocimos a Rodrigo Loaiza, el primer timonel de esta fase de investigación, una persona que se demuestra su amor por el conocimiento que tiene, pues lo demostraba en cada reunión, asesoría y encuentro que tuvimos. Nos puso los pies sobre la tierra, nos habló con sinceridad de la delimitación del trabajo y la dificultad de continuar con la idea inicial, pero reiteramos nuestro agradecimiento, por su paciencia y por transmitirnos tanto sobre la temática estudiada.

Por último, pero no menos importante, debemos mencionar a la profesora Yuliana Gómez, quien jugó un papel importantísimo en la investigación, como se diría popularmente: “vino a poner orden”, pues con Rodrigo avanzamos en establecer la problemática y la recolección de conocimientos, pero no sabíamos que hacer con tanta información. Con la asesora se tuvo un proceso de retroalimentación constante, aunque en la temática no tenía la temática, pues este pilar fue Rodrigo, ella tenía un gran recorrido en investigación contable con lo cual nos ayudó para avanzar de una vez y sin retrasos para culminar el artículo, la experiencia que se tuvo con ella fue enriquecedora tanto personal como profesionalmente para cada uno de nosotros, por lo que siempre le estaremos agradecidos.

**CONCLUSIONES**

Él trabajó de investigación significó un reto para que el equipo de trabajo, tanto en lo académico como en lo personal, pues inicialmente, se tenían diferentes puntos de vista frente a lo que podía ser el trabajo materializado, pero el entendimiento, la comunicación y la meta conjunta, culminar nuestro proceso universitario, nos permitió trabajar en sinergia en pro de nuestro objetivo.

En cuanto a la metodología de trabajo, fue difícil enfrentarse a la “nueva normalidad”, pues la virtualidad había llegado para quedarse y los integrantes del equipo llegábamos de un proceso formativo 100% presencial, donde la interacción humana, los espacios académicos como el campus universitario, las bibliotecas, los libros, ya no estaban a nuestra disposición y ahora debíamos disponer de los buscadores en línea, de los libros y encuentros virtuales, para la recopilación de información.

Lo anterior, no fue impedimento para poder construir la propuesta investigativa, el enfoque temático, la estructura del trabajo y el método de construcción del artículo. La construcción de cronogramas en la parte final del trabajo contribuyó en el avance significativo del trabajo de investigación.

Los instrumentos utilizados, en este caso las entrevistas, nos permitieron profundizar en las hipótesis y variables establecidas, y consideramos que las personas entrevistadas: Rodrigo Loaiza, Gustavo Herrera y Alejandro Sierra, no solo aportaron en la construcción del artículo, sino que también, en el ámbito personal por sus conocimientos. Las inquietudes expuestas contrastaron, y en algunos casos, alimentaron mucho más la información recopilada en el artículo.

En conclusión, la combinación de la recopilación de información y los instrumentos empleados, las entrevistas, contribuyó para alcanza el enfoque analítico de nuestro trabajo, ya que nosotros como investigadores buscábamos comprender las características acerca de los problemas que han afectado por años el desarrollo normal de las propiedades, la valoración de los predios y los efectos que ha traído a Medellín, para el final plasmarlo en nuestro artículo de investigación.

**ANEXOS**

**ACTAS DE REUNIONES**

**Reunión 1**

Trabajo de grado: ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA.

Asesor: Rodrigo Loaiza García

Fecha: 27 de octubre del 2020

Hora: 7 pm

Duración: 31: 32 minutos

Lugar: plataforma meet

Asistentes: Oscar Johny Molina Cardona y Diego Andrés Morales Rincón

En la reunión profundizamos conceptos acerca del tema a investigar, alcance y modificaciones que se consideraban importantes con respecto al proyecto de investigación realizado en trabajo de grado I. Se planteó la idea que teníamos con el proyecto de investigación y el camino a seguir.

**Reunión 2**

Trabajo de grado: ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA.

Asesor: Rodrigo Loaiza García

Fecha: 04 de noviembre del 2020

Hora: 6 pm

Duración: Una hora

Lugar: plataforma meet

Asistentes: Oscar Johny Molina Cardona y Diego Andrés Morales Rincón

Se realizó una reunión para la revisión del avance que se tenían, consideraciones acerca de las investigaciones y rumbo a seguir. Cabe resaltar que nos fue recomendado personas a entrevistar para llegar al objeto de estudio.

**Reunión 3**

Trabajo de grado: ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA.

Asesor: Yuliana Gómez Zapata

Fecha: 15 de septiembre del 2021

Hora: 7 pm

Duración: 40:20 minutos

Lugar: plataforma meet

Asistentes: Oscar Johny Molina Cardona y Diego Andrés Morales Rincón

Se revisa la estructura y metodología que se estaba llevando en el proyecto de investigación; Nos sugieren una nueva estructura enfocado a fortalecer el proyecto de investigación y desarrollo de este. Adicionalmente se establecen fechas de entregas de avances del proyecto.

**Reunión 4**

Trabajo de grado: ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA

Asesor: Yuliana Gómez Zapata

Fecha: 04 de noviembre del 2021

Hora: 7 pm

Duración: 32: 32 minutos

Lugar: plataforma meet

Asistentes: Oscar Johny Molina Cardona y Diego Andrés Morales Rincón

Se revisan los avances del artículo de investigación, nos hacen sugerencias y correcciones en la parte de la introducción y metodología, así mismo nos recomienda la forma de desarrollar el proyecto de investigación y de obtener los resultados. Se establecen los tiempos para la entrega de avances del artículo.

**Reunión 5**

Trabajo de grado: ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN: UNA CONVERSACIÓN PENDIENTE DESDE LA CONTABILIDAD PÚBLICA.

Asesor: Yuliana Gómez Zapata

Fecha: 05 de marzo del 2022

Hora: 10:30 am

Duración: Una hora minutos

Lugar: Universidad de Antioquia

Asistentes: Oscar Johny Molina Cardona y Diego Andrés Morales Rincón

Nos reunimos para las correcciones y sugerencias al respecto acerca del artículo definitivo. Hubo diferentes comentarios a corregir en los tres capítulos realizados. En el primer capítulo fueron correcciones más de forma; en el segundo y tercer capítulo falto de contenido, según los comentarios, por lo tanto, pasamos a completarlo posterior al encuentro y, por último, se realizó una revisión y sugerencias de las conclusiones.

**INSTRUMENTOS DILIGENCIADOS O TRANSCRITOS**

**Transcripción Entrevista 1 - Rodrigo Loaiza García**

*¿Qué es una valoración catastral de un predio?*

Hay una resolución que nos acompañó por muchos años que era muy técnica, la resolución 070 del año 2011, dice cómo se lleva a cabo un proceso de formación y actualización catastral. Esas metodologías ya cambiaron por cuál cambiaron por las metodologías que recientemente se desarrollaron en aplicación de los acuerdos de La Habana en lo que se conoce como el catastro multipropósito. Las leyes más recientes modificaron el método de cómo se valora un predio desde el punto de vista catastral.

*¿Cómo se valoraban los predios irregulares de Medellín?*

Oración de los préstamos En el caso de la asentamientos subnormales anteriormente la metodología de la resolución 070 del 2011, Se implementaron los estándares Internacionales de contabilidad del sector público Porque esa es la sigla en inglés o las normas internacionales de contabilidad sector público por su traducción al español digamos que todos la contabilidad se registraba por el avalúo catastral, porque el avalúo catastral es un costo histórico, es decir, que significa que estamos un poco en el marco en el que nos movemos en el estado colombiano; la contabilidad nosotros la teníamos regulada por normas, es decir la contabilidad en Colombia se llevaban de acuerdo a lo que dijeran las leyes los decretos reglamentarios verbigracia. Nosotros teníamos un decreto qué era como el estatuto contable que no región por mucho tiempo fue el decreto reglamentario 2649 del año 93 que establece cuáles son los métodos de valoración en contabilidad y sonó y Únicamente se aceptaba el costo histórico; cierto es la posibilidad de que discrecionalmente una empresa cualquiera pudiera utilizar otro método a la valoración diferente a lo que se denominaba como los principios de contabilidad generalmente aceptados, básicamente el método de valoración de la contabilidad colombiana siempre fue mono-valorativo, es decir una sola y única forma valoración, y en ese orden de ideas podría entenderse como histórico por lo que la medición de un predio propiedad del municipio se reconocía en la contabilidad, se registra en la contabilidad por el avalúo catastral, sin embargo cuando Colombia decide cambiar el modelo contable a pasarlo de un modelo contable basado en normas contables Colombiana a estándares Internacionales esas cosas van a cambiar sustancialmente por qué los modelos contables bajo estándares ya son multi-valorativos, es decir no hay una única forma de valorar los bienes en este caso los activo fijos en calidad de propiedad planta y equipo y estamos hablando específicamente de la categoría de predios; Hoy en día bajo estándares para el sector público solo y únicamente se permite que esos predios se reconozcan en la contabilidad por valor de mercado, ni siquiera para la contabilidad pública no existe el valor razonable en la contabilidad pública, sólo existe el valor de mercado; entonces pudiéramos decir, bueno pero y entonces ¿cuál es el valor de mercado de un predio?

*¿Cuál es el valor de mercado de un predio?*

Valor de Mercado de un predio es el avalúo comercial, el avalúo comercial de un predio digamos que nosotros en el estado colombiano tenemos unos organismos que el estado colombiano ha legitimado como los encargados de hacer avalúos comerciales de los bienes muebles o inmuebles se conocen como las lonjas de propiedad raíz Pues ahí bien curioso en Colombia no existe la profesión de avaluador así como tenemos regulaciones jurídicas que nos dicen quién puede ser abogado, economista, quién puede ser médico, quién puede ser ingeniero, no existe una profesión que se llame eso. El estado ha reconocido a la Lonja de Propiedad Raíz la forma en cómo valora los inmuebles; El caso del municipio de Medellín y eso es bueno plantearlo en Colombia la autoridad para hacer avalúos catastrales o para hacer avalúos comerciales de la propiedad estatal de inmuebles y predios es la subsecretaría de catastro, solo para cuatro casos que son únicos tienen subsecretaría de catastro y son Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla; son los únicos entes territoriales que tienen subsecretaría de catastro y que tienen autonomía para hacer avalúos catastrales y avalúos comerciales de los predios que sean propios del Estado, es decir un avaluador del catastro del municipio no puede ir a valorar un inmueble de un privado, no tiene autoridad para evaluar comercialmente y lógicamente catastralmente un predio que sea propiedad del mundo incluso nosotros nos toca resolver problemas en temas de avalúos comerciales, por ejemplo es posible que una persona tengo un predio y el municipio se lo tenga que comprar.

*Problemas de actualización del valor de los predios del municipio*

el avalúo comercial 2021 porque ya estamos bajo estándares y normas y nosotros tuvimos que resolver una serie de problemas técnicos-sociales, problemas técnicos tuvimos que resolver a la luz de la contabilidad pública que como nosotros teníamos que reconocer en la contabilidad no son los precios, si no que tenemos que reconocer en la contabilidad todos los bienes inmuebles y todos los bienes muebles, es decir los que son propiedad raíz y estamos hablando de una construcción sede Atanasio Girardot, lo que ustedes quieran esos son inmuebles que son propiedad del municipio y que los tenemos que meter a la contabilidad es apropiada inmobiliarias de Medellín, y tendríamos que ir a hacer una valoración para pasar lo que teníamos en la contabilidad de ser costo histórico que lo teníamos registrado avalúo catastral a pasarlo a una valoración de avalúo comercial que es el valor de Mercado eso es si lo fuéramos a contratar con La Lonja, mucha plata! si ustedes averiguan cuánto cobra La Lonja por hacer un avalúo comercial de un inmueble te va a cobrar el 1% del valor del avalúo, entonces piensen no más ustedes en el Atanasio Girardot 600.000.000 de pesos; 600.000.000 de pesos por el 1% y eso es lo que te cobraría comercialmente. El problema que nosotros tenemos fue muy particular y es lo siguiente si mal no recuerdo, la contaduría general de la nación con las facultades que se le dio en la constitución política en el sentido de que sólo y únicamente emiten normas contables, las normas que emite el contador general de la nación, pues sí hay tunas en su interpretación el contador general de la nación puede emitir doctrinas, *una doctrina* es un análisis de cómo se debe entender una norma pero la particularidad en un estado de derecho es que las normas que emite el contador general de la nación, y las interpretaciones doctrinales que haga de esa norma que emitió el contador, son parte integrante de la norma; eso no ocurre así en el sector privado, en el sector público sí tiene el mismo nivel jerárquico la resolución que emite el contador general y la doctrina que él mismo expida interpretando esa resolución, entonces ¿por qué le digo eso? Porque nosotros teníamos en el caso de los inmuebles una resolución que decía cómo hay que valorar los inmuebles teniendo en cuenta también los predios pero como nosotros no podríamos de alguna forma valorar los 11.000 predios, entonces le elevamos una consulta al contador general de la nación para que él nos emitiera una doctrina de cómo interpretar la resolución y nosotros le dijimos al contador general de la nación que nosotros teníamos una propuesta metodológica para valorar los inmuebles propiedad del municipio incluyendo allí los predios que son baldíos que fueron ocupados por asentamientos irregulares. Un modelo matemático que nos aproxime el avalúo catastral al valor comercial sin necesidad de terceros, el contador general de la nación nos dijo listo eso se puede validar y nos emitió una circular que es una doctrina, entonces válido el método de cómo valorar predios por una aproximación matemática entre el avalúo catastral y llevar el avalúo catastral al avalúo comercial que es el valor de mercado.

**Transcripción Entrevista 2 - Gustavo Herrera y** [Rodrigo Loaiza García](mailto:rodrigo.loaiza@medellin.gov.co)

*¿Qué es legalización, regulación y titulación?*

¿Por qué se da la titulación ósea, a fin de que a razón de por qué municipio puede o no titular un predio? y cuáles son las implicaciones socioeconómicas de connotación económica particularmente, pero todo lo que significa el hecho de que sea algo que la gente tiene con la tierra esté legitimado con un título de propiedad. El origen es el mismo que en la mayoría de los casos y en la mayoría de las ciudades, justamente en invasión de un terreno de un privado, el privado se queja ante la autoridad competente y la autoridad competente sale a proteger el derecho constitucional de un privado sobre sus bienes privados, entonces el Estado le dice al municipio, si se dejan pasar algunos momentos de la invasión se crean unos derechos y unas situaciones muy difíciles de manejo de parte del municipio, donde el municipio prefiere comprarle ese predio invadido al tercero y una vez ocurrido eso, el predio es del municipio titulado, es decir, el título pero el predio está ocupado y con esa situación fueron muchos los barrios de Medellín cuando fuimos a hacer el proyecto en la Universidad de Antioquia las estadísticas decían que más o menos 30 o 40% de las zona urbanas del país estaban en esa situación, en esa irregularidad, entonces con el convenio lo que se buscaba fundamentalmente era darle título a tierras a personas que habían ocupado bienes que hoy llegan del municipio y ya la ley les puso unas o unos requisitos limitantes para decir que solamente se le podía acceder a título gratuito a aquella persona que no tuviera otro predio a su nombre, así fuera un lote cementerio que estuviera a su nombre ya lo inhabilitaba para obtener ese beneficio; y otro que recuerdo fundamentalmente eran las condiciones de la vivienda que estaba construida sobre ese predio que no fuera a ser de uso comercial y que el valor no superará unos montos que habían ahí en la normatividad. Fundamentalmente eso como por el plan de por qué la titulación y la razón de por qué el municipio puede darle, y agregaría que hay limitante también en el sentido de que puede que las personas tuvieran un predio localizado en zona de alto riesgo, decíamos, que tenemos la intención, pero el estado no podemos hacer eso entonces esa era otra limitante.

*¿Qué problemas de tipo técnico procedimental y jurídicos encontraba al momento de realizar los procesos de legalización y titulación?*

Bueno, esa historia pues la tienen ahí en el libro, pero fundamentalmente los problemas que se encontraban; 1. error en las bases de datos, nosotros hacíamos primero un prediagnóstico, una ubicación geoespacial, los predios se ubican por polígonos y había un equipo técnico de georreferenciación que nos decía a nosotros para llegar con precisión cuál era la manzana cuál era el premio que vamos a intervenir. Luego te levantaba mediante un censo una información ya socioeconómica del ocupante de verdad y a quien pretendía darse el título; cuando hacíamos eso encontramos que llegaba la información de las autoridades catastrales y nos decían, Pedro Pérez no puede titularse porque ese señor aparece dueño de un predio en Risaralda, entonces íbamos donde el señor y le decíamos, mire Pedro, no le podemos dar ese título por qué usted aparece con un predio en Risaralda, entonces el señor respondía “pero si pues yo nunca he salido de aquí, del barrio nunca ha salido” para entonces errores en la base de datos era muy común en los estamentos públicos manejadores de bases de datos, tales que le permiten tirar plata de desplazados a los muertos, pero se solicitaba validación y aclaración en las bases de datos para su confirmación en estos casos de Pedro Pérez; también nos encontrábamos con problemas o conflictos familiares.

Cuando la persona se encontraba bloqueada fuera por titularidad en otro predio, fuera porque el uso del predio de la mejora que estaba sobre el predio era comercial, que nos encontráramos un billar ahí, encontrar una tienda o habían hecho una casita de 2 pisos que supera el valor mínimo de la vivienda interés social, era por allá en ese tiempo no sé no me acuerdo ahora cualquier 50 o 60 millones, esos 3 inconvenientes se resolvían era que le hiciera una solicitud al municipio para que el municipio le vendiera, pues para poder resolver el problema de la mejora que él tenía ahí, pero entonces él tenía que solicitar la compra del predio pero era más o menos la salida jurídica para el asunto, porque la gente decía, bueno, no se pueden vender no me pueden dar la titulación gratis, entonces se les da el mínimo de la vivienda interés social, entonces se les da de manera onerosa; bueno que otro problema encontrábamos, los problemas de la familia por separación o herederos, que ya la señora murió, ellos tienen 30 años de estar ahí, otro problema muy fregado y era generalizado era el asunto de nosotros acceder a los barrios, no siempre era posible porque a nosotros nos montan en la buseta y podría llegar una orden a los 5 minutos devuélvanse que hoy no se puede entrar al territorio, eso genera pues también muchas situaciones que al momento de la operatividad sobre todo del trabajo de campo porque con eso hay que ir al campo o sea definitivamente hay que entrar al territorio, no hay forma pues de suponer desde un escritorio, dado que lo que se viene es un título jurídico con todas las obligaciones y todos los derechos y no sé habría que minimizar al 100% de esos en estas situaciones.

Regularizar era como lo global, el universo y dentro de la regularización estaba la opción de titular, la opción de vender; cuando nos tocaba ir a territorio allá les digo la etapa, el proceso tenía varias etapas primero una etapa de sensibilización, se llegaba al barrio mediante unas profesionales de comunicación social, y hacían todo un proceso de sensibilización con obras de arte, no sé algunos juegos didácticos algunos elementos comunicativos se hacía todo un proceso sensible, recuerden pues la situación de orden público de estas comunidades que era poco complejo, ya antes de eso había un proceso, por lo tanto nosotros teníamos acceso pero que sabíamos de que había una persona en el proyecto que hacía un acercamiento muy previo para darle seguridad a las delegaciones que llegaban al barrio, a todo esto para poder darle forma a la llegada al territorio, hacían un trabajo de campo previo, sociológico, psicológico; Una vez terminada esas condiciones de visita estaba el apoyo que primero hacían los compañeros georreferenciación, en esa información con mucha precisión del catastro, dirección del predio, linderos del predio. En zonas de altos riegos, ese riesgo se clasifica en un riesgo mitigable o insuperable.

Los propios abogados iban a recoger la información, no se mandaban técnicos, ni terceros a realizar la recolección de información porque había que hacer mucha claridad; Había mucho escepticismo, por ejemplo, una señora “van a venir con el mismo cuento de dar títulos, ya han venido varias veces y nada”, entonces tocaba explicar y hacer una ambientación del asunto.

Toda esa información se envía a la oficina de trabajo para realizar una recopilación, agrupación, validación y de ahí había otro equipo, que se encargaba de comunicarse con las autoridades catastrales o las autoridades de registro para seguir el proceso. Y lo último se registraba la resolución donde se le daba el título de propiedad y se le daba la titulación, y en esa ficha catastral, cédula catastral y se certifica libertad y tradición e iba aparecer el titular.

**Transcripción Entrevista 3 - Alejandro Sierra Urrego**

¿Ha escuchado del impuesto catastral multipropósito? ¿Qué opina de esto, en caso de conocerlo?

Es simplemente muchachos, les comentaba que había algo que me llamaba la atención y que me confundí un poco frente al objeto de la investigación cuando ustedes decían que querían trabajar en la zona urbana de Medellín, yo creo que lo primero que hay que mirar es decirles es aclaren bien si el tema del catastro multipropósito, el concepto de catastro multipropósito le sirve para trabajar en este contexto y averigüen bien porque me parece entender que este catastro está dirigido plenamente a zona rural; sobre todo es en un intento de poder resolver una deuda histórica que tiene el país de que aún no tenemos claro qué cuál es el nivel de zonas ocupadas en zona rural, eso todavía no está claro entonces está intentando poder generar un censo a nivel nacional, pues es la pretensión de aquí que se logre realizar; hay gente que dice que eso no van a permitir que se realice porque nuestros ganaderos y una cantidad de clase dirigente no van a permitir que se realice un censo, entonces ni que se conozca el nivel de propiedades que hay en lo rural debido a todos estos intereses que hay para no pagar impuestos, pues es una cantidad de cosas muy complejas; el profesor Darío Fajardo ha mencionado que aquí posiblemente hay más tierra destinada para vacas que para agricultura pero eso no permitió nunca poderlo comprobar de una manera precisa porque nunca se ha desarrollado un sensor rural creo que el último censo rural y así creo que fue en el 91 sin más no estoy, el último censo rural que se realizó y de ahí la necesidad hoy, propósito que en los acuerdos de paz surge la iniciativa de crear pues una reforma rural integral y de ahí creo que surge la propuesta de un catastro multipropósito, entonces lo que yo no sé es si aplica y creo que no aplicaría si estamos hablando de acercamientos irregulares en zonas urbanas entonces quiero que lo estudien bien antes de que tome una influencia en el trabajo de grado.

Teniendo en consideración que no aplicará en la zona urbana, puede ser un ejemplo como un propósito de cosas que se pudiesen realizar, que así como en el campo se está intentando implementar esto, pues también intentar resolver ese problema que existe en la parte urbana sobre todo en la parte del perímetro urbano dónde hay veces es tan frágil esa diferencia entre lo urbano y lo rural, qué es lo que se ha presentado aquí en la ciudad, y ha sido uno de los litigios y una de las de las peleas o de las justificaciones para no reconocer una cantidad de asentamientos irregulares, porque dicen que hace parte de lo rural, que si hace parte de lo rural podría caber allí la lógica del catastro multipropósito, entonces estamos hablando de ese tipo de cosas pues podría caber el tema de poder reconocer o aplicar la lógica de un catastro multipropósito en estos bordes o en estas construcciones de periferia, si luego pretendemos de que esas construcciones quedan incluidas dentro del perímetro urbano ahí serían como dos situaciones que habría que mirar;

*Problemáticas a lo largo de historia de Medellín*

aquí hay estudios frente a eso y primero que todo, es que yo creo que en Medellín tiene un problema grande y es histórico con alguna responsabilidad por parte de nuestra élite política que durante mucho tiempo se ha negado a incluir una cantidad de terrenos y de gente que estaba allí dentro de la lógica del perímetro urbano en muchos casos intentando justificarse en la lógica de perímetro, que eso queda por fuera del perímetro urbano; luego hace que quedan en zonas de riesgo, entonces dicen, eso no se puede reconocer, pero también entran en contradicciones, y ahí es donde yo creo que el trabajo ustedes también podrían entrar a mirar ciertas contradicciones que se presentan con alcaldía de Medellín porque dicen que algunas cosas no se pueden reconocer porque hacen parte de zonas de alto riesgo, pero luego la alcaldía sí hace intervenciones y construcciones en zonas declaradas de alto riesgo, por ejemplo biblioteca España, yo no conozco tanto los términos jurídicos y todo eso pero lo que yo sí le digo es mire, conozco que mucha gente que habitaba por ejemplo la zona nororiental les molestó mucho el tema de la construcción de la Biblioteca España, no porque rechazarán la intervención o la llegada a la alcaldía, no, es porque la alcaldía en algún momento se ha negado a reconocer títulos de propiedad allí diciendo que no puede reconocer títulos de propiedad por varias razones entre ellas por construcciones irregulares, son las de invasión y zonas ubicadas en zonas de alto riesgo, sin embargo la alcaldía entra en contradicción, cuando por un lado, se crea después de muchos conflictos sociales y todo eso y violencia e intervenciones de construcciones de alto impacto como la biblioteca España por ejemplo, entonces la gente dice “Ah bueno nuestra casa no la puede legalizar porque dicen que está en zona de alto riesgo y esa mole grande de cemento que acaban de crear ahí que puede generar mayor presión sobre la tierra si la pueden construir” entonces la gente entra como con ese tipo de molestias, eso sin hablar del tema del conflicto social de cómo se construyó, hay quienes se favorecieron, sino simplemente hablando de esa parte allí y es verdad que uno no puede olvidar que está zonas, sobre todo la zona nororiental la zona noroccidental y central urbana, centro oriental y centro occidental hay construcciones que han sobrepasado el perímetro urbano, al menos en los últimos años; entiendo que en la parte de Manrique pero desde arriba en esa zona 1, podría decir de que hay gente que ha sido ocupantes de buena fe, incluso, uno observa que hay como 3 tipos de ocupantes; que son ocupantes particulares y que han estado históricamente que de pronto le compraron o algún dueño históricamente que con o sin título de propiedad le pagaban arriendo a otra gente; como lo indica Gloria Naranjo en sus trabajos, menciona que hasta la parte de Manrique era construcción urbana planificada y cuando va creando todo ese tipo de construcciones pero sobre todo en la parte que es de Villa de Guadalupe hacia allá, cuando ya la construcción o las condiciones topográficas que ha generado una inclinación superior, se decía que allí no era posible construir, pues hubo gente que llegó hasta lugares y empezaron a construir, y le empezaron a pagar arriendo a unas personas que reclamaban ser los dueños de esos lugares con o sin título y así quedaron sus hijos y hay hoy en día sus nietos y gente que ha ocupado estos lugares, Guadalupe, San Blas, San Pablo, y posteriormente en los 90 llegó otra gente que ocupó lo que es la Onda, Carpínelo, la Cruz, y otros tipos de lugares y empezaron a habitarlos, ese tipo de situaciones uno tendría que pensarse, bien, que podemos hacer frente a eso; legalizarlo, no legalizarlos, hay la alcaldía se han negado muchas veces a legalizar por qué dicen no puedo legalizar gente que está por fuera del perímetro urbano, gente que está en zonas de alto riesgo y si no lo legalizas cómo cobrar un impuesto en estos lugares ¿no? ¿Es más, legalizarlos también que le implicaría a la alcaldía?;

*¿Qué implicaciones puede traer legalizar un predio?*

legalizarlos significa que la alcaldía tendría que tener el compromiso de poderles garantizar a estas personas las mismas condiciones que tiene la gente en las zonas que están ubicadas dentro de la lógica del perímetro urbano que son las condiciones de servicios públicos, domiciliarios, las lógicas de acceso de carreteras, de acueducto, alcantarillado pero también todo el equipamiento que requiere todo esto, parques o lugares de expansión, entonces ese tipo de cosas para la alcaldía también entra en contradicción que hacer allí y es donde Medellín también ha tenido un reto porque la ampliación del perímetro urbano en Medellín no ha sido al menos en los últimos años no ha sido una situación planificada sino que ha sido una situación para resolver los problemas sociales, es decir a partir de las luchas sociales la alcaldía ha ampliado desde los 80 para acá la conformación del perímetro urbano no planificada sino intentando incluir a la gente que ya está allí, entonces es un reto de alcaldía histórico.

*¿Qué riesgos puede conllevar la ocupación de predios irregularmente en el municipio de Medellín?*

Hay varias situaciones por ejemplo mira si dice que si están en zonas de alto riesgo y eso puede generar digamos que una presión muy grande sobre el tema de la montaña porque entonces, primero que todo, tendría la alcaldía que intentar hacer algo bueno y debería ser independientes y lo legaliza o no, es cómo está siendo la gente para sobrevivir cuando sale en la zona nororiental, digamos que es menos complejo porque gran parte del agua que nosotros nos abastecemos para Medellín viene del Oriente digamos que los embalses de Río Grande piedras blancas y vienen de allí, entonces claro por caída natural es fácil de que estas poblaciones se puedan abastecer de agua pero qué pasa con las aguas, del acueducto las vertientes de agua, muchas veces son arrojadas a los pequeños arroyuelos y que verás que están allí, pero en otras ocasiones le dan un mal manejo de las aguas y esas aguas van generando hay filtraciones subterráneas y pueden generar grandes deslizamientos como en algún momento pasó en Villatina o como se han presentado en otros lugares, entonces cuál es el riesgo de legalizar estas situaciones, y es que si la alcaldía legaliza también todos estos lugares todas las construcciones, también tendría que acarrear cualquier tipo de responsabilidad de lo que pueda suceder allí, entonces es también como sea legalizar es primero que todo mirar contener, por eso en algún momento cuando se hizo la propuesta de cinturón verde era intentar a las personas que estaban por encima de la cuota 2100 que era la cuota que colocaba EPM, era intentar sacarlas de allí, el problema de la alcaldía no es tanto sacar la gente sino qué hacer con ellas, porque le decía es necesario que la alcaldía llegue y establezca al menos un límite crecimiento de la ciudad porque reitero, si permite la expansión hasta la última parte de la montaña pues digamos que tiene una inclinación alta, qué hacer con la gente que están construyendo hoy en día en esas zonas; eso genera un problema de inestabilidad en estos lugares y esa inestabilidad se puede prolongar o se puede aumentar porque esas aguas residuales que se van creando, van generando filtraciones y en épocas de invierno pueden generar grandes derrumbes por un lado, pero también es como intentar si legalizó esos barrios, como desde la alcaldía tengo que intentar legalizar o generar las condiciones de acceso a estos lugares, y si uno ve en verdad hay unas odiseas para llegar a determinados lugares la onda, la Cruz, es una espacio muy complejo llegar a Carpínelo es muy complejo hoy en día incluso porque la gente se organiza pero hoy en día digamos que cualquier accidente la alcaldía casi que hay veces puede encontrar algún tipo de evasión en la legalización y dicen yo eso no lo he legalizado y por lo tanto no puedo asumir la responsabilidad de legalizar, esto también para la alcaldía podría implicar asumir cualquier tipo de responsabilidad cualquier situación que se presente allí hasta problema hasta de inestabilidad en la carretera, choques afectaciones, un carro que se desvíe también podría generar para la alcaldía algún tipo de riesgo, entonces muchas veces han salido o se han lavado las manos con esto. Incluso la alcaldía cuando ampliado el reconocimiento del perímetro urbano no lo ha hecho por voluntad sino por presiones sociales del conflicto armado; tengamos en cuenta esto que la alcaldía muchas veces ha tenido que reconocer cosas por aquí las cosas se tomaron a las malas, es decir recuerdan que en algún momento está hasta Manrique La Salle era llegada del perímetro urbano y hasta allí la alcaldía garantiza los servicios públicos de agua de agua energía y alcantarillado, pero fue a través de las tomas y convites que la gente fue tomándose a las malas los servicios públicos, y la alcaldía en su momento presionada por la elite política este de esta ciudad, no quería generar ningún tipo de política de intervención en estos espacios y lo que hacía la alcaldía era que negaba eso incluso muchas veces desalojó a la gente a las malas y la gente a las malas volvió a construir, y de ahí el apoyo a los grupos irregulares por ejemplo todo lo que fue la intervención de la teología de la liberación en estos lugares los padres construyendo esto, la historia por ejemplo el padre Federico carrasquilla el padre Mejía con la teología de la liberación todo el grupo Golconda construyendo allí, pero también incluso cómo surgió una nueva élite política entre ellos Pablo Escobar; cuando salimos con sus programas Medellín sin tugurios que era ante toda esa negligencia y este olvido que la alcaldía generó entre los 50 hasta los 80 que no quiso intervenir allí, que esa gente no aparecía en los mapas pero en la realidad de la ciudad estaban allí, una cantidad de personas migrantes que llegaban desplazadas por la violencia política liberal y conservadora, que llegaban desplazadas por las condiciones de pobreza en el campo o por la esperanza la industrialización en Medellín que intentaban llegar a buscar un empleo, nunca contaron con programas de la alcaldía que en verdad los incluyera dentro un proyecto de ciudad y eso también se presentaban en otras ciudades qué es lo que José Luis Romero describe como el proceso de las ciudades anómicas y es donde aquí investigadores como Juan Fernando Zapata que hablan de 2 proyectos de ciudad, donde dice hay una ciudad integrada donde los proyectos de construcción se van diseñando el plan director, se dirigen hacia la parte de la otra banda, desde la ciudad que se expande y se queda en los barrios laureles, floresta, Calasanz, la otra banda del río y es una construcción de ciudad planificada urbanizada con buenas calles buenos accesos pero esta otra parte de la ciudad miró para otro lado que es la queja de Gloria Naranjo miró para otro lado no intervino allí o cuando intervino era para quitar los servicios públicos y la gente a las malas logró hacerlo, dónde surge mucho la idea de convite, los convites se acuerdan?, que las empanadas y todo eso para poder crear todo eso se tomaron el agua a las malas, se tomaron la energía a las malas y lo que hizo la alcaldía, incluso la alcaldía no fue , EPM sin tener un consenso con la alcaldía, era que todo estaba robando el agua y la energía y EPM estaba perdiendo plata allí, llegó un momento en que EPM dijo “venga yo le voy a legalizar más fácilmente los servicios públicos con tal de que me lo pagué”, pero la alcaldía se opuso y las grandes urbanizadores se oponían porque decían, ahí no tenemos negocio aquí, y pues EPM decía “a pues me la están quitando de contrabando es mejor de una vez legalizar algo y cobrar algo por lo que están consumiendo, no?” entonces ahí es donde hay que entender también como hay un proceso histórico de parte de nuestra élite política de no generar obras de alto impacto en la ciudad, sobre todo en estos lugares de la ciudad y lo generó más fácilmente la parte centro occidental y hacia el sur el poblado y estos lugares fueron los lugares, y el sur y también cuando llevaron las industrias para allá fue donde se generó la intervención de la alcaldía por casi cuatro décadas y fue cuando surgieron nuevos grupos irregulares, milicias populares, bolivarianas del pueblo y para el pueblo, por un lado pero también otro tipo de expresiones como las de una nueva era de política, entre ellos reiteró Pablo Escobar pero también estuvo Bernardo Alejandro Guerra Serna que empezó a hablar el lenguaje de la gente que empezaron a apoyar a esta gente pobre y de un momento a otro está gente pobre creció tanto y siguen siendo ciudadanos aunque no se tenía en cuenta para derechos, crecieron tanto que en algún momento era casi el 50% por ciento de la población en capacidad de votar y empezaron a elegir una nueva élite política, que vino a cuestionar esa vieja élite política que existía antes, y es el momento en que surge una nueva élite política del país y esto se lo estoy comentando porque estas actividades que son netamente pensadas en lo catastral, en la parte contable, no puedes desconocer también el proceso histórico de cómo surge esta gente, por eso estos barrios no es que no quieran la institucionalidad, sino es que la han reclamado todo este tiempo pero la institucionalidad no ha llegado allí, solamente cuando en la época de los 80 y 90 cuando se incrementan los niveles de violencia y guerra de narcotráfico, y cuando pablo escobar ofrecía a la gente “ vaya y mate a esta persona y le daban una nevera a su mamá” y la gente estaba dispuesta a morir con tal de que a la mamá le quedará una nevera o cualquier otra cosa, y la alcaldía después de mucho tiempo le hizo caso a las escuelas de sociología, filosofía, trabajo social y antropología que le reclamaban una intervención directa en estos sector y empiezan a estudiar todo esto, y se comienzan a implementar programas como arriba mi barrio, de intervenciones que era lo que la gente reclamaba medida especial donde estuvo Mariana estuvo María Emma Mejía, Alonso Salazar y empiezan a generar una cantidad de estudios frente a esto pero solamente empiezan las verdaderas intervenciones allí, sin que yo sea adepto, esta persona le reconozco que es a través de la figura del Urbanismo social impulsada por Sergio Fajardo en que se empiezan a generar después de cuatro o cinco décadas de abandono obras de alto impacto en las comunas.

¿La ocupación irregular se puede considerar un proceso cíclico?

cuando ustedes me hablan de los procesos cíclicos, yo creo que los problemas no son los procesos cíclicos, el problema es la manera como aquí se han negado en reconocer la pobreza, en desarrollar verdaderas políticas que integren a las clases vulnerables, e incluso entender que aquí el desplazamiento lo han creado nuestra élite política y empresarial y después de que desplazamos a la gente nos negamos a reconocerles derechos acá y solamente fue después de los años 80, después de procesos de violencia, de conflictos armados y de tal cosa que se pensó en el 2000 vinieran tocar hacer intervención allá, entonces se hicieron los parques biblioteca, luego hicieron las UVA (unidades de vida articulada), ahí fue donde quedaron los parques lineales, porque a los pobres no les quisieron crear ni siquiera un acueductos para poder sacar el agua, es como la gente pobre no tenían nada que hacer, no tenían donde vivir, pues la gente dijo yo echo mis desechos de las aguas negras, en los arroyos y todos esos arroyos fueron cayendo luego al río Medellín y nos tiramos en el rio, porque nunca hubo una política de planificación frente a eso, y aquí la elite frente a eso “nosotros vivimos en el sur y las aguas corren hacia el norte” incluso miren que todo lo malo de acá o las situaciones más negativas las han hecho hacía el norte, entonces el matadero que antes estaba en san juan, lo corren hacía el norte, el manicomio va hacia el norte, la cárcel, el relleno sanitario, todo es hacía el norte porque ellos siente que el sur no hay nada que los afecte, entonces todo lo malo lo han dirigido hacía la parte norte, de las no políticas de intervención incluso ustedes observen hoy en día las obras del área metropolitana, las obras de alto impacto casi todas son hacía el sur, hacía el norte no, una ciudad es la intervención social es el desarrollo y la otra la intervención es con fuerza pública, controlando a los pobres incluso aunque no tiene nada que ver con esto, en algún momento nuestra élite política le dio tanto la espalda a la gente pobre que hubo una especie de política no declarada de no darle empleo en las industrias a las personas que hicieran parte de los barrios irregulares, entonces solamente en los barrios obreros donde tenían un fuerte control con la iglesia católica fueron la gente que incluyeron dentro el desarrollo industrial de esta ciudad, la gente de los barrios de autoconstrucción se detallan, son gente que han trabajado a través del rebusque, lo único que lo han incluido es en la parte de construcción, entonces muchos de ellos sobre todo los hombres han trabajado en la parte de construcción, dejaron de ser campesinos para volverse constructores durante mucho tiempo hubo la costumbre de salir con una pala y hacerse en determinados lugares, en la quebrada la iguana, en Zamora y pasaba una volqueta y se llevaban tantos trabajadores que necesitaban para alguna obra, pero las mujeres no encontraban una inclusión en la ciudad, entonces muchas de ellas les tocaba trabajar en el sector servicio, es necesario incluir a toda esta gente, donde irán aprendiendo normas de urbanidad, valores, etc. pero cuando la gente ve que la alcaldía llega de una manera represiva, entonces la gente no cree en la institucionalidad.

El cobro de un impuesto no solamente es cobrar un impuesto es como llega toda la institucionalidad en todo su conjunto porque cobrar el impuesto también implicaría para la alcaldía o debería implicar para la alcaldía no simplemente, venga yo te cobro un impuesto, sino también te incluyo dentro de una lógica de ciudad. Hubo un momento que se intentaron con los parques de bibliotecas, que se intentaron con la red de bandas musicales, es decir, una cantidad de alternativas que la gente se sintiera y pudiesen construir ese proyecto de ciudadanía, donde sintieran que hay una construcción de ciudad, que sea interesante, que la gente se sienta que hace parte de un proyecto de ciudad, entonces, claro, es posible cobrar un impuesto, sino que también intenten remediar una deuda histórica, ahora hay lugares que por sus condiciones topográficas, si son muy complejo poderle legalizar pero también tendría que generarse una política de inclusión en la ciudad. La gente de Moravia la saca, claro, está construida sobre un morro de un antiguo basurero.

Entre otras contradicciones de la alcaldía, es que están subiendo por encima de la cuota 2.100, pero qué pasa entonces con el sector el poblado, en el sector el poblado literalmente llegaron hasta la cima de la montaña, pero es que allá son grandes fincas, si ustedes se fijan cuando vayan por palmas, hay una cantidad de construcciones hasta la parte de arriba, y no se nos puede olvidar como en el 2.009 hubo un deslizamiento en el poblado que incluso decían que se había caído todas las palmas, e incluso cuando uno va subiendo las palmas siempre hay una parte que está en constante mantenimiento porque eso es una falla geológica, que viene desde Copacabana, pasa por santa helena baja por el poblado y va hasta el Romedal de la estrella e incluso afecta la vía las palmas, pero como es gente rica, si hay intervención social para mejorar la vía las palmas, ahí si hay intervención constante por parte de la alcaldía, y ahí sí han logrado intentar mitigar los riesgos frente a todo ese tipo de construcciones en altura, otra de las cosas que le dicen a la gente pobre que no les pueden legalizar, es porque está muy cerca de las quebradas, de los afluentes y que tienen que tener una distancia más o menos de 15 metros; ¿ustedes? conocen el centro comercial El Tesoro, cierto?, en la mitad del tesoro no pasa una quebrada? dentro del centro comercial El Tesoro, hay un nacimiento y un afluente de agua, y pregunten que muchas veces el acueducto tienen que esperar a que el centro comercial autorice para que ir hacer la verificación del nacimiento de agua, entonces cuando son ricos, si les permite construir así.

12.3- MATERIAL FOTOGRÁFICO Y DEMÁS INFORMACIÓN TENIDA EN CUENTA EN EL PROCESO

**Entrevista semiestructurada 1**

**Conversación dirigida a Profesores Universitarios y expertos**

**Objetivo del instrumento:** Recolectar información de primera mano basada en el criterio de los expertos, con el fin de brindar elementos de análisis, contrastación y triangulación de la información objeto de investigación.

Experto: **Rodrigo Loaiza García**

**Objetivo general de la investigación:** Analizar, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad.

Este cuestionario tiene un fin académico, cuyas respuestas se referenciarán en el informe final de investigación para optar al título de Contador Pública en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Antioquia, en Colombia.

**Cuestionario**

1. ¿Cuáles podrían ser los procesos que han surgido en la ciudad desde los temas de legalización, regulación y titulación en la ciudad?

Instrumento llamado multipropósito

Medellín, desarrolla un acuerdo municipal donde implementa el catastro multipropósito (esencia de cómo se van a valorar)

1. Desde la experticia que usted ha tenido, ¿Cuáles han sido los procesos que tienen en cuenta el municipio de Medellín en el reconocimiento contable de predios irregulares?
2. Desde su conocimiento y experiencia, cuáles podrían ser los factores cuantitativos definidos en el modelo de valoración de predios irregulares en el Municipio de Medellín y ¿los parámetros tenidos en cuenta para clasificarlos como habitables?

Agradezco su atención y compromiso con el quehacer académico y la producción de conocimiento universitario.

Atentamente,

**Entrevista semiestructurada 2**

**Conversación dirigida a Profesores Universitarios y expertos**

**Objetivo del instrumento:** Recolectar información de primera mano basada en el criterio de los expertos, con el fin de brindar elementos de análisis, contrastación y triangulación de la información objeto de investigación.

Experto: **Alejandro Sierra**.

**Objetivo general de la investigación:** Analizar, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad.

Este cuestionario tiene un fin académico, cuyas respuestas se referenciarán en el informe final de investigación para optar al título de Contador Pública en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Antioquia, en Colombia.

**Cuestionario**

1. ¿Qué riesgos puede conllevar la ocupación de predios irregularmente en el municipio de Medellín?
2. ¿La ocupación irregular se puede considerar un proceso cíclico, los proyectos estatales alguna vez pueden solucionar los problemas habitacionales de la población vulnerable?
3. Los impuestos en Colombia no cumplen un principio de progresividad, por el contrario, son bastante regresivos un ejemplo de ello es el impuesto predial. Considera que este tipo tributos lo deben asumir también la población en proceso de regulación habitacional
4. ¿Ha escuchado del impuesto catastral multipropósito? ¿Qué opina de este en caso de conocerlo?

Agradezco su atención y compromiso con el quehacer académico y la producción de conocimiento universitario.

Atentamente,

**Entrevista semiestructurada 3**

**Conversación dirigida a Profesores Universitarios y expertos**

**Objetivo del instrumento:** Recolectar información de primera mano basada en el criterio de los expertos, con el fin de brindar elementos de análisis, contrastación y triangulación de la información objeto de investigación.

Experto: Gustavo Herrera.

**Objetivo general de la investigación:** Analizar, desde la contabilidad pública, los procesos de legalización, regulación, titulación y valoración de asentamientos irregulares del Municipio de Medellín, y su impacto en el desarrollo socioeconómico de la ciudad.

Este cuestionario tiene un fin académico, cuyas respuestas se referenciarán en el informe final de investigación para optar al título de Contador Pública en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Antioquia, en Colombia.

**Cuestionario**

1. ¿Qué conoce sobre los procesos que han surgido en la ciudad desde los temas de legalización, regulación y titulación de predios en la ciudad de Medellín? ¿Y el impacto que ha traído esta?
2. ¿Qué riesgos puede conllevar la ocupación irregularmente de predios del municipio?
3. ¿Qué problemas de tipo técnico-procedimental y jurídicos encontraron al momento de realizar los procesos de legalización y titulación?

Agradezco su atención y compromiso con el quehacer académico y la producción de conocimiento universitario.

Atentamente,