

# Método para la identificación de intangibles y su valoración hacia la construcción del avalúo social\*

Fecha de recepción: 4 de noviembre de 2015 Fecha de aceptación: 7 de octubre de 2016 Disponible en línea: 12 de mayo de 2017

<b>Carlos Alberto Torres-Tovar</b>		
Doctor en Arquitectura y Ciudad	Doctor en Urbanismo	
Profesor asociado de la Universidad Nacional de Colombia	Investigador sénior (IS) Colciencias	catorrest@unal.edu.co

<b>Óscar Antonio Vaca Velandia</b>		
Arq. Magíster en Hábitat	Docente universitario de la Universidad Nacional de Colombia y de la Corporación Minuto de Dios.	
Grupo de Investigación Procesos Urbanos en hábitat, vivienda e informalidad, de la Universidad Nacional de Colombia		oavacav@unal.edu.co

<b>Cristian Alfonso Salamanca Arias</b>		
Especialista en Mercados y Políticas del suelo urbano	Investigador del grupo de investigación Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad, de la Universidad Nacional de Colombia	casalamancaa@unal.edu.co

<b>Fabio Andrés Prieto Garzón</b>		
Abogado Universidad Nacional de Colombia	Profesional en Comercio Internacional Universidad Jorge Tadeo Lozano	
Estudiante Maestría en Política y Planeación Urbano Regional Universidad Federal de Rio de Janeiro, Brasil.	faprietog@gmail.com	

Otros Colaboradores del Grupo de Investigación “Procesos Urbanos en Hábitat, Vivienda e Informalidad”<sup>1</sup>

Comité de Aerovecindades<sup>2</sup>

**Resumen** El objetivo del presente artículo es presentar los resultados y alcances de la experiencia investigativa “Avalúo social”, la cual es un reconocimiento socioterritorial a poblaciones afectadas por proyectos de renovación urbana. Se propone una nueva metodología valoradora como herramienta de intervención y reclamación de derechos colectivos para la población misma. En el marco de proyectos urbanos de alto impacto en zonas residenciales, en donde la población habitante se enfrenta a la posibilidad de su desplazamiento masivo y, con ella,

\* Artículo de investigación científica y tecnológica producto del trabajo de investigación “Método para la identificación de intangibles y su valoración hacia la construcción del avalúo social”. Fue financiado por la convocatoria de proyectos de investigación y creación artística de la Facultad de Artes de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, en el año 2012, bajo la modalidad de formación para la investigación, el apoyo y fortalecimiento de grupos de investigación. El trabajo está identificado en Hermes (Sistema de información de investigación de la Universidad Nacional de Colombia) con el código 17013. La investigación se inició en octubre de 2012 y concluyó en diciembre de 2014, bajo la dirección del doctor arquitecto Carlos Alberto Torres Tovar. Participaron como coinvestigadores Álvaro Ibata Ceballos, Ninfa Carolina Menjura Gualteros, Mayra Libia González Rodríguez y Óscar Antonio Vaca Velandia.

<sup>1</sup> Colaboran del Grupo de Investigación el Ing. Álvaro Ibata Ceballos, Abog. Fabio Prieto, Arq. María Camila Sánchez y Carolina Menjura.

<sup>2</sup> De este proceso social colaboran el líder social Orlan Gutiérrez R, la Geog. Mayra González R, y el Arq. Rene Peña

**Palabras clave** una condición de vulnerabilidad, se propone el avalúo social como un instrumento para la tasación integral de la propiedad y del tejido social colectivo, que se convierte en una técnica valuadora alternativa a la propiedad del suelo con la que se visibilizan los valores intangibles construidos socialmente en el territorio. Este documento expone la metodología y los hallazgos relevantes de la aplicación del avalúo social en el barrio Veracruz de la localidad de Fontibón en Bogotá D. C., afectada por la concesión del Aeropuerto Eldorado.

avalúo social; intangibles sociales; renovación urbana; territorio

## A Method for the Identification of Intangibles

and Their Valuation towards the Building of Social Valuation

**Abstract** The objective of this article is to present the results and scope of the research experience “Social valuation”, which consisted of a socio-territorial recognition of populations affected by urban renewal projects. We propose a new valuation methodology as a tool to intervene and claim collective rights for the population itself. In the context of high-impact urban projects in residential areas where the population faces the possibility of massive displacement and the ensuing vulnerability condition, we propose social valuation as an instrument for the comprehensive assessment of property and the collective social fabric. This valuation technique becomes an alternative to land ownership, which raises visibility for the intangible values socially constructed into the territory. This document describes the methodology and relevant findings of the application of the application of social valuation in the Veracruz neighborhood of the district of Fontibon in Bogota, which was affected by the concession of the Eldorado Airport.

**Keywords** social valuation; social intangibles; urban renewal; territory

## Método para identificação de intangíveis

e valoração para a construção da avaliação social

**Resumo** O objetivo do presente artigo é apresentar resultados e escopos da experiência investigativa “Avaliação social”, que é um reconhecimento socioterritorial a populações afetadas por projetos de renovação urbana. Propõe-se uma nova metodologia avaliadora como ferramenta de intervenção e reclamação de direitos coletivos para a população própria. No quadro de projetos urbanos de alto impacto em zonas residenciais, onde a população habitante enfrenta a possibilidade de deslocamento em massa e, com ela, uma condição de vulnerabilidade. Propõe-se a avaliação social como instrumento para a valoração integral da propriedade e do tecido social coletivo, que torna-se uma técnica avaliadora alternativa da propriedade do solo com a que são visibilizados os valores intangíveis construídos socialmente no território. Este documento expõe a metodologia e achados relevantes da aplicação da avaliação social no bairro Veracruz da localidade de Fontibón, em Bogotá, afetada pela concessão do Aeroporto Eldorado.

**Palavras chave** avaliação social; intangíveis sociais; renovação urbana; território

## Introducción

En el contexto de proyectos urbanos de alto impacto que generan afectaciones en los espacios residenciales, en especial aquellos en condiciones socioeconómicas vulnerables, que exponen a las comunidades allí asentadas a un desplazamiento masivo mediante múltiples mecanismos administrativos, económicos y judiciales, se propone el uso de instrumentos para la defensa de los derechos territoriales de los grupos afectados. Tal es el caso de la población de las localidades de Fontibón y Engativá, en Bogotá, con la aplicación del Decreto Distrital 765 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 1999) y el proyecto de Decreto de la Operación estratégica Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá (Oefae).

Frente a los mecanismos legalmente establecidos para la adquisición de la compra de predios por parte del distrito, esta población no encuentra valoradas sus condiciones sociales y económicas de manera integral y la construcción territorial misma, como se evidenció en indagaciones y entrevistas realizadas a la población. Los sentidos y las cotidianidades sociales, ampliamente reconocidos en el derecho a una vivienda adecuada de ONU-Hábitat dentro del criterio de adecuación cultural (ONU, 1966, art. 11.1), quedan desconocidos en estos procesos de movilización colectiva de la población, aunque requieren ser reconocidos para establecer una política pública integral sobre la vivienda y el hábitat.

Esta investigación avanzó en la identificación y valoración de los elementos intangibles en el

ejercicio piloto llevado a cabo en el barrio Veracruz de Bogotá (Fontibón-Oefae), que propicia el instrumento avalúo social como un mecanismo para la defensa y el reconocimiento colectivo del territorio, a partir de la tasación de los intangibles sociales. Propone una nueva metodología valoradora alternativa de la propiedad del suelo en la que, además de los valores tangibles y comerciales de la vivienda, se reconozcan y valoren monetariamente elementos sociales propios de la territorialidad.

La investigación nació en el año 2012 por iniciativa de líderes comunitarios del barrio Veracruz y se consolidó a mediados de 2013. Se conformó un grupo interdisciplinar —urbanistas, arquitectos, ingenieros catastrales, geógrafos, abogados, sociólogos y peritos valuadores—, con participación permanente y directa de la comunidad, así como de centros universitarios, para atender necesidades urbanas reales. La investigación no se restringe al estudio de caso; en cambio, asume como objetivo principal la consolidación del avalúo social en un instrumento útil para múltiples escenarios urbanos<sup>3</sup>.

El avalúo social emerge como metodología para dar respuesta a la necesidad de tasar objetivamente los intangibles y reconocer a los pobladores el plusvalor y las identidades colectivas en sus territorios, para mitigar las afectaciones en medio de los conflictos ya señalados.

El caso piloto en el barrio Veracruz visibiliza la responsabilidad de los múltiples actores y

3 Un ejemplo de ello es que la metodología derivada de esta investigación fue utilizada en 2015 en la ciudad de Medellín en las comunas 1 y 3, con pobladores en condición de desplazamiento forzado a quienes la Administración de la ciudad pretendía trasladar nuevamente para implementar el proyecto de Jardín circunvalar de Medellín, lo que conllevaba un doble desplazamiento. Los resultados de la misma se encuentran publicados en el texto "Estudio sobre plusvalía y avalúo social: análisis de los instrumentos de gestión y valoración de los intangibles sociales en los procesos de ordenamiento territorial".

plantea la búsqueda de alternativas reales para su solución. Desde una perspectiva de equidad, se apunta a la necesidad de una adecuada repartición de las cargas y los beneficios de la operación aeroportuaria, cuya implementación genera consecuencias positivas y negativas, en contraposición a las acciones estratégicas en obras públicas que fueron costeadas por la comunidad, así como las propiedades comunales desarrolladas, los impuestos a pagar, los costos de la recuperación de la vivienda, el desarraigo social y la reconstrucción del tejido social en un nuevo sitio de residencia, entre otros.

Esta investigación también aborda el ámbito normativo, para establecer un marco jurídico reconocido que permita la aplicación del avalúo social en cualquier contexto de intervención de macroproyectos urbanos. Por ello, se propone el reconocimiento de los valores del avalúo social en la indemnización por expropiación administrativa bajo los criterios de reparación integral y equidad del nuevo Código General del Proceso, según la Ley 1564 (Congreso de la República, 2012) que derogó el Artículo 62 de la Ley 388 de 1997, con lo cual se establece un camino amplio que será expuesto más adelante.

Se pretende identificar, medir y asignar un valor monetario a los intangibles sociales reconocidos en el marco de derechos, pero no del mercado y adicionarlos a los ya reconocidos valores tangibles de los avalúos tradicionales. Para ello, se requiere una valuación complementaria a la catastral y a la comercial, con el fin de hacer un avalúo integral que permita a los pobladores precisar que con la venta de sus predios, además de una transacción, se presenta una serie de afectaciones sociales y económicas que deben ser incluidas en una negociación sobre su predio, la vivienda y la construcción social como componente de consolidación del barrio y el territorio.

La propuesta metodológica del avalúo social que se expone a continuación es el resultado de una

Mapa 1.  
Entorno Aeropuerto Eldorado



Fuente: elaboración propia con base en Google Earth

Mapa 2.  
Barrio Veracruz



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación (2011, p. 44)

Mapa 3.  
Cartografía barrio Veracruz



Fuente: elaboración propia con base en Catastro Distrital

investigación que no está cerrada, sino de su primera etapa y, por lo tanto, se encuentra en constante retroalimentación y dispuesta a aportes que le permitan un mayor desarrollo y avance tanto en términos conceptuales y metodológicos.

## Operación estratégica Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá (Oefae)<sup>4</sup>

El territorio que comprende la Oefae se ubica en las localidades de Fontibón y Engativá y se divide en seis unidades de planeamiento zonal (UPZ)<sup>5</sup>. Tiene un área total de 3.151,05 hectáreas, incluido el territorio del Aeropuerto Internacional Eldorado. El ámbito propiamente dicho tiene un área total de 2.552,54 hectáreas, luego de descontar el área del Aeropuerto y un predio anexo de propiedad de la Aeronáutica Civil.

La Operación contiene 42.717 predios, los cuales suman un área total predial de 1.653,29 hectáreas, correspondientes a un 65 % de su área total (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2011). La Operación plantea la transformación integral del entorno urbano del Aeropuerto Eldorado, zona estratégica en términos económicos, sociales y ambientales. En 2011, el distrito capital postergó la adopción del decreto que reglamenta la Oefae y el Plan Zonal de la Operación (este proyecto estuvo en discusión). Se espera su sanción en 2016.

A la fecha, la contaminación sonora es la problemática ambiental más significativa en este sector, con niveles mayores a los 65 decibeles (dB), que corresponde a un conjunto de sonidos indeseables que pueden ocasionar molestias de tipo auditivo, deficiencias en la comunicación oral, dolor, perturbación del sueño, incremento del estrés, efectos sobre el sistema circulatorio y daños en el equilibrio, entre otros (Cámara de Comercio de Bogotá, 2008). Cuando se analiza la ocupación

sobre el territorio, se observa que los 12.353 predios abarcan 517,68 hectáreas, mientras los predios con uso habitacional suman 241,43 hectáreas, lo que equivale a un 46,64 % del área total predial. No obstante, el número de viviendas es superior si se tiene en cuenta que 39 predios corresponden al régimen de propiedad horizontal y se desarrollan dos o más unidades habitacionales (Secretaría Distrital de Planeación, 2011).

En ese sentido, se genera un conflicto evidente, además del ambiental, puesto que el POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004) establece que en esta zona deben ubicarse usos comerciales e industriales. El mismo plan establece el tratamiento de renovación urbana como un instrumento de planeación, en correspondencia con las actividades relacionadas con el tráfico aéreo y la actividad aeroportuaria (Cámara de Comercio de Bogotá, 2008).

Dentro de esta área de influencia aeroportuaria y de renovación urbana se encuentra la zona de intervención prioritaria de Fontibón (ZIPF),

Mapa 4.  
Límites de afectación de la Oefae



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación (2011, p. 37)

4 Definida en el POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004a).

5 Engativá (UPZ 74), Fontibón (UPZ 75), Fontibón San Pablo (UPZ 76), Zona Franca (UPZ 77), Capellanía (UPZ 115) y Álamos (UPZ 116).

para lo que se “proponen áreas de actividad industrial en las cuales solamente se permitirán usos industriales y áreas de actividad de comercio y servicios logísticos y empresariales compatibles con la actividad aeroportuaria” (Secretaría Distrital de Planeación, 2011, p. 44) La ZIPF de la Oefae ocupa un área de 116 hectáreas en las UPZ Fontibón y Capellanía, localizadas en la zona contigua a la pista sur del Aeropuerto e influye directamente sobre quince barrios residenciales<sup>6</sup>. Allí viven alrededor de 16.000 personas en 5.000 viviendas, distribuidas en 2.500 predios residenciales y 500 predios de propiedad horizontal (Secretaría Distrital de Hábitat, 2010).

Con la Oefae se busca que la ZIPF cambie su uso de residencial (conformada históricamente) a usos compatibles y complementarios con las actividades aeroportuarias. Lo anterior ha conllevado, entre otras implicaciones, a que se profundice el deterioro de las condiciones de habitabilidad<sup>7</sup> de los residentes que permanecen en el territorio a la espera de que la Operación estratégica se consolide, en contraste con la expectativa de la valorización del suelo urbano en función de las nuevas actividades aeroportuarias. Esto ha provocado la dinamización del mercado inmobiliario, así como la expulsión e incorporación de nuevos actores.

En este contexto se encuentra el barrio residencial Veracruz, sector piloto de la presente investigación. Surgió de dos loteos desde la década del sesenta —ambos formales— a partir de desarrollos de autoconstrucción y está ubicado en la localidad de Fontibón<sup>8</sup>. Es notable la irrupción de nuevos barrios y el crecimiento de los antiguos con una dinámica dual, si se quiere, antagónica de borde, que ha sido tipificada en el Protocolo

distrital de pactos de borde (Secretaría Distrital de Ambiente, 2004), en donde se expresa:

Muy buena parte de los barrios localizados sobre los bordes del Distrito Capital sugieren desarrollos progresivos, y corresponden a una proliferación de asentamientos tanto ilegales como legales. En el borde occidental se presentan varias situaciones de deterioro generalizado, con impactos generados por desarrollos industriales, entre otros. En términos socioeconómicos, el borde occidental es despreciado por el crecimiento residual de estrato bajo que, en su mayor parte, es informal, y cuyas condiciones urbanísticas crean mayores riesgos e impactos. Contrario a la tendencia de la presión industrial, que ve en esta franja una gran oportunidad de desarrollo (Toro, Velasco y Niño, 2005, p. 60).

La localidad es un polo estratégico para la construcción de obras de infraestructura significativas, sobre todo con la modernización y expansión del Aeropuerto Internacional Eldorado que está adelantando el Gobierno nacional junto con el distrito capital por medio de la Oefae. Su objetivo es convertir el área de influencia de Eldorado en una gran plataforma para el comercio nacional e internacional, con una función específica económica, con el fin de conectar a la ciudad con la región, el país y el mercado global (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2011).

Este escenario, derivado de iniciativas normativas y económicas de renovación urbana, impulsó a miembros del comité de afectados Aerovecindades<sup>9</sup>, como representantes de la comunidad, a socializar su problemática con entes académicos como la Universidad Nacional de Colombia en busca de propuestas y soluciones propicias. De esta manera, el proceso investigativo avalúo social surgió de un caso particular, pero se proyectó como una herramienta para múltiples contextos<sup>10</sup>.

6 Los Cábulos, Las Flores, El Triunfo, Veracruz, La Isla, Cabaña, Cabañita, Villa Beatriz, La Rosita, San José, El Bogotano I, Parque OFIR-El Trébol, Unidad Residencial Rubén Vallejo y Puerta de Teja.

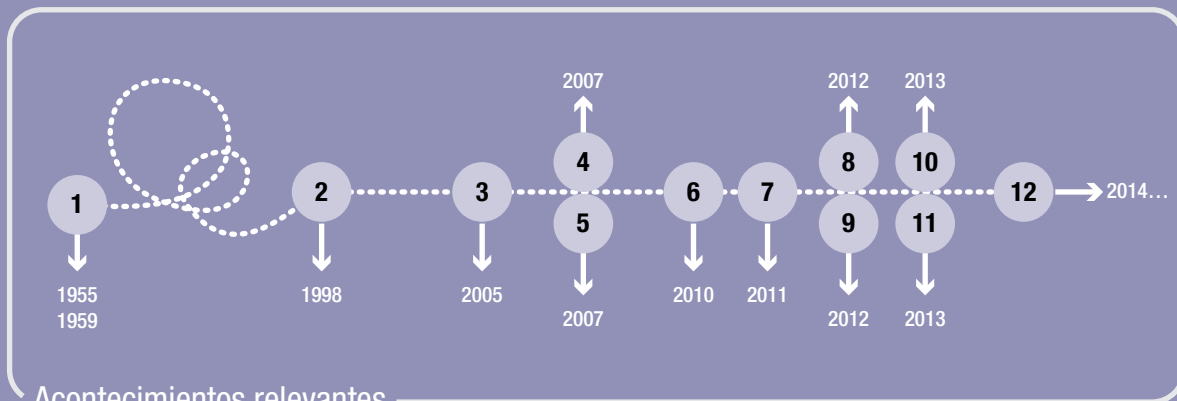
7 En 1998 se construyó la segunda pista del Aeropuerto Internacional Eldorado, que impactó las comunidades aledañas con el ruido ensordecedor de las turbinas de los aviones, las vibraciones y la contaminación atmosférica producto de la operación de la aviación y de las industrias que comenzaron a extenderse y multiplicarse en los alrededores.

8 Localidad que en 2016 está conurbada con los municipios de Funza y Mosquera.


9 El Comité formó parte directa del grupo de la presente investigación durante todo su desarrollo.

10 Es importante aclarar que Aerovecindades no es la única organización social en la comunidad del barrio Veracruz ni de la localidad de Fontibón. Existen otras organizaciones, otros procesos y modos de representación de los habitantes.

Gráfico 1.  
Línea de tiempo sobre crecimiento de la ciudad y funciones del Aeropuerto



Acontecimientos relevantes

<p><b>1</b> 1955 a 1959</p> <p>Período entre la construcción del Aeropuerto Eldorado y el inicio de sus operaciones.</p>  <p>Lapso de aproximadamente 40 años en el que se extendió la ciudad de Bogotá.</p>	<p><b>5</b> 1 de octubre de 2007</p> <p>Macroproyecto Urbano Regional MURA definido en Conpes 3490 de 1º octubre de 2007.</p> <p>Implementación de acuerdos entre la Administración Departamental de Cundinamarca y la Alcaldía Mayor de Bogotá por convenio suscrito en 2009.</p>	<p><b>9</b> 12 de marzo de 2012</p> <p>Participación de Aerovecindades en el Grupo de Investigación “Procesos Urbanos en Hábitat Vivienda e Informalidad”, dirigido por el profesor Carlos Torres de la Maestría de Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia.</p>
<p><b>2</b> 16 de junio de 1998</p> <p>Inicio del funcionamiento de la segunda pista del Aeropuerto Eldorado.</p> <p>Los barrios residenciales estaban consolidados en el borde de aeropuerto.</p>	<p><b>6</b> junio de 2010</p> <p>Proyecto de oportunidades de desarrollo productivo de la población de afectación prioritaria en la operación estratégica del Aeropuerto Eldorado Fontibón - Engativá de la Secretaría de Desarrollo Económico Distrital, elaborado por Jorge Reinel Pulecio y otros.</p>	<p><b>10</b> 26 de agosto de 2013</p> <p>Decreto 364 de 26 de agosto de 2013. Modificación Plan de Ordenamiento Territorial (POT).</p> <p>Suspendido provisionalmente por Auto CE 624 de 2014.</p>
<p><b>3</b> 2005</p> <p>El Avalúo Social y las compensaciones en los predios afectados por las obras de desarrollo urbano, Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín. Tesis de la Especialización en Gestión Inmobiliaria, 2005.</p>	<p><b>7</b> 10 de octubre 2011</p> <p>Borrador del proyecto de acuerdo de la Operación Estratégica Aeropuerto - Fontibón - Engativá.</p> <p>Anuncio Planeación Distrital.</p>	<p><b>11</b> 6 de diciembre de 2013</p> <p>Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto Eldorado mediante Resolución Aerocivil N° 06815 del 6 de diciembre de 2013.</p>
<p><b>4</b> 13 de junio de 2007</p> <p>Sentencia 476 de 2007 de la Corte Constitucional, precio indemnizatorio en expropiación por vía administrativa. Daño emergente y lucro cesante.</p>	<p><b>8</b> marzo y abril de 2012</p> <p>Documento Técnico de Soporte de Planeación Distrital MePOT de 2012. Modificación del 20 de febrero de 2013.</p>	<p><b>12</b> Año en curso (2014)</p> <p>Plan Zonal del Aeropuerto por decretar.</p> <p>Fuente: Elaboración de los autores y participantes del proceso de Avalúo Social con el acompañamiento de la Universidad Nacional de Colombia y Aerovecindades.</p>

## Justificación

Desde que inició la construcción de la segunda pista del Aeropuerto Internacional Eldorado, en el año 2010, en los barrios cobijados por la ZIPF se ha generado la depreciación de sus predios de uso residencial, para ser transformados e incorporados como suelo de interés prioritario para la actividad aeroportuaria. Ello conlleva unas implicaciones en el valor del patrimonio de la población que es preciso aclarar, para garantizar la equidad en la transformación del entorno del Aeropuerto, incluida la situación de inseguridad en la tenencia en este territorio.

Dada la situación de incertidumbre y la inminente transformación del territorio, la población se interroga cuánto es el valor de su inmueble en una transacción de su propiedad. La cuestión de fondo es que en el sector se siguen presentando ventas con precios que no reflejan el valor apropiado de los predios y, en cambio, sí generan especulación. Por tal razón, es más que necesario contar con un recurso-instrumento que permita a los afectados conocer con mayor profundidad el contexto económico y social para hacer unas negociaciones más equitativas, más aún puesto que sus viviendas también poseen unas implicaciones socioculturales que denotan un modo de habitar.

Frente a dicha problemática, se requiere un instrumento objetivo y con sustento científico que permita a los habitantes conocer el valor de sus inmuebles en medio de la ZIPF, mediante un ejercicio práctico correspondiente a la tasación integral de sus predios residenciales desde el punto de vista tangible e intangible y sobre las implicaciones que trae a su patrimonio.

Se pretendió construir y proponer un recurso-instrumento que evidenciara la complejidad de la problemática que viven los habitantes en relación con sus viviendas y la responsabilidad de

los actores en la búsqueda de alternativas reales para su solución. Para ello, se adelantó un amplio trabajo empírico en el barrio piloto, en tres etapas: identificación, medición y valoración de los intangibles sociales. Esta última se complementó con algunos elementos del método de valoración contingente (CVM, por su nombre en inglés) de los bienes intangibles no mercadeables (Castellanos, 2008), ya que, como se explicará en el aparte metodológico, la propuesta de intangibles sociales requiere una metodología alternativa.

Por otra parte, desde una perspectiva de equidad, debe existir una adecuada repartición de las cargas y los beneficios que genera la operación aeroportuaria y tener en cuenta aspectos como las obras públicas costeadas por la comunidad, las propiedades comunales, el daño emergente causado, el lucro cesante, el beneficio de las plusvalías, los montos de impuestos a pagar, los costos de la recuperación de la vivienda, el desarraigo social y la reconstrucción del tejido social en el nuevo sitio de residencia, entre otros. Este instrumento ayudará a los pobladores a tomar conciencia de que con la venta de sus predios, además de una transacción mercantil, se presenta una serie de afectaciones sociales y económicas que deben ser incluidas en una negociación.

Al final, se aclaró el tipo de avalúo que se busca, qué implica, cómo se debe cobrar, cómo se pone en cifras y cómo se debe llevar al ámbito de la realidad y de la tasación para su articulación con los procesos sociales y la colectivización de la lucha por sus derechos. El ejercicio de valoración de las viviendas proporciona elementos de juicio para la identificación de los responsables y beneficiarios de dicha operación, lo que lleva a preguntarse quién paga los pasivos ambientales y sociales de la operación aeroportuaria, quién obtiene los beneficios económicos de la operación, qué factores quedan reivindicados para las



familias residentes por medio de un avalúo de carácter integral y qué otros factores de la deuda social deben visibilizarse por otros medios, si el mercado puede resolver el problema o si es necesaria la intervención del Estado para la compra-venta de los predios.

El objetivo general de la investigación fue presentar el avalúo social como método para la valoración de intangibles sociales en espacios residenciales afectados por proyectos urbanos de alto impacto a partir del caso piloto en el barrio Veracruz (Fontibón), en el marco de la Operación estratégica Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá. Se definieron cuatro objetivos específicos: 1) definir los intangibles sociales presentes en barrios afectados por acciones de proyectos urbanos de alto impacto; 2) establecer un marco jurídico-normativo para el reconocimiento de intangibles sociales; 3) construir criterios que permitieran seleccionar los intangibles representativos que recojan el interés colectivo o los elementos comunes, y 4) exponer el diseño metodológico para valorar y cuantificar los intangibles representativos para la construcción del avalúo social.

## La metodología construida

El desarrollo de la propuesta conceptual es el resultado de un trabajo interdisciplinario realizado por el grupo de investigación Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad, de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, de la mano de miembros de organizaciones sociales como Aerovecindades de la localidad de Fontibón y con los habitantes del barrio Veracruz.

El equipo responsable de la investigación fue un grupo estable de reflexión e indagación colectiva que se reunió durante el desarrollo del proyecto desde el año 2012. Unos de los principales

insumos para la conceptualización fueron las reuniones del equipo mencionado y de otros grupos focales.

Para la implementación se identificaron los impactos generados por la norma en el área de la ZIPF dentro de la Oefae, con el objeto de contextualizar la problemática general. Por otra parte, se hizo el reconocimiento histórico de manera documental y con técnicas cualitativas de recolección de información en la comunidad, para identificar los intangibles construidos colectivamente y aquellos que son individuales, pero comunes entre los habitantes.

Para la definición de los intangibles sociales, la investigación se basó en una articulación de análisis cuantitativos y cualitativos, establecida mediante talleres con la comunidad y además incorporó los aportes provenientes de las disciplinas presentes en el grupo de investigación. Se utilizaron los siguientes instrumentos:

- Entrevistas semiestructuradas, con las cuales se documentó y sistematizó la historia de la conformación del barrio Veracruz. Se desarrollaron ocho entrevistas con habitantes del territorio acerca de su fundación y construcción y se acompañó el proceso con análisis de documentación preexistente.
- Talleres con la comunidad e identificación de intangibles, adelantados con posterioridad a la revisión bibliográfica, con miras a la conceptualización y definición de intangibles sociales. Los talleres se llevaron a cabo en comunidad<sup>11</sup>, a partir de bloques temáticos y con apoyo de cartografía social, planos sentimentales y relatos etnográficos. En ellos se retroalimentó la propuesta conceptual y se logró acotar la definición.
- Se organizaron tres grupos focales con académicos, expertos en avalúos y organizaciones

11 De acuerdo con los preceptos de una investigación social de tipo etnográfica, que refleja un trabajo en campo y no de campo, para insertarse en las lógicas propias de la población de estudio (Sabogal, 2015).

sociales, con los que se pretendió afinar conceptual y metodológicamente la propuesta y contrastarla.

- Se diseñó un mecanismo de recolección de datos como instrumento que soportara de modo sistemático la información capturada.

El mecanismo de recolección de datos contó con algunos debates bibliográficos y metodológicos, descritos en la sección de propuesta de medición de intangibles sociales.

## Intangibles sociales

El proceso de investigación comenzó por identificar los intangibles sociales como aquellos valores que reconoce el avalúo social, con el fin de encontrar diferentes escenarios y vías jurídicas para su implementación. En este proceso, se hizo énfasis en precisar estos elementos en conjunto con la comunidad afectada, en particular, el barrio Veracruz.

Con el presente instrumento no se pretende solucionar todas las problemáticas y necesidades reconocidas por la población, sino hacer un reconocimiento integral para los habitantes y aportar elementos importantes al debate sobre afectaciones a espacios residenciales, entre otros. Tampoco se busca una oposición al desarrollo de los proyectos de alto impacto de orden nacional o local, únicamente propone alcanzar una mayor equidad en estos contextos por medio de una negociación colectiva, en la que el avalúo social sea

una herramienta con soporte en la capacidad de negociación con equidad y sin vulneración de los derechos de los habitantes.

Para lo anterior, se tomó como base el concepto de urbanismo social en el sentido propuesto por Yujnovsky (1971), el cual se define por centrar lo urbano desde la estructura de interacciones sociales en la misma ciudad. El urbanismo social, posible mediante una mirada interdisciplinar resultante de estudios empíricos, describe y comprende la generalidad del panorama real del hábitat urbano —en el sentido de ser completo, no superficial— y entiende más allá de la especificidad del contexto particular (Yujnovsky, 1971).

Todo ello apunta a una teoría urbana que pueda ser aplicada en diferentes contextos socioterritoriales, con el punto clave en las interacciones sociales, que es lo que se señala genéricamente como estructura de la ciudad (Yujnovsky, 1971). Esta relación entre práctica y teoría es prioridad de la academia desde varios enfoques y con ella surgen herramientas teóricas, metodológicas y reales para el entendimiento de la complejidad urbana, que consideran su contexto jurídico y sociopolítico. Por lo anterior, tanto la perspectiva de las interacciones sociales como la relación de práctica y teoría, el urbanismo social da una base teórica y paradigmática a la apuesta del avalúo social.

Se han denominado intangibles sociales los valores, sentidos y las ventajas que se han construido colectivamente en un determinado espacio urbano. Son valores añadidos (plusvalores) por su

Gráfico 2.  
Elementos y concepto de avalúo social

EL AVALÚO SOCIAL  
CONSISTE EN LA VALORACIÓN  
DE LOS INTANGIBLES DEL HÁBITAT

Valores  
sociales {intangibles (plusvalor)}

+

Valores  
comerciales {tangibles}

=

Avalúo final  
de la propiedad

Fuente: elaboración propia

capacidad de generar diferentes beneficios en la vida cotidiana, como participación política alrededor de la junta comunal, una identidad colectiva asociada con la vecindad y resolución de necesidades por medio de la comunidad, entre otras y que se diferencian de los valores físicos o materiales. Se entienden como tales porque generan una ganancia, tanto presente como futura, para los habitantes del barrio, cuya identificación como valores de uso<sup>12</sup> es indispensable para su transformación factible en valores de cambio, con miras a un real reconocimiento.

Estos intangibles sociales son beneficios para los propietarios del suelo y los habitantes de las viviendas construidas, enmarcados en un carácter de derechos, porque son socialmente construidos y desarrollados por fuera de la vivienda, a escala barrial. Sin embargo, aún no han sido tenidos en cuenta ni medidos por los criterios técnicos valuadores tradicionales, los cuales solo contemplan elementos físico-espaciales y de infraestructura urbana como atributos de la vivienda. Se definen como plusvalores colectivos, mas no bienes públicos; se diferencian de los segundos porque son producidos y consumidos por los mismos actores (Gómez y García, 2015), elemento que será de gran importancia para el diseño valuatorio.

## Categorías y componentes de los intangibles sociales

Durante el proceso de investigación se evidenciaron cuatro categorías de lo que hemos denominado intangibles sociales, siempre con referencia en el caso piloto, a partir de la cotidianidad de los habitantes del barrio Veracruz. Estas cuatro categorías son interdependientes y de ellas se desprenden las herramientas para el desarrollo del modelo propuesto en la investigación.

Este mismo marco construido ha de servir de insumo a una comprensión general de diferentes problemáticas en otros contextos socioespaciales. Las categorías son: 1) territorio, territorialidad y territorialización (lo físico); 2) redes sociales; 3) sostenibilidad y autogestión, y 4) tradición y arraigo.

### Territorio, territorialidad y territorialización

La territorialidad da paso a entender al territorio como algo más que lo físico, definida por la apropiación colectiva de este espacio, no individual ni privada, lo que reproduce una serie de valores sociales y características únicas traducidas en sentidos, a escala del barrio (Echeverría y Rincón, 2000). En otras palabras, es pensar el barrio (el territorio) más allá de lo físico y entenderlo por esos sentidos de apropiación y arraigo que son resultado de prácticas sociales por fuera del hogar (Echeverría y Rincón, 2000).

En el barrio existen dos modalidades de territorialidad: la primera, la apropiación de la unidad familiar dentro de la vivienda y, la segunda, la colectiva en relación con los otros hogares (vecindad, amistad y compadrazgo, entre otros). La territorialidad colectiva, relevante para la investigación, ya que produce lazos sociales los que mantienen una identidad colectiva basada en la participación y la apropiación constante del territorio (Yory, 2011), en nuestro caso, el barrio.

### Redes sociales

Las redes sociales se asumen como el tejido social vivo, estable y conectado entre sí en lugares y tiempos concretos, que solucionan necesidades cotidianas del grupo de sujetos que las conforman (Castells, 2000). Elementos como la participación política en organizaciones locales, valores de vecindad o de ocio forman parte de

12 Aquí aludimos a las categorías económicas marxistas de valor de cambio y valor de uso.

estas sociabilidades y son esenciales para el desarrollo del sujeto y de la sociedad misma, más aún en clave de derechos (Yory, 2011).

### Sostenibilidad, autogestión y economía popular

En las grandes ciudades latinoamericanas, una forma de subsistencia es la informalidad económica en contextos populares (Duhau, 2011). Esta se desarrolla mediante tácticas y estrategias basadas en las relaciones de producción y comercialización social, cuyos elementos determinantes son la ubicación, el conocimiento de redes sociales, la participación en acciones barriales, el prestigio de los habitantes y las relaciones cooperativas, entre otros. Es uno de los principales sustentos de la población, porque es una forma real y cotidiana, al alcance e inmediata para solucionar algunas necesidades individuales y familiares (Parías, 2010). Por ejemplo, las relaciones propias en la tienda de barrio consolidan los lazos sociales para su funcionamiento, como fiar y vender al menudeo o en proporciones no estandarizadas.

### Tradición y arraigo

La permanencia histórica en el territorio es muy importante al valorar los intangibles sociales, porque es lo que los fundamenta: estar y permanecer de modo activo en el territorio garantiza la participación y la construcción de los mismos (Torres, 2009). Esto se enfoca en el recorrido generacional de la familia en el barrio.

Estas cuatro categorías propuestas son entendidas como los plusvalores de espacios residenciales populares que permiten resolver diferentes necesidades de los habitantes y que son derivados del habitar en el territorio mismo. Tales categorías fueron definidas y corroboradas en talleres con la comunidad del barrio<sup>13</sup>.

13 Estos talleres se llevaron a cabo el 19 de octubre de 2013 en el salón comunal del barrio Veracruz. En ellos se identificaron escenarios de importancia territorial para los habitantes.

## Análisis jurídico

Simultáneamente con las categorías, se definieron los escenarios jurídicos en los que sería viable la aplicación del avalúo social en este proyecto piloto del barrio Veracruz. El principal mecanismo fue la expropiación para la expulsión por renovación urbana. Con la entrada en vigencia del nuevo Código General del Proceso, el 1 de enero de 2014, los criterios de indemnización por expropiación fueron derogados y cambiaron, en los términos del Artículo 283 de dicha Ley. Dichos criterios se explican a continuación y se justifica su pertinencia para el presente proyecto investigativo.

En el ámbito legal, existe una forma de tasación de los aspectos intangibles expresada en tres caminos, dos de los cuales tienen un marco jurídico vigente y el restante, una propuesta que se basa en el daño social (que no forma parte del daño emergente ni del lucro cesante).

El primer camino legal basa el cálculo del valor de la compensación por la afectación a causa de una obra pública (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2008, art. 21). Su aplicación está sujeta primero al costo de oportunidad del inmueble afectado mediante el interés o el costo de su renta y, segundo, en relación con el tiempo de afectación.

El segundo es el pago de la indemnización reparadora-compensatoria-restitutiva estipulada en las sentencias de la Corte Constitucional (2011; 2007) y se cuantifica el daño emergente y el lucro cesante como equivalentes a dos precios comerciales.

El tercero es el cálculo y pago del daño social y moral debido al desarraigo del entorno económico, social y del espacio cultural sobre los hogares y las personas que habitan la zona a intervenir,

sean propietarios, inquilinos u otras figuras de residentes. Para el cálculo se tienen en cuenta las siguientes variables: área de la vivienda habitada, ingreso promedio y tiempo de residencia del hogar, lo que permite incluir un reconocimiento económico a los habitantes, así como recompensar a quienes le apuestan a una negociación colectiva

### La indemnización por expropiación y el avalúo social: reseña normativa y jurisprudencial

El estudio de la indemnización y la expropiación en Colombia no será abordado con todas sus especificidades, sino con el enfoque propio del proyecto de investigación. Según la Corte Constitucional (2002), la expropiación se define como “una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”.

El modelo de expropiación que se utiliza actualmente, derivado de la Constitución Política vigente, establece tres vías para su implementación: una voluntaria, una judicial y una administrativa. La vía judicial y la administrativa son posteriores a la no aceptación de la voluntaria, como bien se explica en la Sentencia C-1074 (Corte Constitucional, 2002).

La expropiación se configura con la consagración de tres momentos: en primer lugar la exposición por parte del Legislador de cuáles son los motivos de utilidad pública o interés social que la justifican; el segundo, la declaratoria de utilidad pública o interés social enunciada por un ente administrativo y, en tercer lugar, el procedimiento expropiatorio o de enajenación propiamente dicho. Estas tres etapas implican actuaciones diferentes: la segunda es el resultado de un procedimiento administrativo para que se declare la utilidad pública o el interés social, mientras la tercera, por regla general, es una

actuación judicial y excepcionalmente una actuación administrativa.

Es importante hacer la distinción en los momentos de la expropiación, porque la declaratoria de utilidad pública o interés social no siempre se hace en beneficio de una entidad pública. El régimen habilita a un particular para solicitar a una entidad que se declare el interés social y con ello proceda la expropiación.

[...] que existe una diferencia fundamental entre la utilidad pública y el interés social. Mientras que la primera surge como resultado de la actuación de una entidad pública en su beneficio, la segunda aparece como el resultado de la solicitud de un particular pero entendiendo que la expropiación beneficiará a la comunidad (Álvarez y Vélez, 2012, p. 26).

Para recapitular, cuando el Estado obliga a un particular a hacer tradición del inmueble de dominio privado a dominio público por motivo de utilidad pública en beneficio de la comunidad, es necesaria una indemnización previa que, independientemente del caso, se hace con base en las formas tradicionales de avalúo comercial o catastral.

El avalúo comercial comprende el valor de transacción. Se tienen en cuenta las características físicas y topográficas del inmueble, además de variables del entorno que aumentan o reducen su tasación. Por otra parte, el avalúo catastral se utiliza como herramienta para el cálculo del impuesto predial. En este se consideran los factores de tamaño del terreno, área construida y estrato socioeconómico.

Se constata que los criterios técnicos actuariales tradicionales solo revisan elementos tangibles relacionados con las propiedades físicas del inmueble e ignoran por completo los elementos intangibles derivados del habitar. Por este motivo, es preciso encontrar una figura jurídica que sustente la incorporación del componente de apropiación territorial al avalúo y que sustente

una indemnización justa e integral en el ordenamiento jurídico, en particular, los procesos de expropiación.

Como ya se mencionó, hasta fines de 2013, el procedimiento de expropiación urbana por utilidad pública estaba regulado por la Ley 388 de 1997. Allí se enuncia, en su Artículo 62, que la indemnización debe ser decretada por un juez y que el valor deberá incluir el daño emergente —el cual debe contener el valor correspondiente al avalúo comercial del predio— y el lucro cesante.

Sin embargo, con la entrada en vigencia del nuevo Código General del Proceso (Congreso de la República, 2012), los criterios de indemnización por expropiación fueron derogados y cambiaron los términos del Artículo 283 de esa Ley, que indicaba: “[...] la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales”. Si bien los principios de reparación integral y equidad solo han sido desarrollados por las Altas Cortes en materia de responsabilidad patrimonial del Estado, plantean un horizonte amplio y favorable para la inclusión de los intangibles sociales a los criterios actuariales de la indemnización por expropiación.

Por ejemplo, una reciente providencia de la Corte Constitucional (2010) expresa: “El derecho a obtener reparación es de carácter integral”. Esto significa que su alcance excede la visión meramente económica de la participación de las víctimas dentro de los procesos llevados contra los responsables del daño, y debe abarcar todos los daños y perjuicios sufridos por la víctima a nivel individual y comunitario. En el plano individual, la Corte ha sostenido que las medidas de reparación se extienden a “(i) la restitutio in integrum, o reposición de la situación a su estado original; (ii) la indemnización o reparación por equivalencia en dinero, y (iii) la satisfacción o reparación moral” (Corte Constitucional, 2010).

Si bien las referencias fácticas son disímiles, puesto que la Sentencia se refiere a víctimas del conflicto armado, el texto muestra el alcance del concepto de reparación integral y su cercanía con el objetivo de la investigación avalúo social.

La Sentencia T-1074 (Corte Constitucional, 2002) hace aseveraciones que parecen estar más en concordancia con esta nueva metodología de indemnización que con la legislación vigente en el momento de su promulgación y providencia conceptos como los siguientes:

[...] la fijación del valor de la indemnización difícilmente puede hacerse de manera abstracta y general, sin tener en cuenta el contexto de cada caso, sino que requiere la ponderación de los intereses concretos presentes en cada situación, para que el valor de la indemnización corresponda en realidad a lo que es justo [...]. La indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación (Corte Constitucional, 2012).

En conclusión, la oportunidad de utilizar a favor el principio de reparación integral como nueva metodología en los procesos valuadores fundamenta la configuración de indemnizaciones que, independientes del hecho jurídico que las genere, representan elementos económicos que hasta ahora han sido ignorados porque no tienen valor de cambio, pero que son fundamentales en la consagración integral de la vida en sociedad. El proyecto de avalúo social es una de tantas evidencias que permiten deducir la distancia entre los valores jurídicos y económicos de la propiedad y sus valores sociales, por lo que se hace improrrogable la revisión y actualización de estos en favor de la comunidad.

## La propuesta de medición de intangibles sociales

En una primera etapa, se adelantó la fase en trabajo de campo para la totalidad de los predios del barrio Veracruz, mediante un levantamiento de planimetría y un formulario del ámbito social. Se articularon aspectos arquitectónicos con la conformación demográfica del hogar y las redes sociales, entre otros. Se recogieron y sistematizaron la información de 61 predios de los 120 de uso residencial del barrio, como una muestra significativa, y que permite construir una metodología de alto alcance.

En esta propuesta, se retomaron algunos insumos del método de la valoración contingente para la valoración de bienes intangibles (Castellanos, 2008), para valorar los bienes intangibles que no tienen un mercado, por medio de análisis empíricos y de la aplicación de cuestionarios en una determinada muestra de población. Con ella se apuntó a indagar la disposición a pagar para evitar perder el bien (DAP) y, de esa manera, valorar monetariamente bienes intangibles que no son mercadeables.

En esta metodología se define el enfoque de obtención abierta, la cual indaga mediante pregunta directa al encuestado, diferenciada de otros cuestionamientos por medios dicotómicos o por rangos. Cabe señalar que esta retoma algunos insumos de esta metodología reconocida en las Ciencias Económicas, porque la base del presente análisis son valores económicos creados por la misma población, la cual ofrece un bien que ella misma demanda y que no es público, sino colectivo.

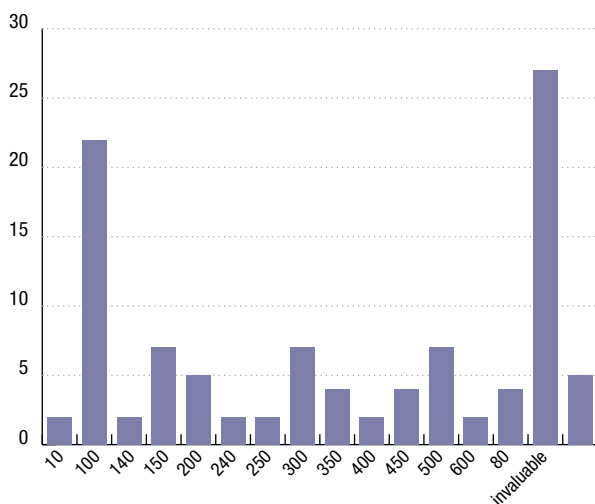
Con los datos recolectados se hizo el avalúo comercial tradicional de los predios, lo que arrojó el precio de las viviendas de acuerdo con la infraestructura, el tamaño del lote y sus acabados. A ello se adicionó un valor al ponderar los

intangibles por medio de la creación del método de avalúo social.

Al identificar los intangibles sociales, la medición y la valoración parten de reconocer dos avalúos comerciales adicionales como tope por los intangibles sociales. Se basan en el axioma de que la transacción de los propietarios del barrio Veracruz no es voluntaria, por lo que no cabe en términos de mercado, sino de derechos y ello justifica el avalúo social. Esta determinación surge de las indagaciones jurídicas y de las técnicas valuadoras nacionales ya explicadas y le otorga piso jurídico a la presente investigación.

Un aspecto importante es que se formuló una pregunta directa a la población sobre el valor de los intangibles sociales, es decir, la obtención abierta para indagar el DAP (disposición a pagar por un bien) (Castellanos, 2008). Se propuso un caso hipotético en el que, según avalúos tradicionales, el costo comercial de los valores tangibles de su vivienda fuera de 100 millones de pesos y, de acuerdo con eso, se indagaba cuánto creería que sería el valor de los intangibles sociales. Se obtuvieron los siguientes resultados:

Gráfico 3.  
¿Cuánto debería reconocer por los intangibles?



Fuente: elaboración propia<sup>14</sup>

14 La última categoría, que está en blanco, corresponde a No sabe/no responde.

Se retomó el método de la valoración contingente, en el cual se hace una regresión estadística cuya variable a explicar es el monto dispuesto a pagar para evitar la pérdida del bien (Castellanos, 2008). En nuestro caso, a partir de un análisis de correspondencias múltiples, se pretendió explicar la identificación de los intangibles sociales. Se usó un proceso metodológico distinto a la regresión, análisis de correspondencias múltiples, ya que son bienes intangibles diferentes porque son colectivos.

Para el modelo metodológico propuesto, es importante una exploración previa de datos (análisis univariado). Se inicia con la hipótesis de que el barrio mantiene una infraestructura urbana consolidada, con unas características particulares por su origen y carácter popular (Duhau, 2011). Tal punto surge de la consideración de que el territorio lleva un proceso de urbanización de unos sesenta años, con la prestación de servicios públicos domiciliarios y su articulación con la ciudad central ya resuelta, por lo que se define como un asentamiento popular consolidado.

La participación comunitaria dentro del barrio es muy baja. Gran parte de la población había participado en la junta de acción comunal, pero hoy en día ya no; lo mismo sucede con los consejos comunales. La infraestructura urbana fue instalada en el barrio por un proceso colectivo basado en el trabajo y las luchas comunitarias, tanto para el alcantarillado como para la pavimentación de los

andenes. Hubo momentos de parcelación, construcción y urbanización, en los cuales las necesidades urbanas de primera generación fueron resueltas y luego se solventaron las de segunda generación como educación universitaria y hospitales, entre otros, por lo que la participación a escala barrial ya no es la preocupación de la comunidad.

La ponderación del reconocimiento por la identificación de intangibles ha sido modificada. Del total de reconocimiento monetario, que son dos avalúos comerciales adicionales, un 35 % corresponde a redes sociales y un 65 % a tradición y territorialidad. Ahora bien, la presente valoración de los intangibles sociales se basa en su reconocimiento englobado en las cuatro categorías ya señaladas, que a su vez se asocian en dos formas: capital social estructural y capital social cognitivo (Restrepo, 2007).

A continuación se expondrá el consolidado de variables que dan cuenta de los intangibles en la categoría Redes sociales. Con la herramienta de investigación análisis de correspondencias múltiples, se relacionan tres, cuatro o más variables, mediante procesos matemáticos apoyados en el paquete estadístico R Project<sup>15</sup>.

Para el presente caso de estudio, cuyos sujetos de análisis son los hogares y el grupo poblacional del barrio Veracruz, se encontraron seis variables de alta correlación en la categoría de Redes sociales y, con ellas, se propone la siguiente medición:

Cuadro 1.  
Variables y promedios de capital social estructural

35 % del avalúo para capital social estructural	Participación en la Junta de Acción Barrial	Ha participado	5 %
		Participa actualmente	10 %
	Participación en juntas de trabajo comunitario en el barrio	Ha participado	5 %
		Participa actualmente	10 %
	Alguien de su hogar usa el salón comunal	En el barrio	8 %
	Alguno de los equipamientos favorece sus actividades económicamente principales	Importancia	7 %

Fuente: elaboración propia

15 Paquete estadístico de tipo *software* libre.



La categoría Uso del salón comunal está entre las seleccionadas para la medición porque su verificación es más factible, a diferencia de las otras variables, que son elementos de percepción recogidos en el formulario de encuesta. Además, de nuevo desde el análisis de correspondencias múltiples, esta categoría se relaciona con los demás intangibles de las otras dimensiones, es decir, se relacionan directamente con los que Usan la cancha múltiple en el barrio o que Hacen favores a los vecinos<sup>16</sup>. Así, esta variable se vuelve un indicador para algunas dimensiones de la categoría de Redes sociales.

Igualmente ocurre con la variable Alguno de los equipamientos favorece sus actividades económicas principales, con su única categoría Importancia, la cual nace de la categoría Economía popular. Se pretendía valorar esta categoría en los intangibles sociales, pero ya es reconocida en la actual figura jurídica de reparación integral, por lo que tan solo una de sus dimensiones se posiciona en conjunto

con la categoría Redes sociales, para conformar el total del capital social estructural de la valoración de los intangibles sociales.

Otro motivo por el que no se profundizó ni se generó un alto reconocimiento a la categoría Economía popular consistió en que no se castigue a los pobladores que se ciñen exclusivamente a la norma urbana existente del uso del suelo y solo ejecutan actividades de alojamiento residencial; sin embargo, sí se busca que se reconozca algún porcentaje a los hogares que tienen como forma de sostenimiento económico el alquiler de su vivienda o el desarrollo de actividades productivas en esta. Por ello, se hizo un análisis a las variables de esta categoría, en el que se resaltó la ya mencionada.

En cuanto al porcentaje propuesto para el reconocimiento de intangibles, el cual es de 65 % para las categorías de Territorialidad y Arraigo, se proponen las siguientes dimensiones:

Cuadro 2.  
Variables y promedios de capital social cognitivo

65 % de valoración	Años en la vivienda	20-29 años	10 %
		30-39 años	20 %
		40-59 años	35 %
		60 o más años	Total
	Número de hogares en la vivienda	2 hogares	10 %
		3 hogares	25 %
		4 hogares o más	Total
	Origen físico de los equipamientos	Alguien de su familia participó en la construcción de equipamientos en el barrio	10 %

Fuente: elaboración propia

En indagaciones preliminares, se observó que la presencia temporal (años de permanencia) de uno o varios hogares en la vivienda es un factor fundamental en los valores añadidos que busca identificar y proponer esta investigación. Esto es debido a que este barrio, en su mayoría de origen informal, nació con una parcelación y luego se llevó a cabo

el proceso de edificación (construcción de las viviendas y más adelante se adelantó una dinámica de urbanización paulatina. Ello mostró que los valores sociales y económicos invertidos en la finalización del proceso de urbanización se produjeron de modo transversal a la historia del territorio, lo que hace que los plusvalores se encuentren presentes.

16 Ello se puede observar en el documento de soporte metodológico de la investigación, disponible en la Universidad Nacional de Colombia.

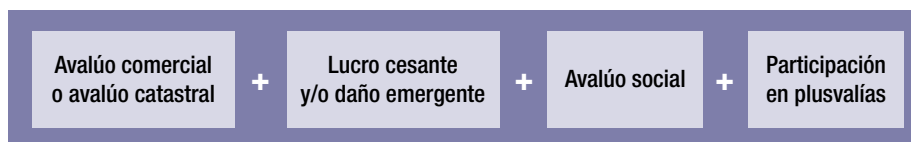
Aunque los propietarios originales hubieran fallecido o no fueran los dueños actuales, al traspasar los derechos de propiedad por herencia familiar también se trasladan esos plusvalores acumulados históricamente, por lo que los indicadores de años que lleva en la vivienda no solo corresponden al actual poseedor.

Del análisis bivariado y de las correspondencias múltiples entre las variables de estas categorías, surgen los siguientes elementos: la población que ha intervenido en la urbanización o los procesos de territorialidad en el barrio es la que lleva más de veinte años y no es únicamente la comunidad originaria del barrio la que participó en la construcción de territorialidad; por ello, cabe

la variable Alguien de su familia participó en la construcción de equipamientos en el barrio.

Por último, el elemento de la solución colectiva de la vivienda es un factor fundamental. Una población que se vería fuertemente afectada es aquella que habita en una vivienda con más de un hogar y que, en caso de ser desalojada del barrio Veracruz, no podría cubrir los costos de relocalización con una sola indemnización. En ese sentido, es necesario tomar en consideración las viviendas en las cuales habitan dos, tres, cuatro o hasta seis hogares para poder garantizar igual número de soluciones de vivienda. A todo esto habría que sumar el desapego psicosocial que conlleva la separación del nicho hogar-vivienda en la cotidianidad.

Gráfico 4.  
Síntesis propuesta de avalúo integral



Fuente: elaboración propia

## Conclusión

La propuesta de reconocimiento y valoración de intangibles sociales es de gran importancia en el nuevo contexto urbano del siglo XXI. Factores que van más allá de la propiedad privada se ven afectados por los grandes fenómenos de renovación urbana o grandes proyectos urbanos y, aunque se justifican en la prevalencia de intereses públicos, se basan en la captación y generación de plusvalores económicos. Es por esto que el debate de esta propuesta es relevante, tanto en sus aspectos metodológicos de reconocimiento y de valoración como en su sustento jurídico y aplicación.

La socialización de esta propuesta en la comunidad tuvo un balance favorable, lo que ha posibilitado continuar con el desarrollo del instrumento

en otros contextos urbanos como en las comunas de la ciudad de Medellín durante 2015. Esto provocó una mayor retroalimentación metodológica para configurar la propuesta como una política pública activa. Es claro que la presente es una investigación no terminada y debe continuar con otras fases que la fortalezcan con mayores elementos y en múltiples entornos.

## Bibliografía

Alcaldía Mayor de Bogotá. (1999). *Decreto 765*, “Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993”. Bogotá:

Registro Distrital No. 2021, noviembre 10 de 1999.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). *Decreto 190*. “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”. Bogotá: Registro Distrital 3122, junio 22 de 2004.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2011). *Proyecto Decreto 06 septiembre de 2011*, “Por medio del cual se reglamenta la Oefae y el Plan Zonal de la Operación”. Recuperado de [http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion\\_digital/Operacion\\_Estrategia\\_Aeropuerto/Proyecto\\_Decreto-Operacion\\_Estrategia\\_Aeropuerto.pdf](http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Operacion_Estrategia_Aeropuerto/Proyecto_Decreto-Operacion_Estrategia_Aeropuerto.pdf)

Álvarez, M. A. y Vélez, C. M. (2012). *La expropiación en Colombia, una visión normativa y jurisprudencial*. (Tesis de Especialización inédita). Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín, Colombia.

Cámara de Comercio de Bogotá. (2008). *Caracterización urbanística, social y ambiental del entorno del Aeropuerto Internacional El Dorado*. Bogotá: Autor.

Castellanos, P. (2008). Valoración contingente y fútbol: la cuantificación de la disposición a pagar. *Revista Galega de Economía*, 17(1), 1-24.

Castells, M. (2000). Globalización, sociedad y política en la era de la información. En: *Revista Bitácora urbano-territorial*, 1(4), 42-53.

Congreso de la República. (2012). *Ley 1564 de 2012*, “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”. Bogotá: *Diario Oficial* No. 48.489, julio 12 de 2012.

Corte Constitucional. (2002). *Sentencia T-1074 de 4 de diciembre de 2002*. M. P. Manuel José Cepeda Espinosa.

Corte Constitucional (2007). *Sentencia C-476 de 13 de junio de 2007*. M. P. Álvaro Tafur Galvis.

Corte Constitucional. (2010). *Sentencia T-458 de 15 de junio de 2010*. M. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

Corte Constitucional. (2011). *Sentencia C-227 de 30 de marzo de 2011*. M. P. Juan Carlos Henao Pérez.

Duhau, E. (2011). La ciudad construida y las nuevas formas de producción del espacio urbano. En P. Uriquieta (coord.), *Ciudades en transformación. Disputas por el espacio, apropiación de la ciudad y prácticas de ciudadanía* (pp. 55-61). La Paz: Cides-UMSA.

Echeverría, M. y Rincón, A. (2000). *Ciudad de territorialidades. Polémicas de Medellín*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

Gómez, F. y García, H. (2015). Valoración económica de bienes públicos: estudio de caso del río Lerma, La Piedad, Michoacán. *Región y Sociedad*, XXVIII(63), 97-126.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). *Resolución 620*, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. Bogotá: *Diario Oficial* No. 47.124 de septiembre 26 de 2008.

ONU. (16 de diciembre de 1966). *Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales*.

Parias, A. (2010). Mercado informal de viviendas en alquiler y estrategias residenciales de los sectores populares en Bogotá. Indicios sobre debilidades del sistema de vivienda de interés social. En S. Jaramillo (ed.) *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades* (pp. 293-336). Bogotá: Olacchi.

Restrepo, P. P. (2007). *El capital social en Medellín: medición, determinantes y lineamientos de política*

- pública para su fomento*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Sabogal, J. (2015). Etnografías disidentes. Ciudad y reflexividad. *Revista Sigma* (14), 8-21.
- Secretaría Distrital de Ambiente. (2004). *Protocolo distrital de pactos de borde*. Bogotá: Autor.
- Secretaría Distrital de Hábitat. (2010). *Diagnóstico localidad de Fontibón. Sector Hábitat*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2011). *Documento técnico de Soporte. Operación estratégica Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Toro, C., Velasco, V. y Niño, A. (2005). El borde como espacio articulador de la ciudad actual y su entorno. *Revista Ingeniería Universidad de Medellín*, 4(007), 55-65.
- Torres, C. A. (2009). *Ciudad informal en Colombia. Barrios construidos por la gente*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Yory, C. (2011). *La construcción social del hábitat. Una aproximación antro-po-geográfica a la ciudad latinoamericana, en "clave de derechos", orientada a la recualificación de las políticas públicas en materia de hábitat y calidad de vida*. (Tesis posdoctoral inédita). Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social (Ciesas), Ciudad de México.
- Yujnovsky, O. (1971). *Estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano*. Buenos Aires: Ediciones SIAP.