



The map displays the Medellín-Bogotá corridor with a red line representing the highway. Urban areas are shaded in grey, and specific locations of public investment are marked with blue diamonds. A purple shaded area highlights the Rionegro region. Labeled municipalities include Bello, Girardota, Copacabana, San Vicente, Concepcion, Alejandria, Guarne, San Rafael, San Carlos, Marinilla, Itagui, Envigado, Sabaneta, La Estrella, El Santuario, Granada, Caldas, La Ceja, El Camen De Viboral, and Cocorna.

# La Localización de la Industria e Inversión Pública en Desarrollo Urbano. El caso de las exenciones tributarias y no tributarias en el Corredor de la Autopista Medellín-Bogotá.

Caso Rionegro, Marinilla y Guarne  
1990-2010

Juan Esteban Vargas Guerra  
Economista, Estudiante de la maestría en estudios Urbano Regionales,  
Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín

# **La Localización de la Industria e Inversión Pública en Desarrollo Urbano. El caso de las exenciones tributarias y no tributarias en el Corredor de la Autopista Medellín-Bogotá**

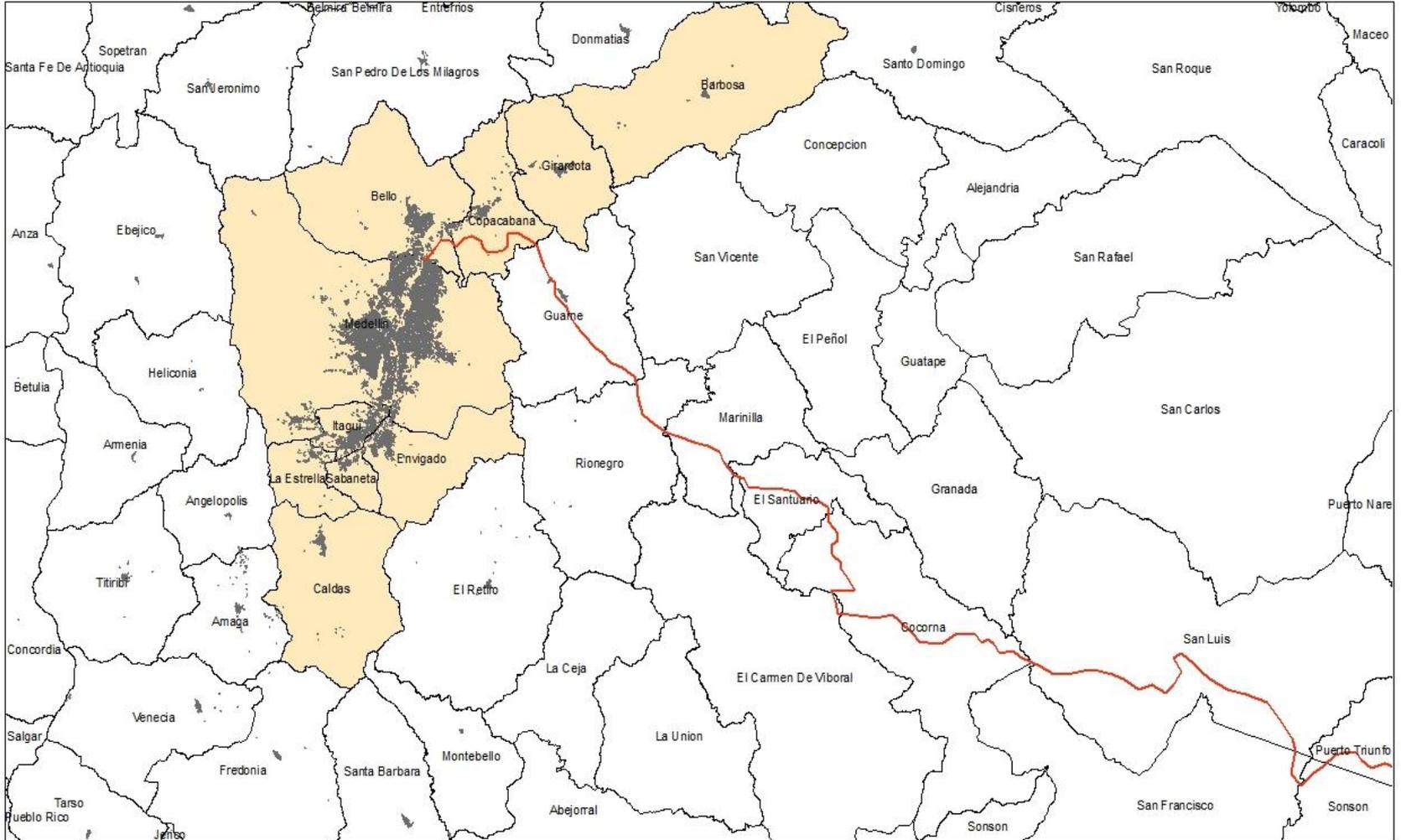
Desarrollo de la Ponencia:

1. Contextualización del caso de Estudio.
2. Principales Autores en que se respaldará la Investigación
3. Datos y Conclusiones Preliminares



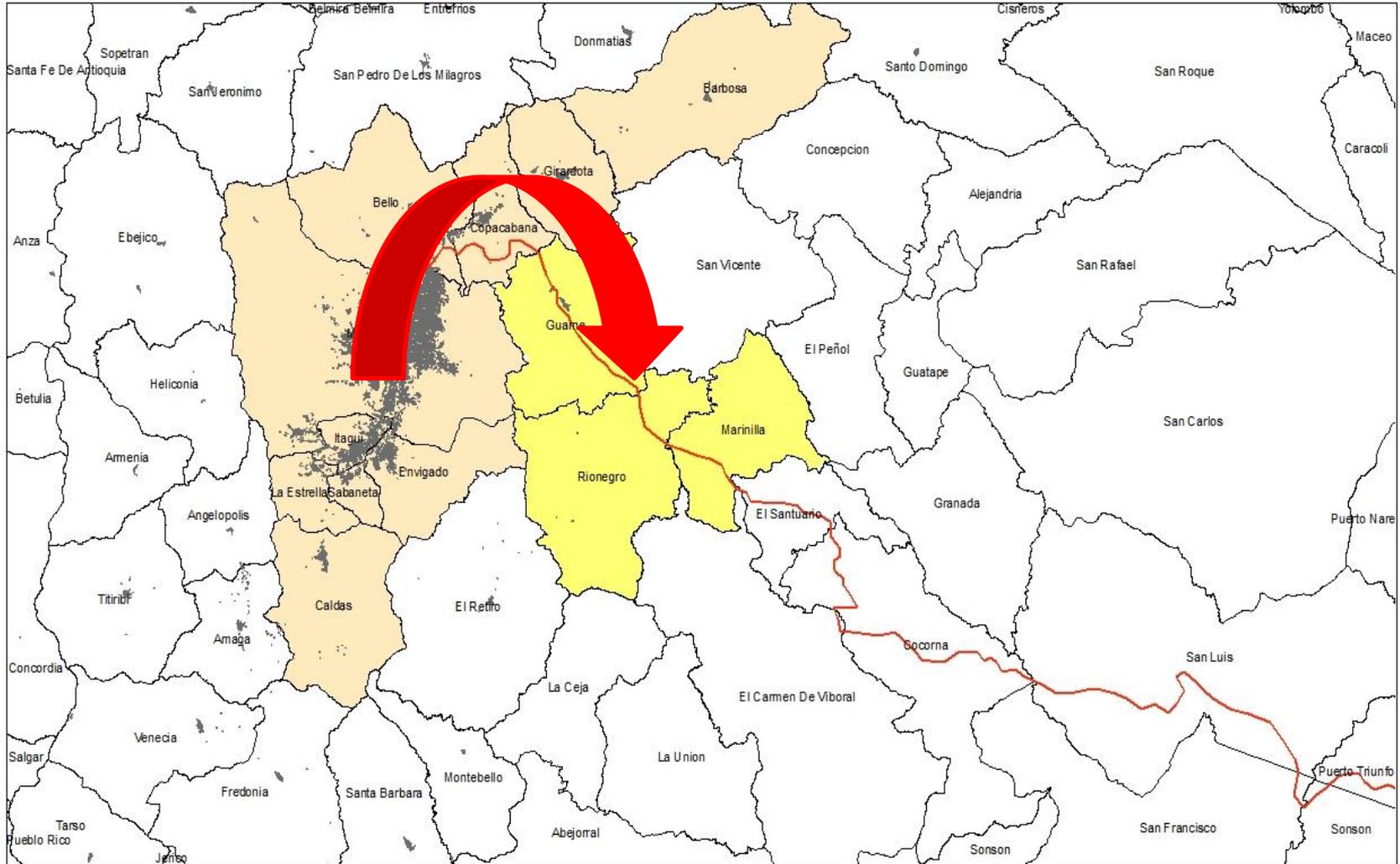
# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



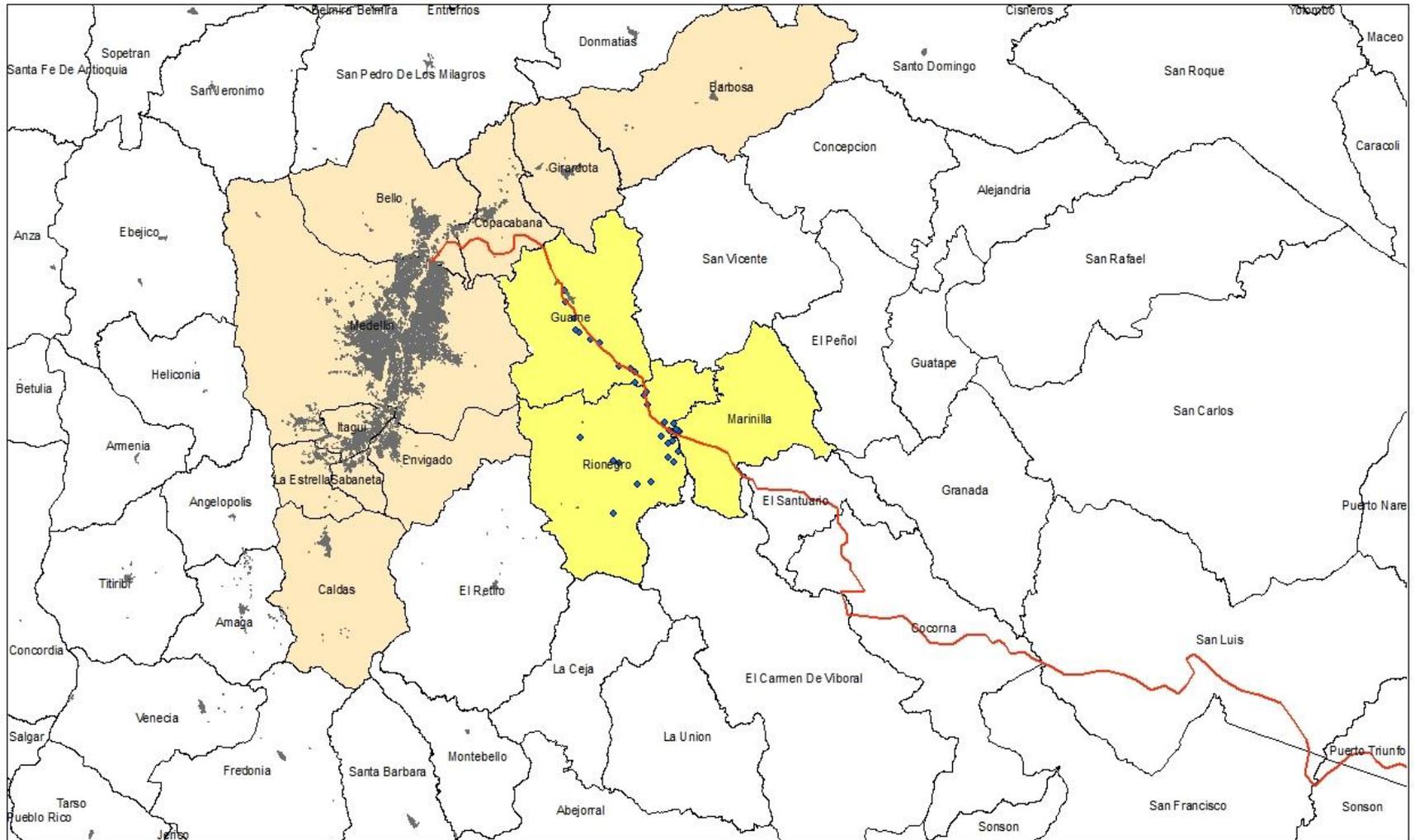
# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



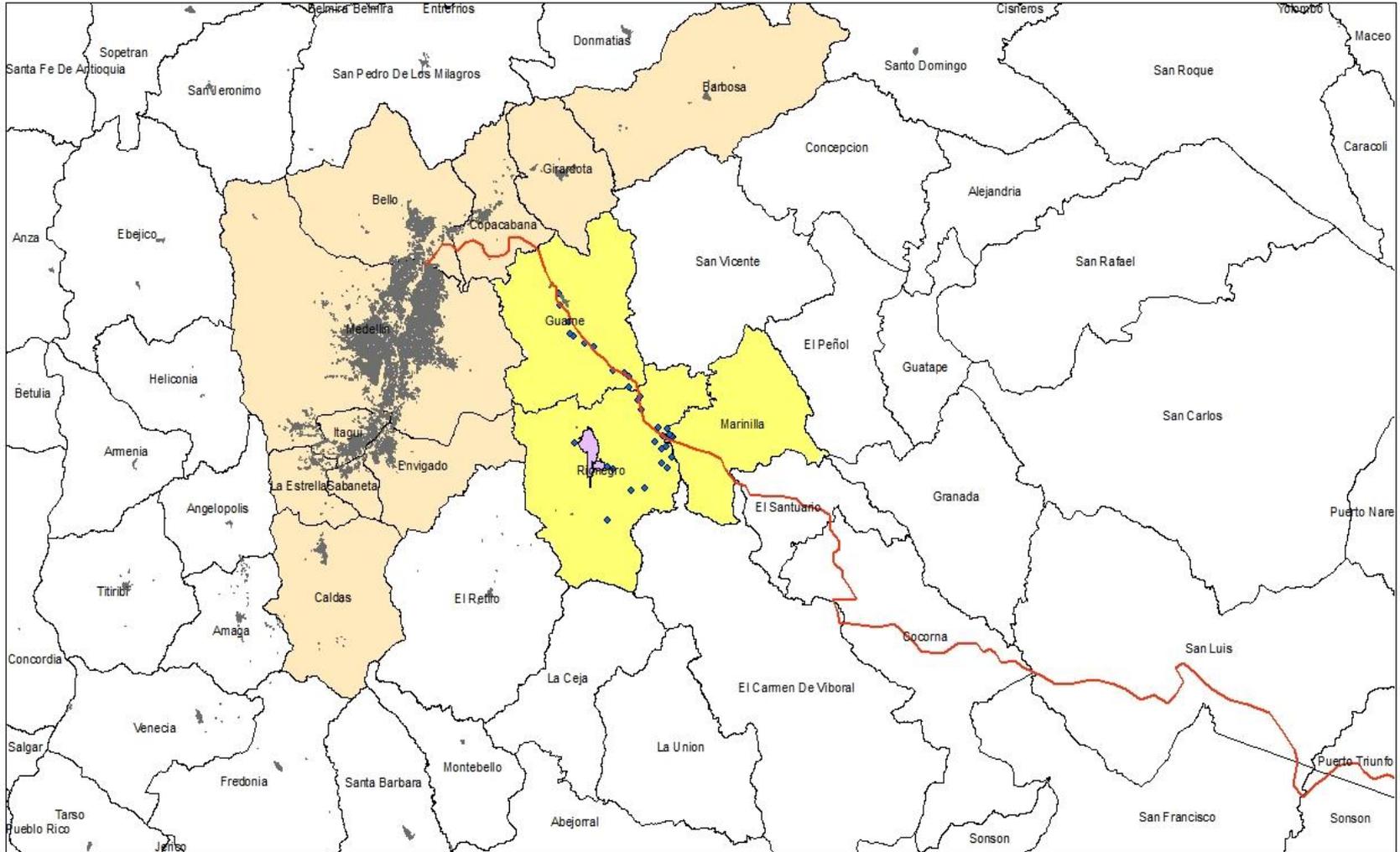
# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



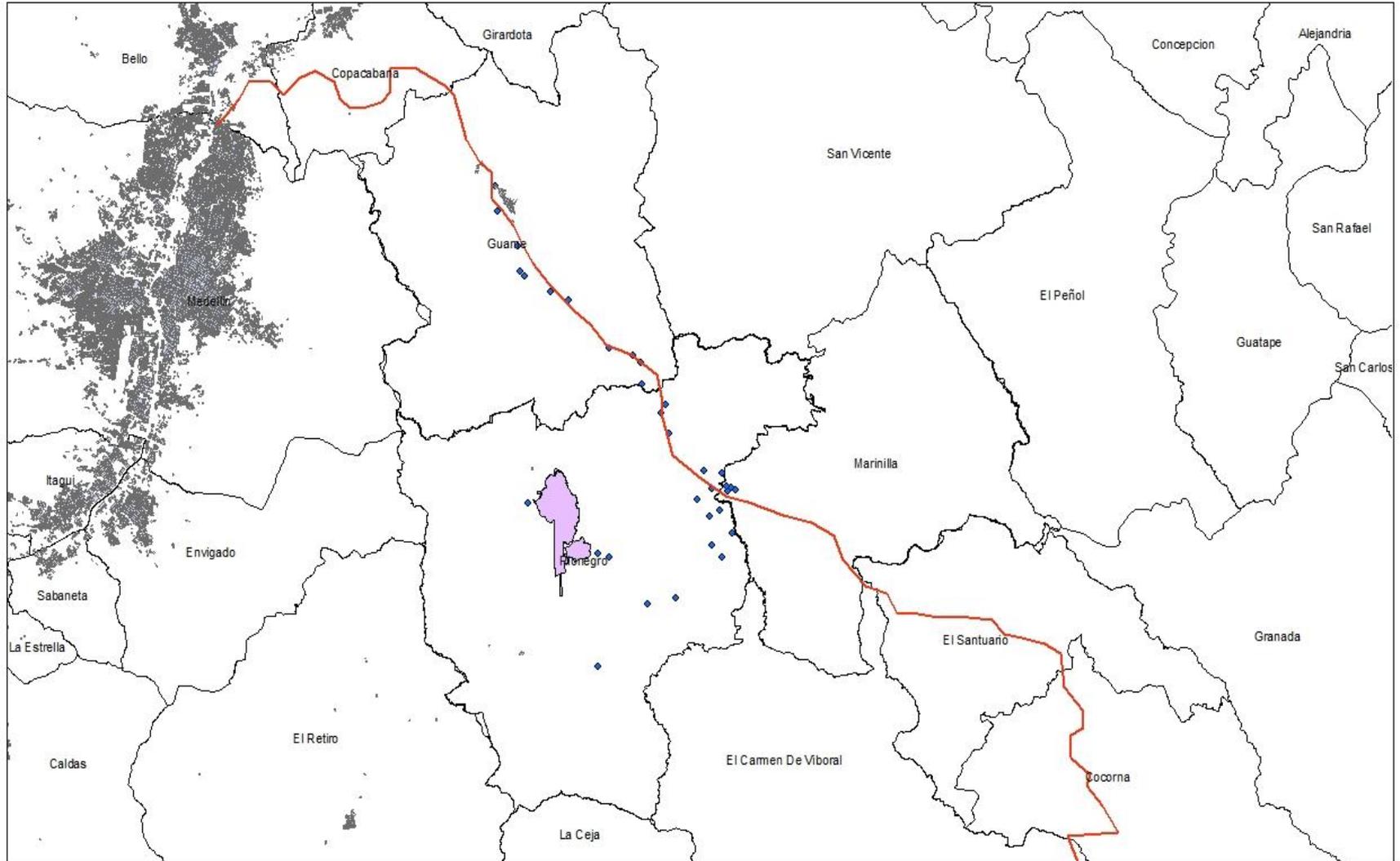
# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



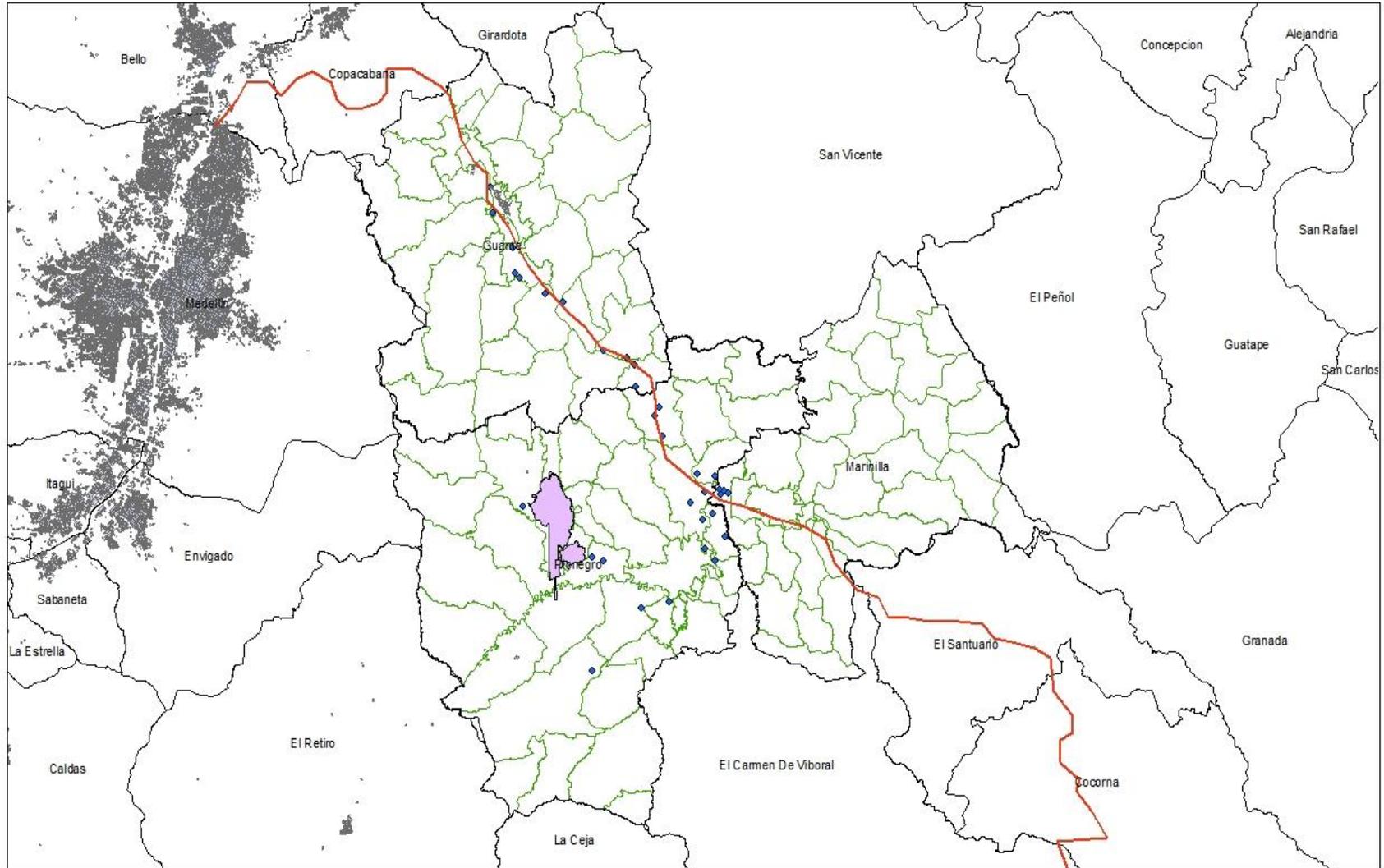
# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



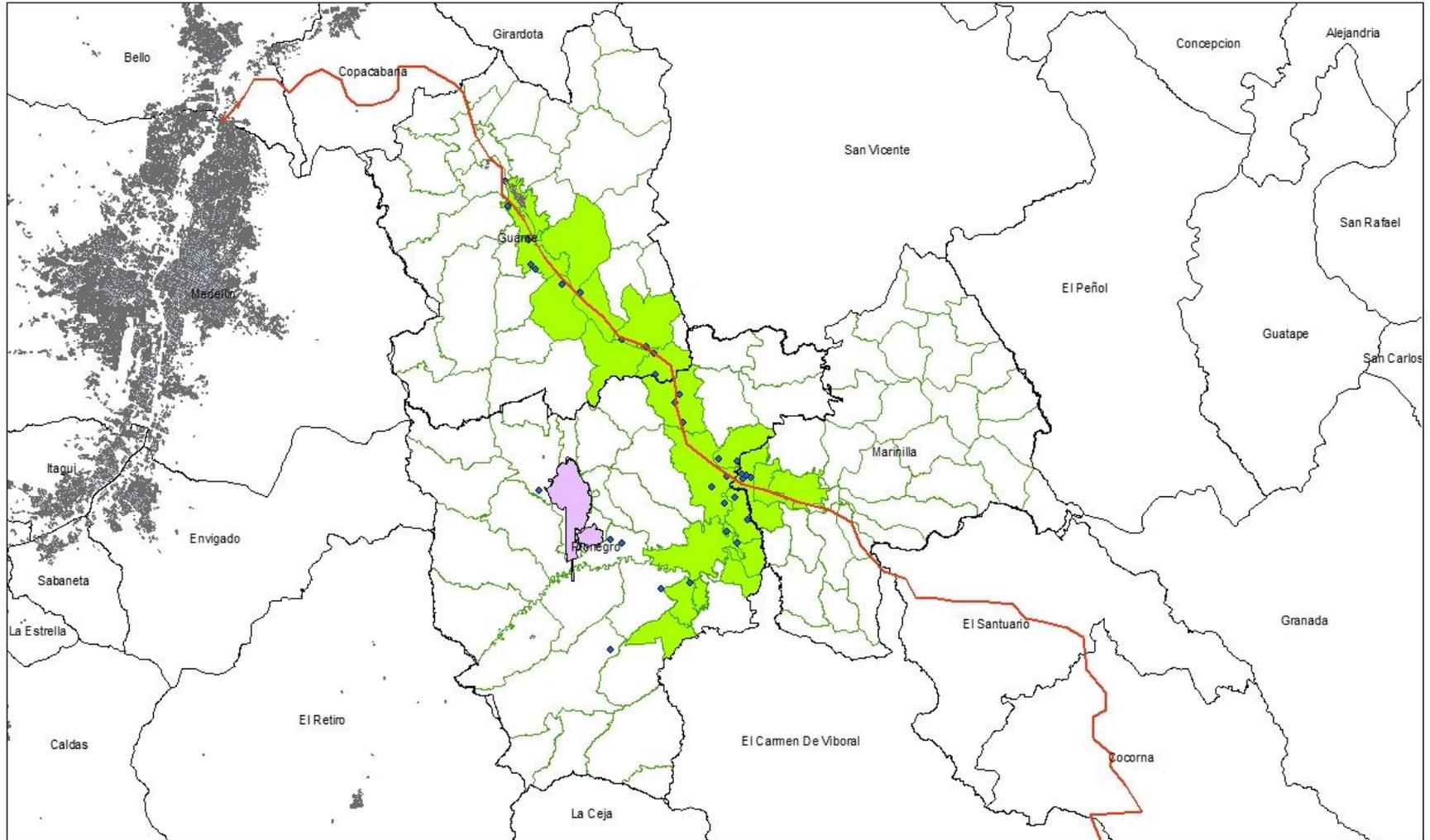
# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio



# 1. Contextualización

## Ubicación Zona de Estudio

- **Fase 1 de 1960-1964**, en la cual la expectativa de ganancia se encuentra dada por el bajo costo y la abundancia de factores como la tierra y la mano de obra (Villegas, 1988, p. 8).
- **Fase 2 de 1965-1972**, se caracteriza por que dicho proceso de localización responde a las expectativas generadas por la construcción de la Autopista Medellín-Bogotá
- **Fase 3 de 1976-1983**, en esta la expectativa de ganancia se centra en la construcción del aeropuerto José María Córdoba, el cual brinda acceso al mercado externo
- **Fase 4 de 1984 -1990**, en esta última se conjugan varios factores como el aeropuerto, la zona franca, la creación de un mercado local, el agotamiento de las tierras para uso industrial en el valle de Aburrá
- **Fase 5 de 1991-hasta hoy**, ésta se caracteriza por las políticas aperturistas implementadas por el gobierno nacional y la consolidación de los gobiernos locales a raíz de la descentralización implementada por la constitución de 1991

## 2. Principales Autores en que se respaldará la Investigación

En este orden de ideas, el profesor español Andrés Precedo agrupa los diferentes aportes teóricos sobre la localización industrial en tres grandes corrientes:

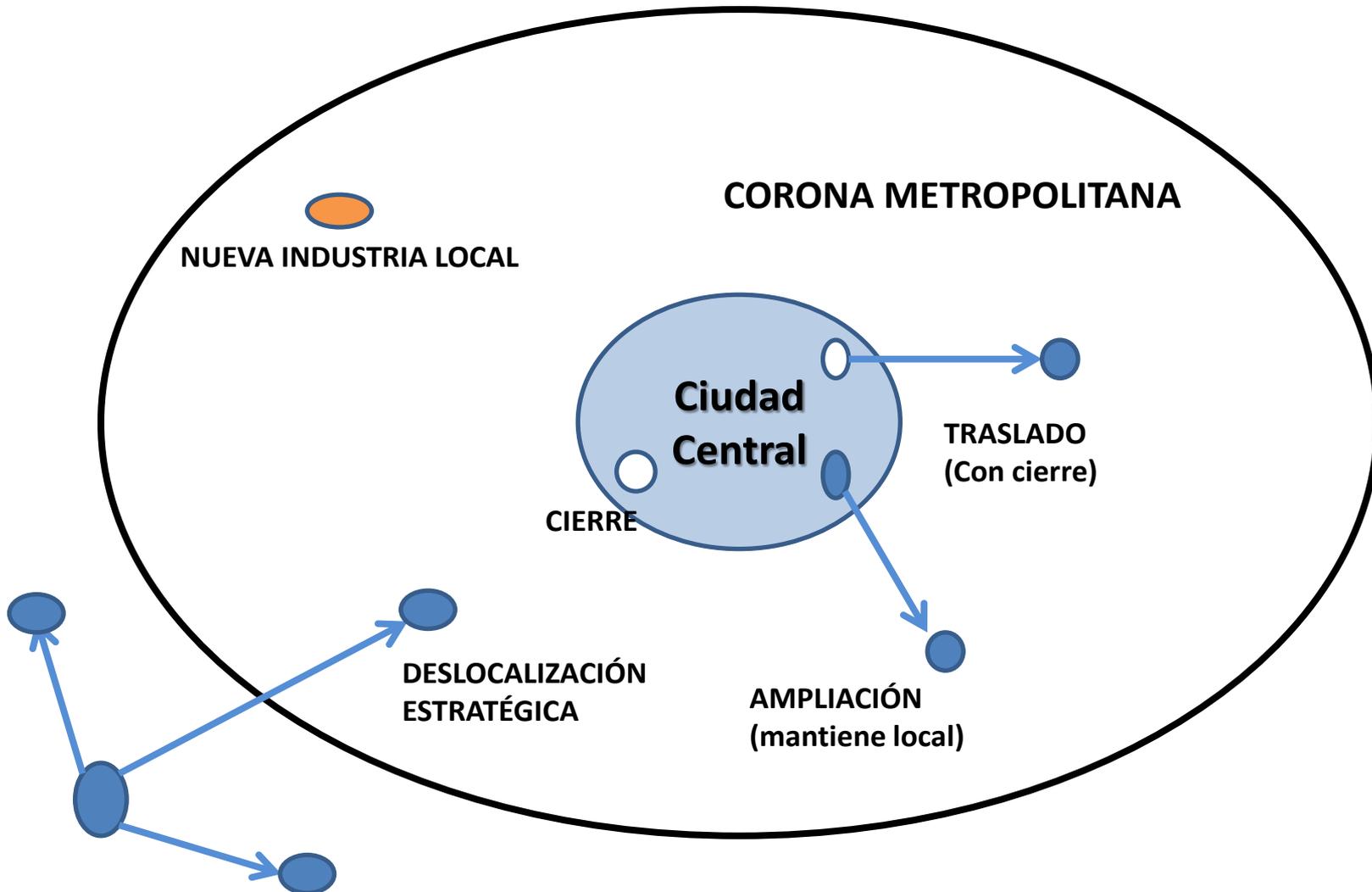
- La teoría normativa, asociada a los modelos neoclásicos de la economía y funcionales de la geografía;
- La teoría comportamental, que enfatiza en el comportamiento del empresario;
- Las estrategias de las grandes organizaciones y la teoría ecotecnológica (Precedo: 1992:21-23).

## 2. Principales Autores en que se respaldará la Investigación

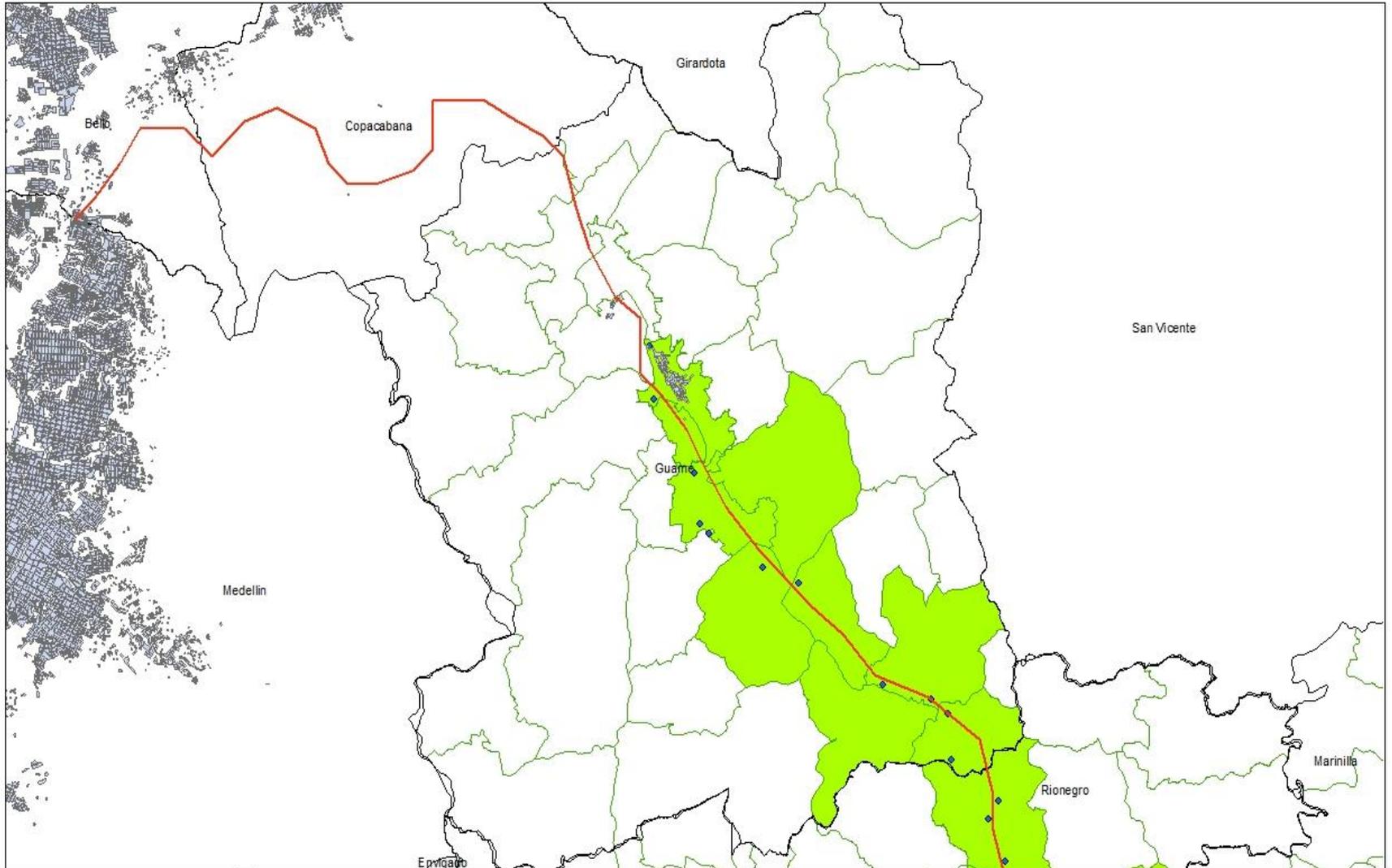
En lo que respecta a la **descentralización industrial**, es posible citar a varios autores que han analizado la dinámica del proceso de localización, entre los que se encuentra Aydalot (1985) y el modelo de crecimiento regional de J. Friedman (1966), reconoce varias etapas del crecimiento espacial de la industria.

# 2. Principales Autores en que se respaldará la Investigación

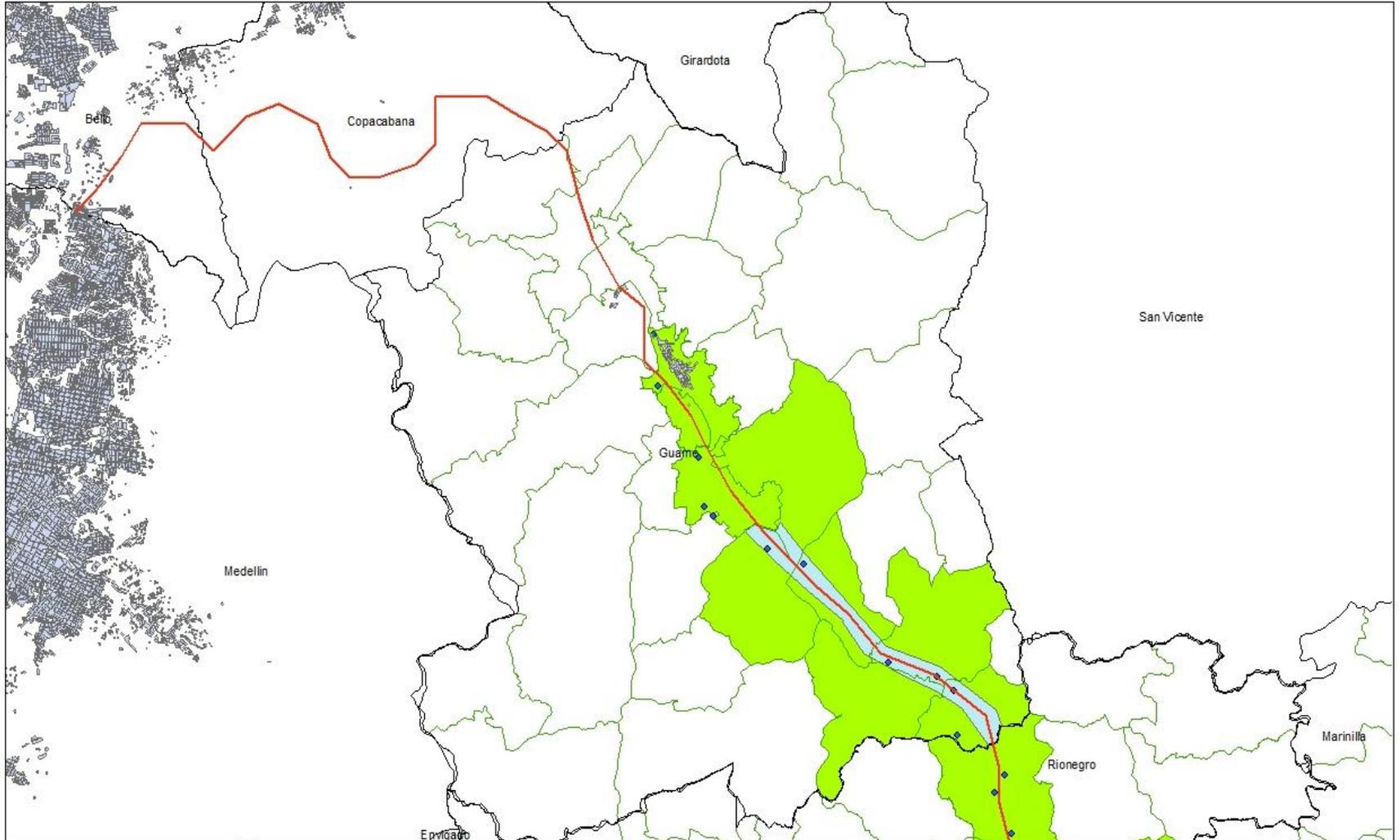
Modelo de Ricardo Méndez



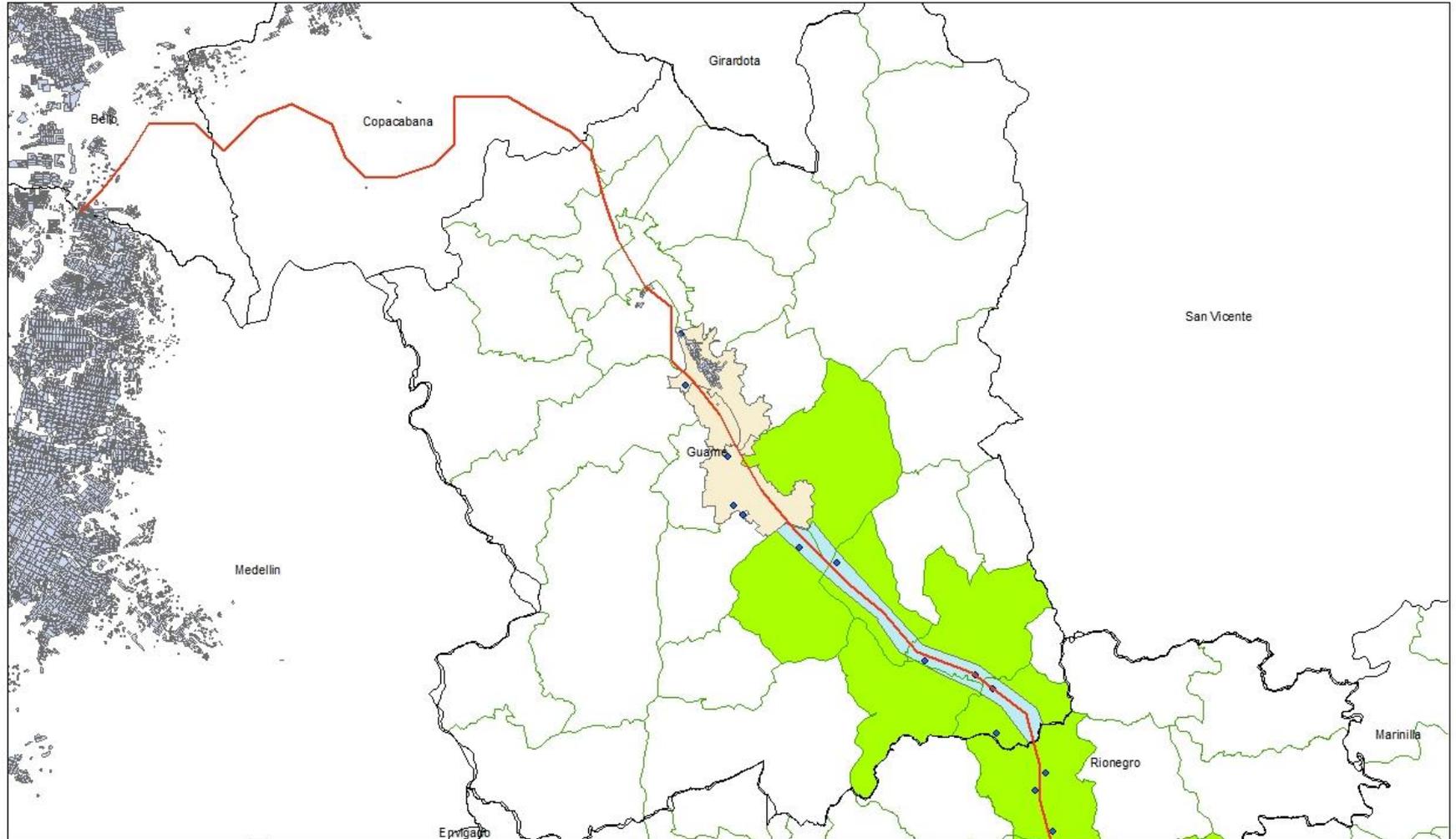
# 3. Datos-Municipio de Guarne



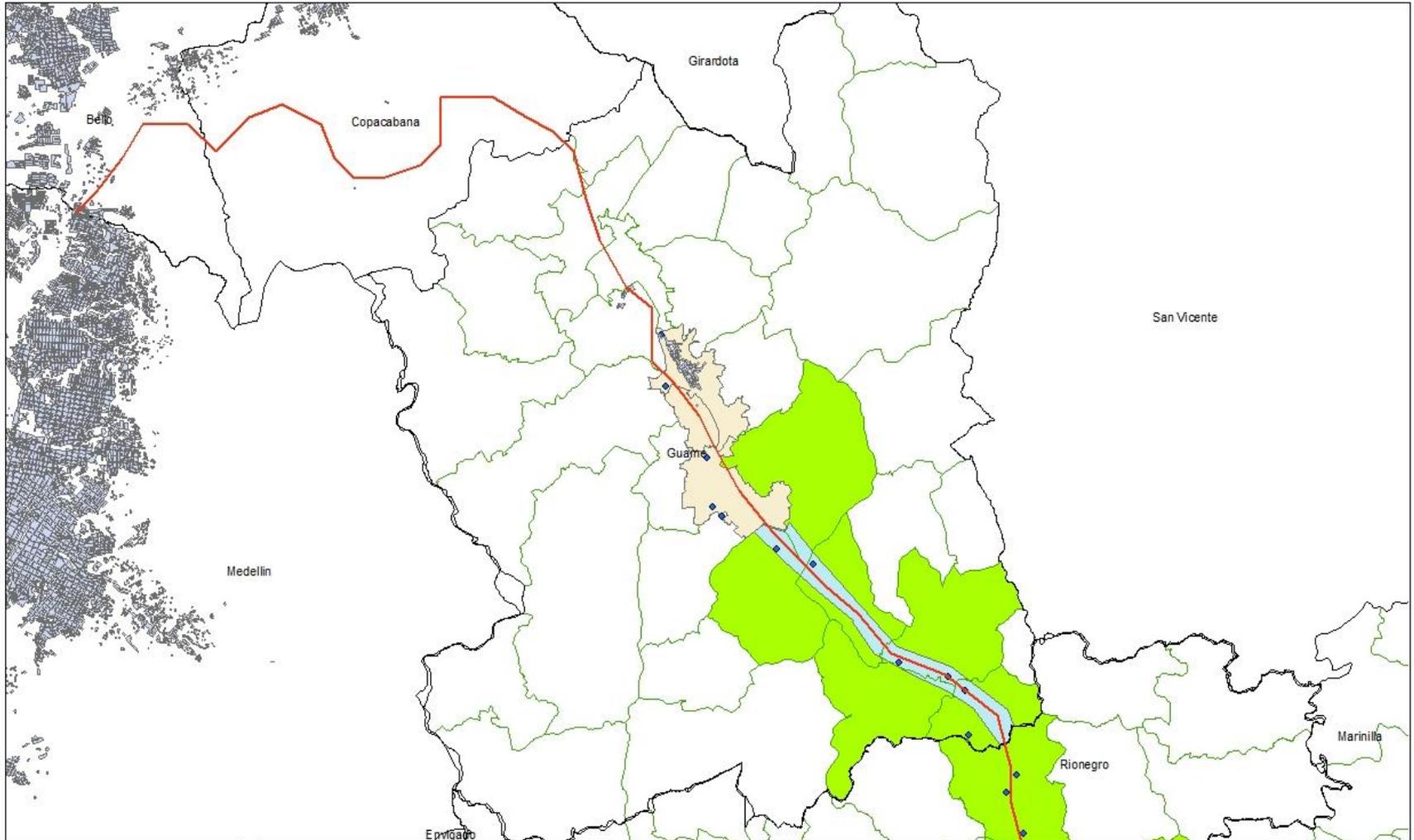
# 3. Datos. Municipio de Guarne- Eje de Competitividad Industrial



### 3. Datos. Municipio de Guarne- Zona Urbana y suburbana y Eje de Competitividad Industrial



### 3. Datos. Municipio de Guarne-Aumento en el Precio del suelo



### 3. Datos. Municipio de Guarne-Aumento en el Precio del suelo

Precios Reales por M <sup>2</sup> Suelo de Uso Industrial en Área Rural Municipio de Guarne						
Punto	2001	2003	2006	2007	2009	Crecimiento Real Anual (%) 2001-2009
128	16.484	14.468	20.485	86.142	68.627	19,5
129	22.479	19.729	22.761	43.071	49.020	10,2
132	29.972	29.594	28.451	43.071	68.627	10,9
133	29.972	29.594	34.141	43.071	68.627	10,9
134	29.972	29.594	34.141	43.071	49.020	6,3
<b>Promedio</b>	25.776	24.596	27.996	51.685	60.784	11,3

**Fuente:** Cálculo propio a partir de datos del documento: “*Estudio del Valor del Suelo del Oriente Antioqueño 2011*” de LA LONJA, el gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia.

### 3. Datos. Municipio de Guarne-Crecimiento Real Anual en los Ingresos Tributarios

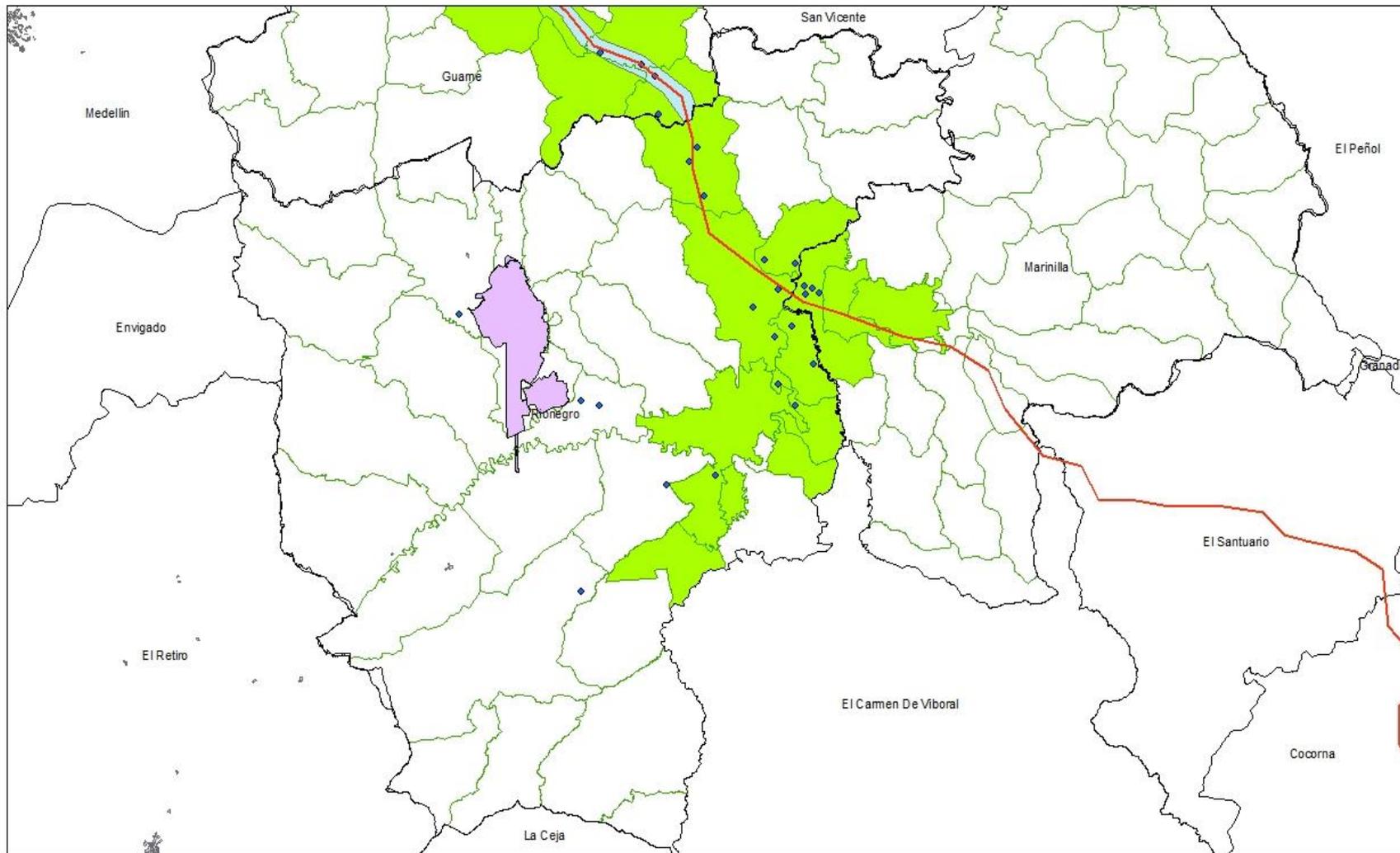
Crecimiento Real Anual de los Ingresos Tributarios-Guarne 2001-2009	
INGRESOS	Crecimiento Real Anual (%) 2001-2009
INGRESOS TRIBUTARIOS	9,3
PREDIAL	11,0
INDUSTRIA Y COMERCIO	2,0
<b>PROMEDIO INDUSTRIA Y COMERCIO Y PREDIAL</b>	<b>6,5</b>

**Fuente:** Cálculo propio a partir del Presupuesto Municipal ejecutado del DNP.

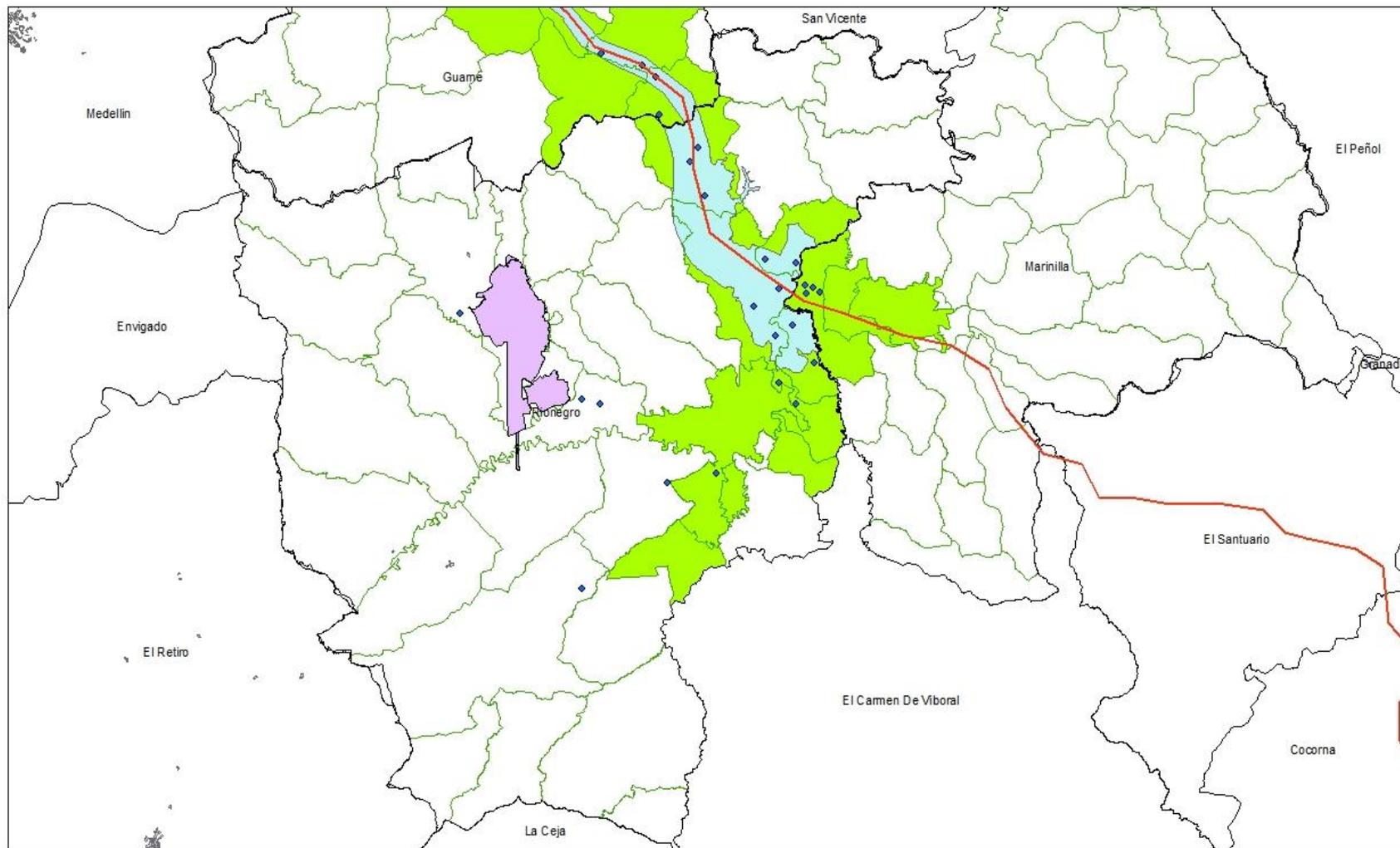
### **3. Datos. Municipio de Guarne. Acuerdos**

- **Acuerdo 061 de 2000** Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne
- **Acuerdo 036 del 2010**, establece excepciones por 8 años graduales en el pago del impuesto de industria y comercio, además por cuotas de empleo local cercanas al 50 por ciento, y reducciones en el impuesto de construcción.

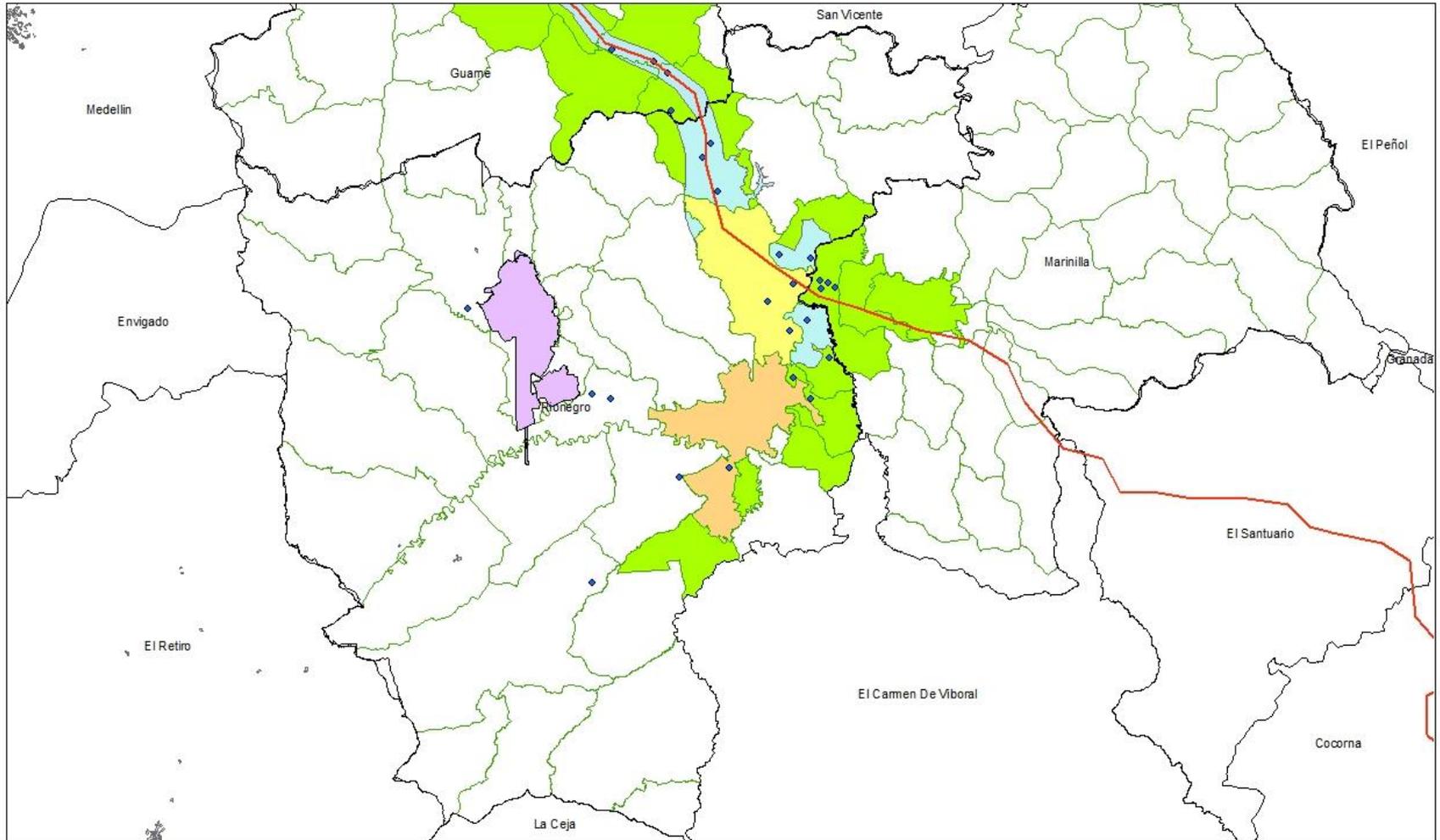
# 3. Datos. Municipio de Rionegro



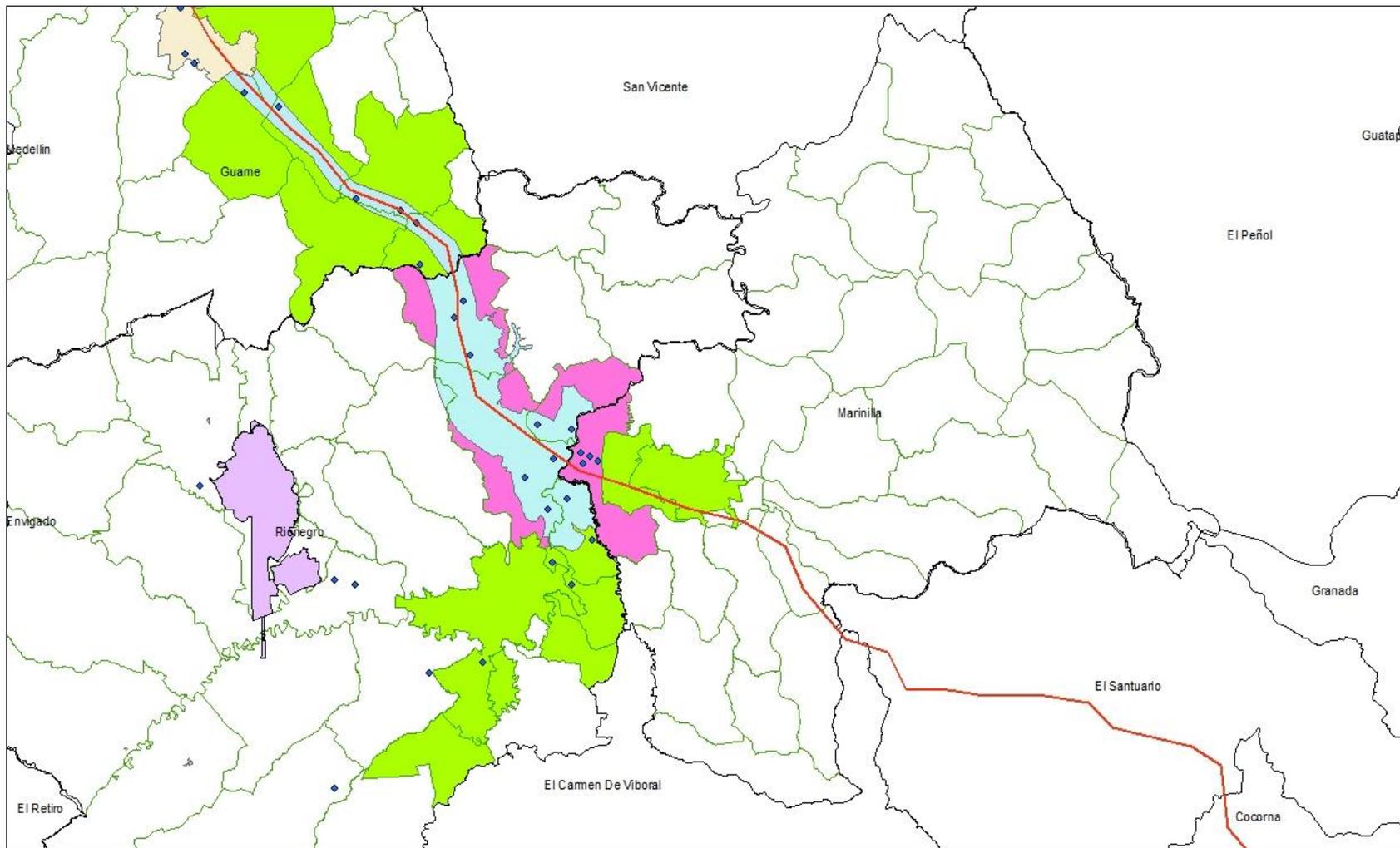
# 3. Datos. Municipio de Rionegro-Área Industrial



### 3. Datos. Municipio de Rionegro-Área Industrial-Zona Urbana y de Expansión Urbana.



### 3. Datos. Municipio de Rionegro-Aumento en el Precio del suelo



### 3. Datos. Municipio de Rionegro-Aumento en el Precio del suelo

Precios Reales por M <sup>2</sup> Suelo de Uso Industrial en Área Rural Municipio de Rionegro						
Vereda la Laja y entrada a Belen						
Punto	2001	2003	2006	2007	2009	Crecimiento Real Anual (%) 2001-2009
130	32.219	29.594	51.212	64.606	68.627	9,9
131	29.972	29.594	36.986	86.142	88.235	14,5
135A	22.479	29.594	34.141	69.990	68.627	15,0
138	37.464	29.594	73.973	91.526	98.039	12,8
<b>Promedio</b>	30.533	29.594	49.078	78.066	80.882	12,9
Veredas La Mosca y Galicia						
Punto	2001	2003	2006	2007	2009	Crecimiento Real Anual (%) 2001-2009
135( Mosca)	22.479	29.594	34.141	69.990	68.627	15,0
136 (Galicia)	19.481	18.414	21.623	43.071	49.020	12,2
<b>Promedio</b>	20.980	24.004	27.882	56.531	58.824	13,8

**Fuente:** Cálculo propio a partir de datos del documento: “*Estudio del Valor del Suelo del Oriente Antioqueño 2011*” de LA LONJA, el gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia.

### **3. Datos. Municipio de Rionegro-Crecimiento Real Anual en los Ingresos Tributarios**

<b>Crecimiento Real Anual de los Ingresos Tributarios-Rionegro 2001-2009</b>	
<b>INGRESOS</b>	<b>Crecimiento Real Anual (%) 2001-2009</b>
INGRESOS TRIBUTARIOS	15,8
PREDIAL	15,6
INDUSTRIA Y COMERCIO	10,0
<b>PROMEDIO INDUSTRIA Y COMERCIO Y PREDIAL</b>	<b>12,8</b>

**Fuente:** Cálculo propio a partir del Presupuesto Municipal ejecutado del DNP

# **3. Datos. Municipio de Rionegro.**

## **Acuerdos**

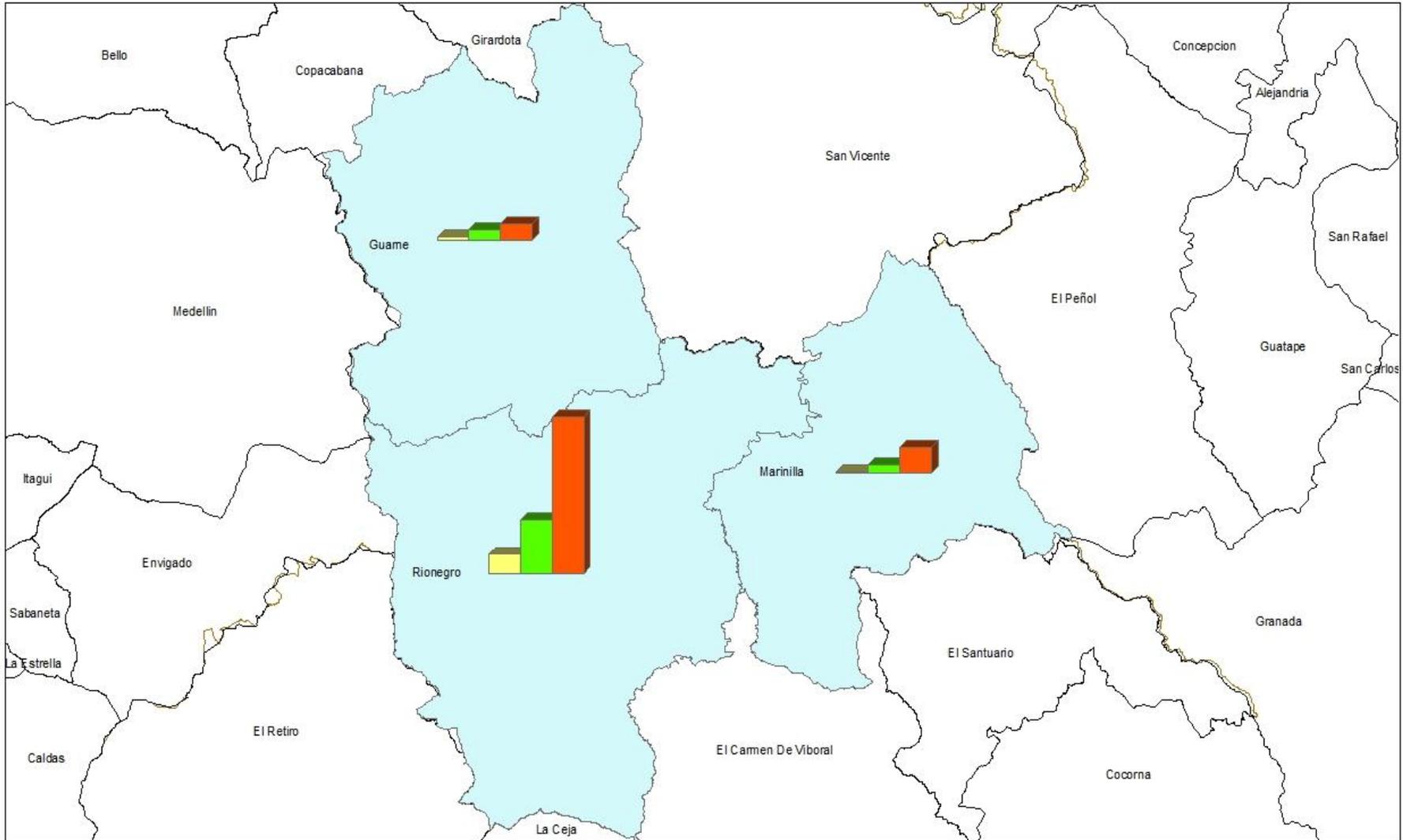
- **Acuerdo 114 de 2000** exoneraba parcialmente del pago de impuesto predial unificado, de industria y comercio a las entidades que generaran nuevos puestos de trabajo
- **Acuerdo 104 de 2000 y 076 de 2003 POT** de Rionegro

### 3. Datos. Municipio de Marinilla-Crecimiento Real Anual en los Ingresos Tributarios

Crecimiento Real Anual de los Ingresos Tributarios-Marinilla 2001-2009	
INGRESOS	Crecimiento Real Anual (%) 2001-2009
INGRESOS TRIBUTARIOS	8,7
PREDIAL	9,8
INDUSTRIA Y COMERCIO	4,9
<b>PROMEDIO INDUSTRIA Y COMERCIO Y PREDIAL</b>	<b>7,4</b>

**Fuente:** Cálculo propio a partir del Presupuesto Municipal ejecutado del DNP

### 3. Datos. Número de Empresas en los Municipios de la Zona de Estudio, 2009.



### **3. Conclusiones Preliminares.**

- La instalación de éstas empresas no están generando los resultados finales esperados en materia de desarrollo urbano para la región, es decir, los ingreso tributarios generados no han alcanzado para que las administraciones locales desarrolle proyectos en materia de desarrollo urbano.

### **3. Conclusiones Preliminares.**

- Esto conlleva además a que no solo las empresas que llegan a localizarse pueden estar pagando impuestos bajos en relación con lo que podrían pagar, sino que también los propietarios del suelo a donde llegan dichas industrias, se están quedando con todo el incremento en el valor del suelo, sin siquiera cobrarles una contribución de plusvalías, causada por el cambio en la zonificación de usos a uno más rentable

**Muchas Gracias**