



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en urbanismo

EL CONCEPTO DE BORDE A PARTIR DE LOS FACTORES DE FORMACIÓN

Una propuesta de taxonomía en Manizales, Colombia

Tesis para optar al grado de:
Doctora en Urbanismo

Presenta:
CAROLINA SUÁREZ VALENCIA

Comité Tutor
Tutor: Dr. Ignacio Carlos Kunz Bolaños
Facultad de Arquitectura, UNAM

Co-tutora: Dra. Blanca Rebeca Ramírez Velázquez
Universidad Autónoma Metropolitana - Unidad Xochimilco

Co-tutor: Dr. Mario Camacho Cardona
Facultad de Arquitectura, FES-Acatlán, UN

Sinodales
Dra. María Soledad Cruz Rodríguez
Universidad Autónoma Metropolitana - Unidad Azcapotzalco

Dr. Luis Carlos Agudelo Patiño
Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín

Ciudad Universitaria, CD. MX. octubre de 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Tutor

Dr. Ignacio Carlos Kunz Bolaños
Facultad de Arquitectura, UNAM

Co-tutores

Dra. Blanca Rebeca Ramírez Velázquez
División de Ciencias y Artes para el Diseño
Universidad Autónoma Metropolitana - Unidad Xochimilco

Dr. Mario Camacho Cardona
Facultad de Arquitectura, FES-Acatlán, UNAM

Sinodales

Dra. María Soledad Cruz
División de ciencias sociales y humanidades
Universidad Autónoma Metropolitana - Unidad Azcapotzalco

Dr. Luis Carlos Agudelo Patiño
Escuela de Planeación Urbano-Regional
Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín

ÍNDICES

Introducción	1
PARTE I TEORÍAS – CONCEPTOS – MÉTODOS.....	17
CAPITULO 1	17
1. Aproximaciones desde la teoría al concepto de borde	17
1.1. La urbanización – la ciudad – los bordes:.....	18
1.2. La ciudad contemporánea y los bordes	22
1.3. Los bordes en la expansión de la urbanización.....	31
1.4. Algunos conceptos del borde.....	35
1.5. Aportes al concepto de borde	37
1.6. Factores de formación de los bordes.....	39
1.6.1. Características sociales y culturales	40
1.6.2. Infraestructura – servicios y condiciones ambientales.....	42
1.6.3. Marco institucional y régimen urbano	45
1.6.4. Mercado inmobiliario local	47
1.7. Aproximación a las tipologías de bordes	51
1.7.1. Bordes de cierre y protección ambiental.....	53
1.7.2. Bordes de transición	55
PARTE II LOS BORDES EN MANIZALES, COLOMBIA	58
CAPÍTULO 2	58
2. Contexto institucional colombiano	58
2.1. El acceso a la vivienda	63
2.2. Manizales y el proyecto de ciudad.....	66
2.2.1. Caracterización del municipio de Manizales:.....	66
2.2.2. Síntesis del desarrollo urbanístico de Manizales.....	67
2.2.3. La población y su distribución en el municipio de Manizales.....	73
2.2.4. Dinámica inmobiliaria local	81

2.3. Planes de Ordenamiento Territorial: ¿proyecto de ciudad?	85
2.3.1. Plan de desarrollo “Manizales calidad Siglo XXI”	85
2.3.2. Plan de Ordenamiento Territorial vigente	90
2.3.3. Plan de Ordenamiento Territorial – en formulación	97
2.4. Reflexiones particulares de Manizales	102

CAPÍTULO 3 104

3. Evaluación e identificación de tipologías de bordes en Manizales	104
3.1. Borde de cierre zona norte:	105
3.2. Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra	111
3.3. Borde de transición para la conurbación Manizales – Villamaría	117
3.4. Borde de transición para la expansión urbanística Morrogacho - Aurora	123
3.5. Borde de transición para la expansión urbanística Villa Pilar – La Linda	129
3.6. Borde de transición para la expansión urbanística. Ladera Corinto – Puerta del Sol	137
3.7. El borde desde diversas perspectivas: Historia del lugar Vereda Corinto – Ciudadela Puerta del Sol	144
3.8. Reflexiones de los bordes en Manizales	149

CONCLUSIONES GENERALES..... 152

Aportes al concepto de borde.....	152
Los bordes en Manizales.....	153
Recomendaciones generales a partir del ejercicio empírico	158

Bibliografía..... 160

Lista de mapas

Mapa 1 Proceso de crecimiento urbanístico de la ciudad 1848 – 2012	72
Mapa 2 Municipio de Manizales 2015.....	78
Mapa 3 Dinámica de crecimiento poblacional por comunas – 2005 – 2012 / 2012 - 2015.....	79
Mapa 4 Dinámica de crecimiento poblacional por corregimientos – 2005 – 2012 / 2012 – 2015	80
Mapa 5 Perímetro Urbano Plan de Desarrollo Manizales calidad siglo XXI - 1995.....	89
Mapa 6 Perímetro Urbano Plan de Ordenamiento Territorial 1995 Vs 2007	94
Mapa 7 Clasificación del suelo – Acuerdo 663/2007	95
Mapa 8 Licencias de urbanización expedidas entre 2007 - 2015.....	96
Mapa 9 Clasificación de suelo propuesta – Proyecto de Acuerdo POT 2015	100
Mapa 10 Perímetro Urbano Plan de Ordenamiento Territorial 1995 Vs 2007 Vs Proyecto de Acuerdo POT 2016	101
Mapa 11 Borde de cierre norte / Pendientes del suelo.....	107
Mapa 12 Borde de cierre norte / Coberturas de suelo.....	108
Mapa 13 Borde de cierre norte / Áreas de interés ambiental	109
Mapa 14 Borde de cierre norte / Estructura predial - Licencias de urbanización expedidas	110
Mapa 15 Borde de cierre cerro de oro – Buenavista – Alhambra / Pendientes del suelo	113
Mapa 16 Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra / Coberturas de suelo.....	114
Mapa 17 Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra / Áreas de interés ambiental	115
Mapa 18 Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra / Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas	116
Mapa 19 Borde de transición para la conurbación Manizales – Villamaría	121
Mapa 20 Borde de transición para la conurbación Manizales – Villamaría – Conjuntos cerrados de vivienda unifamiliar.....	122
Mapa 21 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Pendientes del suelo	125
Mapa 22 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Coberturas de suelo	126
Mapa 23 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Áreas de interés ambiental	127
Mapa 24 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas.....	128
Mapa 25 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Pendientes del suelo.....	133

Mapa 26 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Coberturas de suelo	134
Mapa 27 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Áreas de interés ambiental.....	135
Mapa 28 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas.....	136
Mapa 29 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Pendientes del suelo	140
Mapa 30 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Coberturas del suelo	141
Mapa 31 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Áreas de Interés Ambiental	142
Mapa 32 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas	143

Lista de tablas

Tabla 1 El concepto de ciudad.....	19
Tabla 2 Variables a considerar en factor de formación: Características sociales y culturales ...	42
Tabla 3 Variables a considerar en factor de formación: infraestructura – servicios y condiciones ambientales.....	44
Tabla 4 Variables a considerar en factor de formación: marco institucional y régimen urbano..	47
Tabla 5 Variables a considerar en factor de formación: marco institucional y régimen urbano..	50
Tabla 6 Matriz de cruce de factores de formación de los bordes	51
Tabla 7 Valores para la interpretación de la matriz de factores de formación	52
Tabla 8 El papel de los factores de formación del borde.....	52
Tabla 9 Matriz de factores de formación de los bordes de transición.....	57
Tabla 10 Agentes en el territorio.....	61
Tabla 11 Población de Manizales por periodos 1848 - 2012.....	70
Tabla 12 Distribución de la población urbana por comunas 2005 – 2012 - 2015.....	75
Tabla 13 Distribución de la Población Rural por Corregimientos 2005 – 2012 - 2015	76
Tabla 14 Reporte de m ² licenciados en Manizales Abril 2016	84
Tabla 15 Unidades de vivienda en venta en Manizales.....	84

Lista de fotografías

Fotografía 1 Conjunto de usos mixtos Parques Polanco.....	26
Fotografía 2 Av. Mariano Escobedo	26
Fotografía 3 Av. Mariano Escobedo – Laguna de Mayran	26

Fotografía 4 Centro Poblado Bajo Corinto.....	106
Fotografía 5 Buena vista.....	112
Fotografía 6 Vista de la conurbación Manizales – Villamaría, desde el cable aéreo.....	120
Fotografía 7 Vista aérea de la zona de Conjuntos cerrados de La Florida.....	120
Fotografía 8 Morrogacho	124
Fotografía 9 Vista de Morrogacho desde La Francia.....	124
Fotografía 10 Morrogacho	124
Fotografía 11 Entrada Ciudadela La Linda	130
Fotografía 12 Conjunto de vivienda en vía Villa pilar – La Linda.....	130
Fotografía 13 Conjunto de vivienda en construcción en vía Villa pilar – La Linda.....	130
Fotografía 14 Vía a Neira.....	137
Fotografía 15 Vista Ladera San José	137
Fotografía 16 Vista Centro Poblado Alto Corinto – Urbanización Puerta del sol.....	137
Fotografía 17 Población participante en taller de historia del lugar	145
Fotografía 18 Vista de la Urbanización Puerta del Sol desde vereda Corinto.....	146
Fotografía 19 Servicio de Transporte público (buseta).....	146
Fotografía 20 Nota de prensa del 9 de Septiembre de 2008.....	147
Fotografía 21 Imágenes de la malla divisoria entre la urbanización y la vereda	147
Fotografía 22 Cancha de futbol	148

Lista de ilustraciones

Ilustración 1 Esquema de proceso metodológico de la investigación.....	12
Ilustración 2. Diagrama de evolución del concepto de borde	39
Ilustración 3 Vista general del Centro Comercial Florida Mall y Conjuntos cerrados	119
Ilustración 4 Imagen general del conjunto Morichal.....	131

Introducción

La presente investigación se centra en el estudio del borde desde la perspectiva de un territorio en transformación, que si bien no es posible establecer que será parte indefectible de la ciudad como estructura continua, es igualmente cierto que se trata de una franja ideal para la generación de expectativas de formación de valor de suelo, momento en el que se hace imprescindible el entendimiento teórico de esta estructura de transformación de forma que su intervención esté acorde con los procesos sociales, culturales, físicos, económicos y políticos del territorio local.

El aumento de la población urbana y el crecimiento de las ciudades han tenido efectos en la estructura de urbanización, esto pone en el escenario la necesidad de identificar las diversas dinámicas de transformación considerando dónde, cómo y en qué condiciones debe darse el desarrollo urbanístico. En el contexto teórico es importante clarificar y dar soporte a la determinación del borde, no solamente desde el aspecto nominal sino a partir de la reflexión teórica que permita la identificación de los bordes y los hechos generadores de la ciudad y la urbanización en este territorio.

Factores como el crecimiento fragmentado desarticulado de la urbanización inciden en la estructura socioeconómica de la población, la localización de habitaciones en áreas periurbanas que obligan, en el mejor de los casos, la generación de infraestructuras extensas en términos de vialidades, servicios públicos domiciliarios y transporte público no solamente fragmentan el territorio aislando la población, sino que también ocupan áreas rurales cuyas dinámicas son transformadas de forma abrupta sin mayor justificación que la especulación inmobiliaria que se produce en los espacios intersticiales, estas modificaciones se reflejan en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Desde la práctica del urbanismo es importante contar con teoría que de soporte al ejercicio técnico, considerando que acciones aisladas como la tradicional clasificación del suelo no tienen el efecto mágico de eliminar *per se* la expansión de la urbanización y debe acompañarse de análisis específicos de las variables de transformación territorial, dentro de las que el mercado inmobiliario es un elemento fundamental. En ese sentido, la investigación busca la construcción de elementos teóricos sobre el territorio de borde que permitan entender la lógica de formación de estos suelos, considerando que buena parte de las transformaciones territoriales están motivadas por las posibilidades de incorporación del mercado.

El problema de conocimiento desde el que se plantea la investigación parte de que algunas ciudades presentan una ocupación formal de las áreas de borde mediante programas de vivienda social en altura con altas densidades, en algunas otras áreas se han presentado crecimientos irregulares, con procesos de urbanización precarios y en muchos casos inexistentes, que han obligado posteriores procesos de regularización de predios, con un alto costo económico, social y político para las ciudades; así mismo, pueden encontrarse mezclas de clases socioeconómicas en estas áreas, donde la presión inmobiliaria para la construcción de edificaciones de alto estándar ha implicado en algunos casos el desplazamiento de población local, para dar paso al aprovechamiento intensivo desde el mercado inmobiliario. Es necesario entonces que teóricamente se avance en su definición y componentes físicos, económicos, ambientales, sociales y normativos que permitan identificarlo y plantear alternativas a la transformación.

El problema de conocimiento se sustenta desde tres perspectivas para el establecimiento de la tesis doctoral, ampliamente apoyadas desde la conceptualización teórica y metodológica. El primero desde el debate de la relación campo – ciudad, a partir del cual se fija una postura en la que no existen dos realidades únicas en el territorio “lo rural y lo urbano”, sino entendiendo que las diferencias son parte del proceso de transformación territorial; el segundo desde el reconocimiento del borde como un

territorio multidimensional y con diversas funciones; y el tercero se enfoca en la pregunta de si el borde es entonces un fenómeno de la ciudad contemporánea, bajo el entendido que el suelo de borde es un territorio de expectativas para la formación de valor de suelo y estas pueden generarse por las decisiones de actuación de los agentes del mercado inmobiliario o desde la determinación de las normas de planificación del territorio.

❖ **El borde en la relación campo – ciudad:**

Muchas han sido las definiciones dadas a la ciudad, limitándola a partir de la densidad, el tamaño del asentamiento, el tipo de actividades económicas en especial las no agrícolas, entre otras condiciones cualitativas o cuantitativas; es recurrente en estas definiciones la separación entre lo urbano y lo rural, diferenciando actividades económicas secundarias y terciarias de las actividades agrícolas, asignando las primeras a la ciudad y las segundas al campo; Dickinson (1951, en Capel 1975), caracteriza a las ciudades de la Europa occidental y de América del Norte como "núcleos de poblamiento compacto, dedicados principalmente a ocupaciones no agrícolas"; Nibon, recuerda la definición que en vísperas de la revolución francesa se hacía de la ciudad como recinto cerrado por murallas, que contiene muchos barrios, calles, plazas públicas y otros edificios (2003, 16), lo cual alude claramente a un cerramiento que contenía en sí mismo la ciudad, es decir, la ciudad no va más allá de su muralla, y en este sentido lo que estaba fuera de la muralla es ya campo.

Lo urbano y la ciudad han sido tratados como sinónimos en distintos momentos, el diccionario de la real academia de la lengua española (DRAE) define urbano como "perteneiente o relativo a la ciudad". Es decir, en esta definición lo urbano y la ciudad tienen una coincidencia física. Así mismo la ciudad es definida como "un conjunto de edificios y calles, regidos por un ayuntamiento, cuya población densa y numerosa se dedica por lo común a actividades no agrícolas". Capel (1975) lo plantea como hecho urbano y equipara lo urbano a la ciudad, en tanto la ciudad se determina por la percepción de los residentes y los visitantes. En ese sentido la ciudad corresponde a una idea de

conglomerado de hechos urbanos, que en el caso de Colombia es usado mayormente por la población para la designación de las áreas urbanas de las capitales de departamento; en los demás municipios, muchas veces independientemente de su escala, la diferenciación se hace entre “el pueblo” para referir el área urbana y “el campo” para lo que el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) ha denominado en el censo de población y vivienda como “resto”.

Es preciso también diferenciar en estos conceptos la urbanización, para entender el deslinde necesario entre la ciudad y el fenómeno de urbanización, este corresponde entonces a la parcelación y localización de edificaciones y a la dotación de servicios públicos que no se da siempre de forma continua con la concentración definida como ciudad, pero por sus características morfológicas y tipológicas permite la conformación de ciudadanías, es decir, de actuaciones y estilos de vida urbanos, aun cuando se esté rodeado de actividades propias del campo.

Cerdà (1867), en la teoría general de la urbanización, define claramente lo que hasta hoy conocemos como la urbanización, [...] es un conjunto de conocimientos, principios, doctrinas y reglas, encaminados a enseñar de qué manera debe estar ordenado todo agrupamiento de edificios, a fin de que responda a su objeto, que se reduce a que sus moradores puedan vivir cómodamente y puedan prestarse recíprocos servicios, contribuyendo así al común bienestar (Cerdà 1867: 31). Este concepto refuerza el planteamiento de que la ciudad y la urbanización no son coincidentes, si bien ambas son procesos, la urbanización puede darse en cualquier territorio sin la limitación o la equivalencia con la ciudad, siendo esta última más una construcción político-administrativa. Aún más, *la urbanización ha sido, es y será la compañera inseparable del hombre, símbolo y causa primera de su civilización y cultura.* (Cerdà 1867: 36)

Lo rural por su parte hace referencia al campo, que en una definición muy básica corresponde a la “tierra laborable o sembradío” (Camacho 2007), no obstante, es necesario entender que el campo es mucho más y encierra una serie de actividades

rurales que configuran su identidad y diferencia con lo urbano. Como se ha expresado esta diferenciación es cada día más difusa, en tanto el campo y las actividades campesinas se han mezclado fuertemente con el fenómeno de urbanización, lo que no significa que haya desaparecido lo rural, sino que existe un territorio en el que la diferenciación se diluye generando un territorio de relación frente a los usos y la ocupación.

La discusión sobre campo-ciudad ha estado presente aún desde el denominado “urbanismo progresista”, que explica Choay (1965) cuando Gropius desde la escuela de la Bauhaus y más adelante en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) incorpora el campo urbanizado al proceso de consolidación de la ciudad, refiriéndose al campo y la ciudad reconciliados. “esas ciudades dispersas y espaciosas – ciudades verdes, diseminadas en un campo urbanizado – cumplirán una misión histórica, necesaria desde hace mucho tiempo: la reconciliación de la ciudad con el campo [...]” (Gropius, citado en Choay 1965; 279). Si no se trata de una discusión nueva en el ámbito del urbanismo, no está tampoco zanjada para los procesos de establecimiento urbanístico de los territorios.

No obstante estos cambios territoriales evidentes que la teoría está en proceso de entender y nombrar; Agudelo (2014) plantea que las visiones modernas del mundo rural, construidas desde lo urbano asignan a la ruralidad esencialmente tres funciones: producir alimentos, conservar la naturaleza y los paisajes, y acoger en gracia de lo anterior, a todo un movimiento de contraurbanización que acude a la ruralidad próxima, como una alegoría a la naturaleza, a la tranquilidad y la vida ideal, que se expresa justamente como una diáspora incontenible de urbanización de la ruralidad. Desde esta perspectiva el campo se entiende desde su papel o si se quiere su responsabilidad con la ciudad a la que pertenece, no como una dinámica propia y cambiante por sus mismas posibilidades, situación que Arias (2001) denomina *nueva rusticidad*, es decir, una nueva forma de entender la vinculación entre lo urbano y lo rural que, en la medida que logra captar el entretejido de redes de relaciones complejas y

diversas que surgen entre la gente y los espacios, abre una perspectiva diferente para el entendimiento y la transformación de los espacios en la actualidad. (Ramírez y Arias 2002, 12)

Para Chueca Goitia, la separación campo – ciudad ha sido un error y afirma “Nunca he creído que una ciudad digna de este nombre sea algo total y absolutamente opuesto al campo, en abierta hostilidad con el medio natural, muchos, sin embargo, han considerado que es así y han definido la ciudad en forma negativa, como lo que no es campo, lo cual me parece erróneo, primero porque tal definición falta de notas positivas es notoriamente incompleta, y, segundo, porque la ciudad es, a su modo, también campo, aunque sea campo conformado, campo hecho patria.” (1968, 32). La dicotomía rural-urbano, que pone de presente el conflicto entre dos partes, debe ser resuelta para el análisis del territorio; Corboz plantea no su resolución sino su eliminación, al proponer hablar de territorio y no de campo o ciudad, al tiempo que decreta el triunfo de la ciudad en sentido antropológico, [...] el espacio urbanizado no es tanto aquel en el que las construcciones se suceden unas a otras en orden cerrado como aquel en el que los habitantes han adquirido una mentalidad ciudadana. (1983, 26).

[...] la ciudad no tiene una ecología separada del campo que la circunda [...] para percibir la ciudad tal como es y resolver sus problemas, es necesario expandir el pensamiento y la acción fuera de los estrictos límites urbanos. [...] la gestión de la ciudad como ecosistema quedará en pura teoría hasta que no se rompa la dicotomía urbano/rural”. (Bettini 1998, 79. Citado en Barsky 2005, 6)

En este sentido, se hace necesario entender el fenómeno de urbanización, con lo que el concepto de urbano o rural debe ir más allá del ámbito administrativo, y entenderse desde el territorio. La definición que Pradilla (1984) hace de territorio se ajusta pues a esta interrelación y en ese sentido apoya la presente investigación, “sirve para designar la forma concreta como la sociedad se vincula con su entorno en forma particular, por medio de las relaciones sociales que genera el proceso de relación”. (Citado en Ramírez y López 2012). Así entonces el territorio contiene lo urbano, lo rural y el borde que sirve de articulación para la transformación.

La relación campo – ciudad se establece entonces también desde el modelo de desarrollo económico, es decir, la preponderancia de la ciudad y las actividades urbanas del esquema neoliberal de las ciudades implica relaciones de dominación sobre el campo, considerándolo en muchos casos como la extensión de lo urbano y de las funciones urbanas. De acuerdo con Agudelo (2014) la relación entre lo rural y lo urbano ha trascendido, lo que supone un esquema ya no de frontera urbano-rural, sino de funcionalidad de este territorio con la ciudad. En ese sentido, tanto la ciudad como el campo tienen un nuevo significado y un territorio de relación que se plantea en esta investigación como borde.

❖ **El borde en su multidimensionalidad**

El territorio es el soporte material de la actividad humana y su organización socio-espacial, por lo que las formas de ocupación del mismo han evidenciado las políticas y tendencias de los diferentes momentos históricos, en este sentido es importante entender que la ciudad y la urbanización, si bien son fenómenos ligados no son lo mismo, como ya se mencionó en el apartado anterior, en tanto la urbanización se da aún fuera de la ciudad, entendiendo que el fenómeno de urbanización no reconoce siempre las determinaciones de la ciudad, que pueden ser más un acuerdo político administrativo que una representación física del fenómeno, es decir, delimitaciones normativas que parten de la diferenciación del campo y la ciudad, entendidos como clasificación del suelo en urbano y rural; la presente investigación busca pues el entendimiento del fenómeno de urbanización más allá de la estructura continua, es decir, en el proceso de formación del borde en relación a la ciudad.

La idea de contención de la urbanización y de la ciudad ha sido una constante en el proceso histórico de las ciudades, algunas bajo premisas de delimitación establecidas en los planes de ordenamiento pero que en efecto no han contenido la urbanización, “el rechazo del crecimiento urbano como factor negativo, tanto en el plano social como en el estético, es quizás el ejemplo más evidente de los miedos que invaden

la disciplina urbanística". (Pavia 1996, 105); este concepto lleva la reflexión más allá del borde como "contención" o definición de límite de la ciudad, planteando la necesidad de entenderlo con una perspectiva temporal, es decir, la incorporación del borde al ordenamiento territorial, no supone el establecimiento del fin del fenómeno urbano, sino más bien, nos obliga a pensar en la incorporación de diversas formas de ocupación que en términos de Choay representan la mutación urbanística que ha sufrido el territorio con el paso de los años.

El debate hoy ha llevado la discusión ya no a preguntarnos ¿Hasta dónde llega la Ciudad? o ¿dónde inicia el campo?, sino que nos plantea la necesidad de entender el proceso en el cual la urbanización ha transformado el campo, en el sentido que ya se expuso en el apartado anterior, donde la relación debe verse desde la complejidad del territorio y no desde los fragmentos que han generado la separación en el análisis territorial. ¿No ha llegado entonces el momento de admitir, sin sentimentalismos, la desaparición de la ciudad tradicional y de preguntarnos sobre lo que la ha sustituido, esto es, sobre la naturaleza de la urbanización y sobre la no-ciudad que parece haberse convertido en el destino de las sociedades occidentales avanzadas? (Choay, 1994, 62)

Compartiendo parte de este planteamiento de Choay, es importante considerar que efectivamente la ciudad no es aquel fenómeno de urbanización continua y ordenada, sino que efectivamente factores como el crecimiento poblacional, el aumento de la población residente en áreas urbanas, la mejora de la accesibilidad (transporte y comunicación) que incide en la liberación de presiones de localización, la generación de rentas más altas con usos diferentes a los tradicionalmente campesinos y la idea de mejor calidad de vida en condiciones de urbanización han incidido en el crecimiento del espacio urbanizado, no obstante, y acá el desacuerdo con Choay, términos como la no-ciudad no ayudan a entender el fenómeno de transformación del territorio, en tanto efectivamente las áreas sobre las que se expande el fenómeno de urbanización adquieren entonces dinámicas de ocupación, de mercado, de vida colectiva que deben

ser identificadas, aunque no necesariamente categorizadas como urbanas o como ciudad.

Así pues, el borde como territorio funcional para la ciudad, como se explica en el capítulo 1, tendrá que entenderse desde la dimensión física como infraestructura y servicios (dispuestos y posibles); desde las características sociales y culturales de quienes ocupan y de quienes llegarán, en su caso; la determinación normativa y el régimen urbano local, así como a partir del funcionamiento del mercado inmobiliario local; estas condiciones que en la parte I se explican como factores de formación de los bordes se evidencian pues en la morfología de los mismos, determinando así también el tipo de borde.

❖ **El borde, ¿un fenómeno de la ciudad contemporánea?**

El territorio de borde es, en buena medida, generador de altas rentas, en tanto su localización lo pone en ventaja respecto a otras zonas de la ciudad, en relación a las condiciones mayormente naturales del entorno, sin eliminar las posibilidades de acceso a los servicios de la ciudad. Dichas áreas reciben fuertes presiones, ya sea por la ocupación irregular que busca cercanía con la ciudad y aprovecha la poca presencia del control en estas áreas, o por los agentes inmobiliarios que encuentran en esta posición estratégica una oportunidad de mercado.

[...] el resultado no ha sido sólo crear una sub-urbanización sin fin, las denominadas "ciudades-borde", y megalópolis en continua expansión, sino también hacer que cada pueblo y cada refugio rural del mundo capitalista avanzado se conviertan en parte de una compleja trama de urbanización que desafía cualquier división categórica simple de las poblaciones entre "urbanas" y "rurales" en el sentido que hace tiempo podía darse razonablemente a esos términos. (Harvey 2000, 178)

Harvey, explica este crecimiento de la urbanización desde la perspectiva del sistema capitalista, lo que refiere a la necesidad de entender de forma particular no solo la transformación de estos territorios, sino el papel que juega el mercado inmobiliario

como forma de expresión de la acumulación de capital, es decir, como parte del régimen urbano que tiene manifestaciones locales en las ciudades contemporáneas.

El análisis del borde debe pasar pues por la comprensión de políticas neoliberales de prevalencia y orden de mercado, que inciden en la ocupación y la transformación de los modos de ocupación, sobrepasando en algunos casos los proyectos de ciudad establecidos en planes de ordenamiento territorial, en consideración a la lógica de la localización y el aprovechamiento de las condiciones. No obstante, no se considera el borde como una consecuencia de la ciudad neoliberal, ya que el borde aunque no así conceptualizado, ha tenido expresiones territoriales en diversos momentos de la urbanización.

La problematización del tema de investigación llevó a la definición de los siguientes Objetivos – hipótesis y preguntas de investigación:

1. Aportar a la discusión para la construcción teórica del borde en tres órdenes: la definición conceptual, los factores determinantes de su formación y los tipos de bordes.

- 1.1. Proponer un concepto de borde territorial.
- 1.2. Caracterizar los factores que determinan la formación de los bordes territoriales.
- 1.3. Proponer una tipología de bordes territoriales con base en los determinantes de formación.

Como pregunta guía de la investigación se plantea: ¿Los bordes se definen como un territorio funcional para la ciudad en términos de contención, formación o para la integración metropolitana?

Hipótesis 1: La conceptualización del borde requiere el entendimiento de su multidimensionalidad, en la que se conjugan a) características sociales y culturales;

b) infraestructura - servicios y condiciones ambientales; c) marco institucional y el régimen urbano; y d), el mercado inmobiliario.

Hipótesis 2: La determinación de las tipologías de borde territorial está asociada a los factores de formación y la función del mismo en la configuración del territorio.

2. Contrastar los aportes a la discusión del borde en la ciudad de Manizales, Colombia.

2.1. Conocer el concepto de borde en Manizales

- ¿Cuál es la concepción del borde desde la planeación urbana en Manizales?
- ¿Cuál es la concepción del borde desde el mercado inmobiliario en Manizales?

2.2. Identificar los factores de formación de los bordes en Manizales.

- ¿Qué suelos han cambiado su clasificación y/o el uso del suelo entre 2001 y 2015 en Manizales?
- ¿Cuáles son los precios del suelo en el territorio de borde?
- ¿Quiénes son los propietarios del suelo en las áreas de borde?
- ¿Quiénes son los residentes en las áreas de borde?
- ¿Qué infraestructura de servicios públicos y movilidad tienen las áreas de borde?
- ¿Cuáles son las condiciones ambientales de las áreas de borde?
- ¿Qué actividades económicas o productivas tienen las áreas de borde y sus pobladores?
- ¿Existen organizaciones sociales en las áreas de borde?

2.3. Identificar los tipos de bordes existentes en Manizales

En cuanto a la estructura metodológica, el proyecto de investigación se enmarca en una investigación científica en tanto plantea aportes a la discusión

conceptual del borde y se soporta en una contrastación empírica en Manizales desde la definición, los factores de formación y los tipos de borde.

A partir de los objetivos generales de la investigación, el proyecto se encuadra en lo que Cerda Gutiérrez (1994) denomina investigación total, es decir, la mezcla de componentes y variables cuantitativos y cualitativos para la resolución de las preguntas de investigación y la contrastación de hipótesis. En ese sentido, el esquema de la investigación fue el siguiente:

Ilustración 1 Esquema de proceso metodológico de la investigación



Fuente: Elaboración propia con base en Cerda Gutiérrez (1994)

Los pasos que metodológicamente se siguieron para el desarrollo de la investigación, se diseñaron en concordancia con la estructura teórica que da soporte a los objetivos, preguntas e hipótesis de la investigación.

El cumplimiento de los objetivos trazados requirió la revisión bibliográfica de diversos temas vinculados con los bordes, en la cual se pudo establecer que si bien la producción teórica sobre el tema específico de los bordes es bastante reducida, es clara la existencia del interés científico por la determinación y denominación de una franja de territorio particular, que de acuerdo con autores como Pryor (1968), Ávila (2001),

Ramírez (2007) se trata de una zona de conflicto y concurrencia de diversas formas de vida y ocupación. En ese sentido fue necesario analizar conceptos y procesos como ciudad, urbano, urbanización, periurbanización, suburbanización, nueva ruralidad, territorio; esto con el fin de establecer de manera clara el concepto de borde territorial que si bien tiene elementos comunes con estos su especificidad es contundente frente a la configuración del territorio. Una vez entendidos dichos conceptos y procesos, se establecen los aportes a la construcción teórica del borde territorial, considerando así mismo una propuesta de factores de formación y una taxonomía asociada a estos mismos factores.

Para la contrastación empírica que se realizó en Manizales fue necesario emplear las siguientes técnicas de investigación:

Revisión documental:

- Revisión de cartografía histórica de la ciudad, para identificar como ha sido la ocupación del territorio.
- Revisión de documentos y cartografía POT 2001 y sus modificaciones.
- Revisión de documentos y cartografía POT 2014 (en proceso de aprobación por el Concejo Municipal)

Observación:

- Recorridos por la ciudad para identificar los tipos de bordes de acuerdo con los factores de formación. Así mismo identificar la población residente, a través de entrevistas no estructuradas y conversaciones con la comunidad.
- Toma de fotografías para complementar el análisis.

Entrevistas:

- Se realizaron entrevistas a residentes originarios de uno de los bordes identificados, se utilizó la metodología de historia de vida para conocer la historia de la transformación del lugar. Igualmente se entrevistó a residentes de la nueva urbanización relacionada con el mismo borde.
- Entrevista a tres desarrolladoras inmobiliarias
- Entrevista a Secretario de Planeación Municipal de Manizales.

Se inicia con la revisión cartográfica para la identificación de ocupaciones, morfologías y relaciones territoriales con Manizales y municipios vecinos como Villamaría, Neira, Chinchiná y Palestina. Con esta información base se realizaron recorridos de observación en estas zonas, que permitieron la verificación y complementación de la información cartográfica, localizar las ocupaciones e identificar relaciones territoriales, así mismo, estos recorridos y conversaciones con la comunidad permitieron identificar en campo los agentes locales (familias y líderes comunitarios), que posteriormente fueron entrevistados bajo el método de historia de vida, para tratar de construir con ellos la historia de transformación del territorio. El esquema para construcción de la historia del lugar se muestra en el anexo 1. Esta historia del lugar se construyó únicamente para uno de los bordes, que a juicio del investigador condensa varios de los aspectos relevantes para entender el papel del borde en la configuración del territorio, este es el borde de transición para la expansión urbanística ladera Corinto – Puerta del Sol, esto se explica en apartado 3.7.

Paralelamente se realizó una entrevista semi-estructurada al Secretario de Planeación Municipal para conocer como identifica la administración municipal los bordes territoriales, así como a las constructoras e inmobiliarias que han desarrollado y vendido proyectos en estas áreas; los objetivos, categorías de análisis y preguntas base se muestran en el anexo 1.

La información recolectada en estos pasos permitió construir los indicadores para la caracterización e identificación de las dinámicas de los bordes, que llevó en la etapa final de la investigación a establecer las categorías para el estudio de los bordes territoriales como unidades de planificación y análisis territorial.

Una vez identificados los bordes territoriales de acuerdo a las categorías enunciadas, se tomó la decisión de concentrar el análisis en los bordes de transición, por lo que se encontrará en el desarrollo del capítulo 3 mayor énfasis en ellos, esto debido a la importancia que desde el planteamiento de la investigación se da a la incidencia del mercado inmobiliario tanto en la formación de los bordes, como en la transformación de la ciudad.

El documento de la tesis se estructura en II partes, la primera corresponde con las teorías, conceptos y métodos para la investigación, y la segunda condensa la evaluación de los aportes teóricos en el caso Manizales.

El capítulo 1 revisa teorías y conceptos que han sido fundamentales en el entendimiento del borde, inicialmente recorre desde la noción clásica de ciudad y urbanización, identificando la evolución del concepto a lo que conocemos hoy como ciudad; el segundo apartado muestra como en la ciudad contemporánea se han utilizado “modelos” como la ciudad compacta y la ciudad difusa que adicionalmente son vistos como opuestos, desde donde surge una relación significativa con los bordes tanto desde la perspectiva de la contención como de la expansión; el tercer apartado revisa los procesos de expansión de la urbanización entendidos desde la perspectiva de la suburbanización, la periurbanización y la nueva ruralidad, como conceptos básicos para entender la transformación. La segunda parte del capítulo recorre el concepto de borde planteando discusiones frente a sus componentes, discusión que en el siguiente apartado lleva al planteamiento de una noción de borde que se articula para finalizar el capítulo con la determinación de factores de formación de bordes y una taxonomía para la identificación.

La parte II inicia con el contexto institucional colombiano, identificando el papel de los municipios en la configuración del territorio; por considerar de importancia para entender algunas políticas nacionales de incidencia territorial, se dedica un apartado a la explicación de programas de acceso a la vivienda promovidos a nivel nacional. Este contexto permite entrar ya al conocimiento del municipio de Manizales, inicialmente desde la caracterización del territorio en el que se realiza el ejercicio empírico de identificación de los bordes, para pasar a la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial con la idea de entender el Modelo de Ocupación Territorial y el proyecto de ciudad.

El capítulo 3 muestra el ejercicio de evaluación de los factores de formación de los bordes identificando seis bordes para el caso de Manizales, dos de cierre y cuatro de transición que se analizan desde la incidencia de cada grupo de factores de formación.

Finalmente en las conclusiones se plantean algunas recomendaciones que desde el aporte teórico y el ejercicio empírico resultaron significativas a lo largo de la investigación. Estas no pretenden ser generalizadoras sino que de alguna manera pretenden condensar la articulación de la argumentación teórica propia de la investigación con la necesidad de prácticas de intervención que fueron evidenciadas desde el trabajo de campo realizado.

PARTE I TEORÍAS – CONCEPTOS – MÉTODOS

CAPITULO 1

1. Aproximaciones desde la teoría al concepto de borde

Como se explicó en la definición del problema de investigación, el borde se entiende en esta investigación desde tres perspectivas, la relación campo – ciudad, la identificación de las diversas dimensiones que inciden en su conformación y la relación de éste con el proyecto de ciudad, entendido como lo previsto en la planeación del territorio particular, es en ese sentido que se plantea a lo largo de la tesis la discusión que lleva al concepto de borde. Siete apartados componen este capítulo que se configura como la base teórica, conceptual y metodológica de la tesis: el primero hace referencia al borde en relación con la expansión de la urbanización, partiendo de la teoría general de la urbanización planteada por Cerdà (1867), que se ha convertido en la base de estudios sobre la transformación territorial en autores como Solà-Morales (1997), y de la noción clásica de ciudad revisando autores como Capel (1975) y Choay (1994), en la evolución del concepto; el apartado 1.2 relaciona dos “modelos de ciudad” que si bien han sido de alguna forma teorizados no han sido del todo visibles materialmente como son la ciudad compacta y la ciudad difusa, los cuales han entrado a formar parte de los paradigmas contemporáneos de la ciudad y el urbanismo, lo que pone en cuestión el papel del borde como estructura de contención, lo cual se discute y rebate en el mismo apartado; continuando con la discusión alrededor del papel del borde, se presentan en el apartado 1.3 algunos conceptos que han sido utilizados desde la teoría para

caracterizar los procesos de transformación en la expansión de la urbanización, revisados en función de la relación de estos con la formación del borde; el apartado 1.4 recoge algunos conceptos de borde desde Lynch (1959), Pryor (1968) y Ramírez (2007) que proponen bases para las discusiones que en el apartado 1.5 llevan al planteamiento de un concepto de borde que configura la tesis doctoral, articulada con una propuesta de factores de formación y taxonomía de bordes a partir del cruce de dichos factores, que se explican en los dos últimos apartados del capítulo 1.

1.1. La urbanización – la ciudad – los bordes:

Entender la ciudad y su proceso de configuración, crecimiento y consolidación, plantea hoy un nuevo reto, ya que la ciudad contemporánea no corresponde claramente con la ciudad en sus inicios y las definiciones que históricamente se han hecho de ella, en este sentido se hace necesario entonces entender la ciudad desde su concepto más clásico hasta la concepción contemporánea de esta y los modelos que han configurado a su paso nuevos territorios con diversos nombres, que pueden o no contener el borde como estructura territorial en su interior.

El concepto de ciudad ha sido tan variado como la dinámica misma de su configuración y consolidación, este apartado plantea un recorrido por diversas ideas y autores para conocer la ciudad en sus conceptos básicos y la evolución de estos en lo que hoy se denomina ciudad en referencia a la aglomeración de la urbanización. Los temas relacionados con la ciudad compacta y difusa, serán abordados en el apartado 1.2 en los modelos y tendencias contemporáneos, considerando la importancia de estos en relación al borde.

Capel (1975), hace un recuento de la evolución del concepto de ciudad, del que se abstrae la Tabla 1 a manera de esquema de evolución:

Tabla 1 El concepto de ciudad

AÑO	AUTOR	CONCEPTO DE CIUDAD
1891	Ratzel	Una reunión duradera de hombres y de viviendas humanas que cubre una gran superficie y se encuentra en la encrucijada de grandes vías comerciales
1908	Richthofen	Un agrupamiento cuyos medios de existencia normales consisten en la concentración de formas de trabajo que no están consagradas a la agricultura, sino particularmente al comercio y a la industria
1910	R. Maunier	Una sociedad compleja, cuya base geográfica es particularmente restringida con relación a su volumen y cuyo elemento territorial es relativamente débil en cantidad con relación al de sus elementos humanos.
1926	P. Deffontaines y J. Brunhes	Hay ciudad cuando la mayor parte de los habitantes pasan la mayor parte del tiempo en el interior de la aglomeración
1932	W. Sombart	Un establecimiento de hombres que para su mantenimiento han de recurrir al producto de un trabajo agrícola exterior
1952	H. Dörries	Una ciudad se reconoce por su forma más o menos ordenada, cerrada, agrupada alrededor del núcleo fácil de distinguir y con un aspecto muy variado, acompañada de los elementos más diversos
1951	R. E. Dickinson	Caracteriza a las ciudades de la Europa occidental y de América del Norte como núcleos de poblamiento compacto, dedicados principalmente a ocupaciones no agrícolas

Fuente: Elaboración propia con información de Capel (1975) La definición de lo urbano.

Hay en estas definiciones dos rasgos comunes, el primero se centra en la diferenciación de las actividades económicas, refiriendo a la ausencia de la actividad agrícola en estas aglomeraciones y dando a las actividades de comercio y servicios un papel fundamental para la connotación de ciudad; el segundo, la refiere como un núcleo de poblamiento compacto que se explica en la concentración de un buen número de población en un espacio relativamente reducido.

Camacho (2007) define la ciudad como “población reunida y asentada en forma permanente y dentro de una totalidad social que busca las satisfacciones de vivir en conjunto, disponiendo de bienes y servicios que mejoran las condiciones de vida.” Esta definición retoma elementos que Cerdà (1867) utilizó para caracterizar la urbanización, poniendo de presente elementos fundamentales para la ciudad como la vida colectiva y los servicios recíprocos.

La clara referencia que hacen todos estos autores a la contención, a la delimitación del crecimiento de la urbanización, a poblaciones relativamente pequeñas y controlables, marcan una tendencia en los idearios del urbanismo, basada en la necesidad de delimitar la ciudad y establecer los límites a la urbanización, por lo que hoy hablar de ciudades extendidas, crecimiento de la ciudad y la estructura urbana es desde el punto de vista teórico muy controvertido, aunque si se mira lo que realmente ha sucedido en las ciudades, ha sido contrario a esos modelos teóricos de contención y las ciudades han sobrepasado los límites incluso políticos y administrativos en su proceso de consolidación.

En el lenguaje común actual, "ciudad" continúa designando el lugar o el soporte estático de una triple comunicación que atañe al intercambio de bienes, de informaciones y de afectos. Aún se le concibe como la unión indisoluble de lo que los romanos llaman *urbs* (territorio físico de la ciudad) y *Civitas* (comunidad de los ciudadanos que la habitan), o también como la pertenencia recíproca entre la población y una entidad espacial discreta y fija. (Choay 1994, 62).

En este sentido, es importante considerar que la realidad de la ciudad ha sobrepasado las teorías de su delimitación, lo que obliga hoy a redefinir su concepto, no únicamente desde la idealización de modelos no tangibles en términos territoriales, ya que como explica Choay, "lo que se ha producido en el curso de algo más de un siglo no es una trivial evolución, sino una mutación, enmascarada por la permanencia de las palabras y de los topónimos." (Choay 1994, 61), esto nos obliga a reconocer que la ciudad es también una construcción social, un territorio cambiante, no delimitado por las actividades económicas de servicios, la industria y la vivienda, no determinada por un número de habitantes. "No sólo tenemos que sacudirnos de encima el miedo al crecimiento, sino que, en el nuevo proyecto urbano, hará falta devolver sentido e identidad reconocible a las diversas partes de la ciudad." (Pavia 1996, 114).

Entendiendo el planteamiento de Chueca Goitia, "porque la ciudad es una aglomeración humana fundada en un solar convertido en patria y cuyas estructuras internas y externas se constituyen y desarrollan por obra de la historia, para satisfacer y expresar las aspiraciones de la vida colectiva, no sólo en las que en ellas transcurre, sino la de la humanidad en general" (1968, 42), la ciudad será siempre el escenario de la

sociedad, por lo cual las definiciones no podrán ser nunca totalizadores ni excluyentes de las diversas formas de configuración del territorio.

La urbanización como proceso de transformación y adaptación del territorio a las necesidades de sus habitantes tiene unos ciclos en su producción, que en un escenario ideal de planificación del territorio se establecerían previamente. Estos corresponden a la determinación del tipo de urbanización, la provisión de los servicios públicos e infraestructura, y la estructura morfológica y de articulación con la ciudad construida. No obstante, y como lo explica Solà-Morales (2010), existe una deficiente relación entre el planeamiento y la ciudad real, que incide en la calidad urbanística, desconociendo que la urbanización es un proceso de oportunidades.

El mismo Solà-Morales (2010) lo explica en el planteamiento de tres tipos de urbanismo: el burocrático, corresponde por los planes del gobierno y pasa por las aprobaciones de la municipalidad; el tecnocrático, entendido como un laboratorio de experimentos para especular en la aplicación a la ciudad de criterios técnicos de cuantificación, gestión y administración entendiéndola como el resultado de la articulación de sistemas de flujos, economías y energías; y el carismático, visto como la oportunidad de aportar nuevo conocimiento o creatividad para la ciudad, siendo esta un campo de contribución social, en el que con base en la realidad se busca transformarla incidiendo positivamente en la sociedad. Estos planteamientos son interesantes en tanto refieren a la necesidad de articulación de la actuación en el territorio con la teoría, en la estructuración de los procesos de desarrollo.

Revisados estos conceptos y evoluciones en el entendimiento de la ciudad, esta se plantea pues como esa expresión material de lo urbano, referido a un fenómeno social que implica transformaciones territoriales desde la perspectiva de la urbanización como proceso de ocupación que se presenta aún más allá de los límites burocráticos determinados en una clasificación del suelo (Urbano-Rural).

1.2. La ciudad contemporánea y los bordes

Después de revisar en el apartado anterior diversas miradas a la ciudad y el proceso de configuración para lo que hoy conocemos o identificamos como tal, vale la pena entrar ahora en dos concepciones que están en discusión tanto por su soporte teórico como por su aplicación y utilidad al momento de pensar en los procesos de consolidación, crecimiento y planificación de las ciudades contemporáneas, estos son la ciudad compacta y en contraposición a esta la ciudad difusa. La ciudad compacta mediterránea y la ciudad difusa anglosajona, se posicionan en el paradigma de la ciudad contemporánea, ahora bien, su planteamiento no es totalizador y su materialización en el territorio ha sido compleja, en ese sentido, se busca en este apartado encontrar la relación y presencia del borde como teoría y como hecho tangible del proceso de transformación de la ciudad.

De forma recurrente estas definiciones han sido tratadas como “modelos de ciudad” que se han establecido algunos desde la teoría, algunos desde instituciones u organismos internacionales con los que en la estructura capitalista y globalizada actual es necesario alinear las políticas nacionales y locales, en este sentido hablar de ciudad compacta y ciudad difusa se convierte casi en una necesidad considerando que esta tiene también un enfoque político, que se establece desde la planeación territorial en lo que se conoce como el Modelo de Ocupación Territorial (MOT), a partir del cual se formulan las políticas de desarrollo que llevan a la configuración de la ciudad.

Estos Modelos de Ocupación Territorial tienen una estrecha relación con la configuración y formación de los bordes, ya que las condiciones en el entendido de la ciudad compacta son diferentes a las de la ciudad difusa, en tanto los factores de formación de los que se hablará en el apartado 1.6 tienen incidencias diferenciadas. Así los bordes de la ciudad compacta obedecen a un planteamiento de contención y concentración de la urbanización, en tanto los fragmentos de la ciudad difusa plantean la expansión de la estructura, no obstante en ambos casos el borde reviste utilidad en la configuración del propio proyecto de ciudad determinado por el MOT.

Como lo plantea Rueda “el modelo urbano, los criterios y objetivos que se escojan han de buscar, pues, la obtención de una ciudad sostenible económica y ambientalmente, reduciendo las disfunciones de la ciudad existente y evitando las disfunciones potenciales en la ciudad de futura construcción.”(1997, 7). En ese entendido este apartado busca relacionar los proyectos de ciudad compacta y difusa con el establecimiento de los bordes en el territorio.

❖ Ciudad compacta

El modelo de ciudad compacta tan socorrido en las últimas décadas como el modelo de ciudad sostenible adecuado para las condiciones actuales, está siendo también reconsiderado y criticado por algunos estudios, en tanto tiene sus propios costos y no es aplicable de forma homogénea.

Rueda plantea una relación directa entre la sostenibilidad urbana y la ciudad compacta, en tanto por ejemplo “puede aumentar la complejidad de la ciudad disminuyendo el número de vehículos que circulen por ella” (1997, 10). Diversas ciudades han aplicado esta idea como fórmula para la contención urbana, pero, ¿se contiene la ciudad o la urbanización? Bien puede argumentarse que es la ciudad como la conocemos, es decir, la ciudad como una consecuencia material de la urbanización, más no el proceso mismo de urbanización, ya que este no necesariamente se presenta de forma continua, tangible y previsible, como se plantea en la ciudad compacta, en la que se espera que el crecimiento no sobrepase el límite de la ciudad y se aumente la densidad de construcción y de población al interior de la misma.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos OCDE¹ con el objetivo de aclarar los conceptos y directrices de las políticas de ciudad compacta

¹ Fundada en 1961, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) agrupa a 34 países miembros y su misión es promover políticas que mejoren el bienestar económico y social de las personas alrededor del mundo. Colombia no es miembro de la OCDE, no obstante se encuentra en proceso de adhesión, por lo que se han considerado estas políticas en los planes de desarrollo nacionales y en consecuencia de los locales.

en los países miembros, publicó en 2012 un informe en el que plantea algunas características básicas a considerar para las ciudades compactas:

- Patrones de desarrollo densos y próximos
 - La tierra urbana es utilizada intensivamente
 - Las aglomeraciones urbanas son contiguas o próximas entre sí
 - La frontera es clara entre el uso del suelo urbano y rural
 - Los espacios públicos son seguros
- Áreas urbanas conectadas por sistemas de transporte público
 - Uso eficiente del suelo urbano
 - Los sistemas de transporte público facilitan la movilidad en las zonas urbanas
- Accesibilidad a los servicios locales y el trabajo
 - El uso del suelo es mixto
 - La mayoría de los residentes tienen acceso a los servicios locales ya sea a pie o en transporte público (OCDE 2012, 28)

La ciudad compacta expuesta en estos términos parece una opción viable pensando en el suelo como un recurso escaso que debe ser optimizado en cuanto a su productividad, así como en el establecimiento de relaciones de vecindad y cercanía, sin embargo no hacen referencia a algunas problemáticas asociadas al modelo en las que no se ha determinado por ejemplo el grado de compacidad viable para la ciudad, en términos de capacidad real de carga de la infraestructura de servicios públicos o del sistema vial, las condiciones sociales de la población residente y los nuevos pobladores, las condiciones fiscales de la misma administración municipal o incluso la capacidad de control de la administración sobre estos mismo desarrollos inmobiliarios, por plantear algunos puntos.

Es posible encontrar dos extremos en la discusión de la ciudad compacta, uno en el que es la única solución en tanto busca la optimización de la capacidad instalada con ventajas como la continuidad en la urbanización, el fomento de la mezcla de usos urbanos, altas densidades que permiten la aglomeración y la sociabilidad, así como el uso intensivo del suelo, de la infraestructura vial y de los servicios públicos, en el entendido además que la ciudad y la urbanización deben coincidir en su límite para evitar el desperdicio de energía; mientras en el otro extremo se sostiene que el

hacinamiento produce pérdida de calidad de vida, ya que se genera menos espacio abierto y mayor congestión, lo que constituye igualmente problemas ambientales.

La ciudad compacta mira hacia dentro; también hacia afuera, pero su sostenibilidad ha de permitir que su interior cumpla con los requisitos adecuados para su habitabilidad y la mejora de la calidad de vida urbana. Los espacios verdes, los equipamientos, los servicios y los transportes públicos han de ser accesibles, han de estar a una distancia-tiempo mínima para vencer la distancia psicológica que todos tenemos y que, de lo contrario, no facilita su uso. (Rueda 1997, 15)

Importante entonces entender que la ciudad compacta no es un modelo de ciudad, sino que obedece a la implementación de políticas de uso eficiente del suelo, en términos de ocupación y producción inmobiliaria; es decir, es necesario entender la ciudad compacta no desde el discurso que limita el crecimiento urbano, sino como una opción práctica que puede ser materialmente soportada en el territorio, el suelo es efectivamente un recurso escaso y finito en el que la urbanización no es el único uso posible, es necesario entonces verlo también desde la perspectiva de la economía del uso del suelo, que no se limita únicamente a la reproducción inmobiliaria, sino a las posibilidades productivas en un mercado mucho más amplio de servicios como los ambientales, recreativos o paisajísticos, que si bien no son el objeto de esta investigación, si se mencionarán en el apartado 0 como uno de los factores de formación de los bordes; se trata entonces de políticas y no de modelos, que claramente no tienen aplicación homogénea sobre el territorio y que no pueden establecer como compacta la totalidad de la ciudad.

En la materialización de estas políticas podemos encontrar situaciones como la de la zona occidental de la ciudad de México, conocida como “nuevo Polanco”, donde la transformación de usos del suelo, básicamente industrial por habitacional, comercio y oficinas, con el correspondiente cambio en la tipología de ocupación y densidad traducida en verticalidad son evidentes, no obstante, lo que podría ser una opción de mejoramiento para la zona, a falta de un proyecto integral de renovación urbana se ha convertido en un problema para la prestación de servicios, la movilidad y la misma sociabilidad que se persigue en la ciudad compacta, ya que el desarrollo predio a predio, en el mejor de los casos manzana a manzana, sin un proyecto de ciudad no ha

incorporado la generación de nuevos espacios públicos o mejoramiento de la movilidad, con consecuencias como las que se ven en las siguientes imágenes, que sin pretender con esto hacer un análisis detallado de la situación, si evidencian la problemática recurrente inmersa en un círculo de errores y vacíos desde la planificación de la ciudad, partiendo de una interpretación errada de la idea de compactación no definida claramente en el programa de desarrollo urbano, ni acompañada con las necesarias políticas y proyectos específicos, lo que le permite a los “emprendedores urbanos” tomar como excusa la sobreocupación del suelo para obtener grandes beneficios en la capitalización de proyectos puntuales, legitimados desde el gobierno local en puertas giratorias que no determinan obligaciones, ni compensaciones para la ciudad en su conjunto.

Fotografía 1 Conjunto de usos mixtos Parques Polanco



Fuente: Arq. Oliver Cruz. Febrero de 2016

Fotografía 2 Av. Mariano Escobedo



Fuente: Arq. Oliver Cruz. Abril de 2016

Fotografía 3 Av. Mariano Escobedo – Laguna de Mayran



Fuente: Arq. Oliver Cruz. Abril de 2016

En consecuencia con lo anterior, estas áreas no han absorbido la demanda de vivienda de la población, por lo que la expansión continúa hacia otras zonas del área metropolitana de Valle de México, lo que evidencia la necesidad de entender la relación de la ciudad compacta con la ciudad difusa, que como se ha dicho antes no deben entenderse como excluyentes o de aplicación en la totalidad de la ciudad, en este sentido los bordes toman un papel estratégico en la discusión de los proyectos de ciudad, en tanto su determinación puede impulsar uno u otro desde las particularidades identificadas en los factores de formación de los bordes, en términos de las necesidades y

posibilidades de las condiciones de ocupación, uso y tiempo de la transformación del territorio.

❖ Ciudad difusa

Así como la ciudad compacta se ha instalado como la opción de ciudad sostenible y viable, del otro lado se habla de la ciudad difusa, como la perversión del crecimiento urbanístico, Indovina la entiende como otra ciudad y se pregunta “¿la ciudad difusa puede competir, en términos de atracción para las actividades innovadoras y de “poder”, con la ciudad concentrada?” (1990, 58), Y en ese sentido hay una contradicción, ya que la ciudad difusa, la periferia urbana o el suburbio son parte de la configuración territorial, y en tal sentido debe ser entendido, estudiado, planificado y proyectado, es decir, no es adecuado verlo como un elemento aislado sino como parte del territorio, sin la determinación de “la ciudad” y “la otra ciudad”.

La ciudad difusa, hace referencia a una forma de urbanización apartada de la “ciudad continua”, que presenta diversos modos de ocupación como la vivienda aislada ya sea de carácter suntuario o permanente, o la vivienda de interés social en grandes urbanizaciones en serie, en cualquier caso hay un elemento común, y es que, “cada vez más, la oferta residencial en la ciudad concentrada corresponde cada vez menos, cuantitativa y cualitativamente, a la demanda” (Indovina 1990, 51), esto se relaciona con esa demanda no atendida de vivienda unifamiliar que por las condiciones de consolidación y escases de suelo no se oferta al interior de la ciudad, donde la oferta se concentra en la vivienda multifamiliar en altura, fundamentalmente haciendo uso de las condiciones ya descritas en el apartado anterior de altas densidades y concentraciones poblacionales, que no propenden por el acceso a la vivienda en condiciones de homogeneidad para las diversas condiciones socio-económicas de la población.

Esta condición de la ciudad es capitalizada por el sector inmobiliario que ofrece a manera de amenidades las opciones de “vivir en el campo cerca de la ciudad”, como es el eslogan de venta de diversas urbanizaciones, desarrollando vivienda campestre en áreas suburbanas, reproduciendo de formas disímiles el modelo

anglosajón de suburbanización visto incluso como una estrategia de marketing inmobiliario.

La reproducción en las ciudades latinoamericanas del modelo anglosajón de suburbanización y la dispersión de la urbanización han tenido consecuencias diversas en los territorios, básicamente también porque la idea original de baja densidad predial y de vivienda no ha sido siempre tal, y se han generado grandes urbanizaciones alejadas del centro, lo que el mercado inmobiliario ha aprovechado creando un mayor valor al suelo servido que termina en la mayor parte de los casos siendo accesible únicamente a las clases medias y altas, obligando el desplazamiento de la vivienda popular a zonas más alejadas, donde las centralidades laborales son escasas y los servicios precarios.

Rueda (1997) condensa las características básicas de los modelos de ciudad y plantea: El modelo compacto es entonces el de una ciudad densa, con movilidad eficiente en tanto menor tiempo de desplazamiento, mayor velocidad de los medios de transporte (particulares o colectivos) y con un uso intensivo de la movilidad peatonal lo que permite mayores intercambios en la ciudad. El modelo difuso supone para el autor, asentamientos dispersos de bajas densidades con consumo intensivo de suelo, en los que la movilidad requiere de tiempos amplios y usos de medios de transporte privado en proporciones mayores a las del transporte público, y donde la movilidad peatonal es mínima tanto por las condiciones urbanísticas como por lo lejano de los lugares de relaciones.

Rueda plantea pues dos extremos, uno sostenible y uno insostenible, bastante exagerado y polarizado sí que quiere; ahora bien, la posición frente a la ciudad en la presente investigación no comparte esa polarización ni se fundamenta en la existencia de modelos únicos y aparentemente contrapuestos como estos de la ciudad compacta o la ciudad difusa en tanto lo que se propone entender y definir es un proceso de transformación territorial que bien puede continuar o parar de acuerdo a las necesidades y objetivos de la población. La ciudad es pues un espacio de intercambio, de conexión, de vida colectiva que no se acaba por las dimensiones de la misma, en el

sentido en el que Cerdà describió la urbanización, es decir, “el caso está en que pueda cumplirse el objeto final del agrupamiento, que es el de prestarse los agrupados recíprocos servicios. Mientras esta pueda verificarse, sería hasta una puerilidad risible entretenerse en medir y fijar distancias.” (1867, 43).

La ciudad difusa y la ciudad compacta no refieren al tamaño, es decir, no se trata en el primer caso de una ciudad grande y el segundo de una ciudad pequeña, sino que corresponden a relaciones territoriales diferentes, que deben ser entendidas y en ese sentido estructuradas y planificadas de formas específicas. Y ahí lo que se planteaba con relación a no considerar estos conceptos como excluyentes e independientes, es decir, el territorio y sus transformaciones se estructuran a partir de las relaciones que se establezcan en él, no a partir de la clasificación de un modelo de urbanización único e inequívoco, es en este sentido que la determinación del borde como estructura territorial es significativa, en relación a la configuración de la ciudad.

Investigadores como Delgado (2008), Cebrián (2013), o Rueda (1997), plantean que la dispersión de la urbanización se explica más desde la metropolización y la regionalización que como un fenómeno independiente de la ciudad, no obstante, es necesario considerar que si bien la metropolización la favorece en términos de la articulación de los municipios, no puede explicarse únicamente desde allí. Es decir, en la base de la dispersión de la urbanización persiste un fenómeno económico dado por el acceso a suelo rústico a bajo precio, en tanto su localización y carencia de servicios, no obstante bajo la lógica de los intereses de los desarrolladores inmobiliarios y mediante acuerdos con los gobiernos locales, se favorece lo que Kunz (2012) denomina como la incorporación especulativa de suelo.

Estas transformaciones pueden entenderse también en la lógica que Abramo (2012) plantea incorporando un concepto que sirve para entender la complejidad de las estructuras de la urbanización, explicando que:

[...] La producción de las materialidades urbanas y, sobretudo, de los mecanismos promotores del uso del suelo en el marco de la ciudad neoliberal, conduce a una lógica interna

de funcionamiento del mercado formal y del informal que promueve un círculo perverso, donde la compactación alimenta la difusión y esta fomenta la compactación. En otras palabras, el retorno de la “mano inexorable” del mercado de suelo produce y potencia la estructura espacial de una ciudad com-fusa. (Abramo 2012, 37)

Esta idea de ciudad com-fusa pone de presente las problemáticas en el entendimiento de los planteamientos de ciudad compacta o difusa, en tanto si bien es posible encontrar aportes conceptuales en ambos casos, han sido también en gran medida el resultado de la aplicación de lógicas económicas más que de ideas teóricas con determinaciones claras para su implementación en el territorio, mismas que en el caso de la ciudad compacta se han tratado de incorporar de forma reduccionista en el discurso de la sostenibilidad, fundamentado en el incremento de las densidades y la disminución de los desplazamientos, sin entender las consecuencias perversas que en muchos casos genera esa misma concentración de población y actividades en tanto consumos energéticos, por ejemplo.

Naciones Unidas en informe presentado en julio de 2014, establece que el 54% de la población mundial reside en ciudades, y se ha pasado de 10 mega ciudades en 1990 a 28 en 2014, con más de 10 millones de habitantes, así pues el crecimiento de la población y de la ocupación de suelo con urbanización es creciente, no obstante es posible considerar que el problema no es la ocupación intensiva de suelo, sino más bien la forma en la que se ocupa el suelo, la localización del suelo que se ocupa y la temporalidad en la ocupación del suelo, es decir, la discusión no debe centrarse en el crecimiento o no de la urbanización, sino en la forma adecuada de esta ocupación y la determinación de la relación siempre necesaria de los ciudadanos con las actividades de cotidianidad.

La importancia de entender la ciudad compacta y la ciudad difusa frente a la conformación de los bordes se centra en la idea del borde como categoría funcional para el proyecto de ciudad, que está asociado con las condiciones de vida urbanas y rurales, entendiendo que la necesidad hoy es evitar las disfuncionalidades de la urbanización como escenario de la vida colectiva, y estas disfuncionalidades están dadas

por las formas y la intensidad de ocupación y crecimiento del proceso urbanizador, lo cual no exenta a la ciudad compacta de los problemas, más aún, puede intensificarlos bajo la imperiosa necesidad de concentrar la población.

1.3. Los bordes en la expansión de la urbanización

Como se refirió en los apartados anteriores, la ciudad no se limita hoy a una pequeña porción del territorio, construida y urbanizada de forma continua y constante, lo que ha generado procesos de urbanización diferenciados que algunos autores han descrito con diversos nombres y connotaciones, entrado en la discusión de conceptos como periurbanización, suburbanización o nueva ruralidad que han sido usados para hablar de la transformación y ocupación de un espacio de conflicto (Choay, 1965), una zona de hibridación (Hiernaux, 2000), o la yuxtaposición de espacios (Ramírez y Arias, 2002).

Estos diversos abordajes tienen en común la necesidad de entender cómo se transforman las áreas rurales hacia usos eminentemente urbanos sin una relación de continuidad en la urbanización, términos como periurbanización, suburbanización, urbanización periférica, nueva ruralidad, por mencionar algunos que han sido utilizados para tratar de identificar los procesos de transformación en la ocupación del territorio, que como plantea De Grammont, “muestran las dificultades para salir de lo empírico y proponer un marco conceptual novedoso” (2010, 2). En este sentido la conceptualización del borde y la identificación de categorías para su análisis toman fuerza en el entendimiento de fenómenos de transformación propios de la realidad territorial latinoamericana.

Ramírez (2005) hace un recorrido por algunos autores que han concentrado sus estudios en el territorio más allá de la ciudad, haciendo énfasis en las áreas alejadas de la ciudad continua:

Hay quienes están interesados en analizar la forma espacial que adopta el entorno de las ciudades, sea éste campo o ciudad. Así, hablamos de la periferia, de la corona regional (Delgado, 2003; Sobrino, 2003), entre otras categorías analizadas.

Hay quienes analizan los procesos que se desarrollan en entornos que antes eran campo y que ahora, por diferentes motivos, son ciudades (Arias, 1992, 2002; Estrada, 2002; Canabal, 1997).

Algunos analizan las transformaciones propias del campo en su relación y vinculación con la ciudad (Ramírez, 1995, 2002; Pacheco, 2002).

Hay interés en analizar la estructura rural que se ha hecho cada vez más urbana con la expansión del capitalismo (Pradilla, 2002).

Los agrónomos se interesan por las formas de organización productiva dentro y en los entornos de las ciudades (Torres Lima, 1999).

Hay quienes las caracterizan como las zonas de las colonias populares (Cruz, 2002), las zonas pobres donde viven ejidatarios y campesinos, y, otros la definen como la zona donde se encuentran los recursos naturales que necesita la ciudad para reproducirse (Torres Lima, 2000; Ramírez, 2003). (Ramírez 2005, 64)

Esta revisión pone de presente la relación entre lo urbano y lo rural, no desde una perspectiva de contrarios o territorios contrapuestos, sino más bien evidencia la relación necesaria entre ambos, con ocupaciones que si bien pueden tener diversas manifestaciones finalmente lo que producen es una transformación en el tipo y forma de la estructura urbanística, y en ese sentido de los usos y funciones en el territorio.

En el misma dirección que el análisis de Ramírez (2005), Delgado plantea que “La periurbanización se refiere a la emergencia y consolidación de un cinturón rural-urbano, que implica cambios en el uso de suelo tales como nueva vivienda y la relocalización de actividades económicas, y nuevas configuraciones de transportes y comunicaciones” (Delgado 2008, 86), es decir, se refiere a los nuevos desarrollos urbanísticos surgidos en la expansión de la urbanización como proceso de crecimiento del fenómeno urbano, que en efecto transgrede la barrera de lo rural y genera nuevas relaciones sociales, espaciales y económicas; estos espacios periurbanos tienen usualmente vivienda en serie, asociada a urbanizaciones populares en extensiones amplias de tierra y con conexiones deficientes hacia la ciudad central en términos de vialidades y transporte público, con población desplazada de la ciudad en procesos de migración intraurbana presionada fuertemente por los costos de la vivienda, es decir, por encontrar allí la posibilidad de acceso a la vivienda propia.

Delgado denomina espacio periurbano, “al que se sitúa alrededor de un centro urbano, hasta el límite regional, sin importar cómo se establezca dicho límite [...]”

(Delgado 2003, 41), identificando el periurbano cercano o corona regional, el periurbano lejano o periferia regional, y la transición entre estos dos o frontera de difusión urbana. (41 a 43). Para Delgado entonces, el periurbano existe en función de la articulación con el contexto regional en términos de la expansión de la urbanización, no necesariamente en la relación con la ciudad. La periferia es pues ese espacio alejado de la ciudad central que tiene procesos de urbanización fragmentada de alta o baja densidad, la relación de esta con el contexto social, físico y ambiental no está dada en función de la ciudad en tanto se plantean como enclaves independientes, no obstante, la interacción es necesaria y está mediada por los desplazamientos necesarios para el acceso a los servicios propios de las áreas urbanas.

Otro concepto que ha sido usado para referirse a la expansión de la urbanización ha sido el de la suburbanización que Mumford (1968) describe como el reflejo del deseo de las clases altas de aislarse de las condiciones poco favorables de la ciudad industrial, y en ese sentido de diferenciarse cambiando la imagen urbana por una rural, a la que pueden conectarse gracias al acceso al automóvil particular, que permitiría entonces grandes desplazamientos para acceder a las fuentes de empleo; estas áreas presentaban entonces características físicas y sociales prácticamente uniformes, con vivienda unifamiliar aislada con grandes áreas ajardinadas, lo que marcó una clara distribución del social del espacio por clases y estilos de vida.

Este esquema fue reproducido rápidamente en Nueva York y diversas ciudades de Estados Unidos y Latinoamérica, bajo esa misma premisa de aislamiento de las clases altas. La idea de la vivienda campestre, separada del continuo de la ciudad y disfrutando de las ventajas de la cercanía con la naturaleza, con una conexión relativamente adecuada en vías de comunicación a la ciudad, puede encontrarse en muchas de las ciudades latinoamericanas, en adaptaciones locales que ofrecen cierto estatus para sus habitantes; Manizales no escapa por supuesto de esta tendencia, que se explica en el apartado 2.2 desde el proceso de crecimiento de la estructura urbanística de la ciudad con este tipo de intervenciones.

Ramírez (2007) ha identificado dos rasgos comunes en los conceptos mencionados en este apartado, primero una visión de subordinación de la periferia con respecto al centro de la ciudad [...], y una postura binaria mediante la cual se conceptualiza el espacio a partir de su constitución como opuestos: centro-periferia; urbe-suburbio; concentración-dispersión; integración-marginación (2007, 2). Esta visión recurrente de separación y contraposición de partes del territorio, no permite entenderlo como una integralidad, en tanto se percibe una fragmentación en el análisis que de alguna manera elimina la visión de conjunto.

Buscando algunos conceptos que apoyen esta visión de conjunto y se aproximen al entendimiento del territorio, se incorpora el concepto de nueva ruralidad que Delgado define como “el proceso político, institucional, social y cultural asociado a la rurbanización, centrado en las prácticas y estrategias de los actores de la globalización y en las nuevas localizaciones” (2008, 5), se usa para explicar esas nuevas ocupaciones que se materializan en nuevas configuraciones territoriales; la nueva ruralidad toma un sentido sociológico que trata de explicar transformaciones en el uso y las relaciones rurales, no siempre asociadas al espacio de conflicto que supone el territorio de borde.

Se refiere pues a un cambio en el imaginario de los campesinos y hacia los campesinos, lo rural ya no es ese territorio de población pobre, vulnerable, en situación de marginalidad, sin integración con la ciudad, la mezcla rural y urbana es evidente en tipos de ocupación, nuevos habitantes, nuevas actividades económicas e incidencia en los mercados laborales. De Grammnot plantea la “necesidad de entender la transición de una sociedad agraria organizada en torno a la actividad primaria hacia una sociedad rural más diversificada” (2008, 23), que en el mismo sentido lleva a reconocer que la nueva ruralidad “representa más un enfoque, una percepción de la realidad, que un concepto.” (2010, 6). La nueva ruralidad evidencia entonces las transformaciones sociales, económicas e incluso políticas que ha tenido la relación campo-ciudad, que se materializan en tipos de ocupación y relaciones de y en el territorio, en este sentido, la nueva ruralidad como identificación de la realidad puede en algunos casos coincidir con el suelo determinado como borde, más no siempre será identificable en esta franja.

Los tres apartados anteriores han recorrido por postulados con los cuales el borde muestra alguna relación, y de ahí la importancia de entender los conceptos y desde ahí la diferencia con el borde, considerando que la importancia de este último está dada precisamente por las particularidades de esta franja que parten de entender la necesaria relación y complementariedad con la ciudad y la estructura de urbanización. Estas discusiones se amplían en el apartado 1.4 desde diversas definiciones del borde, para llegar al final del capítulo a un concepto de borde, factores de formación y taxonomía que configuran la tesis doctoral.

1.4. Algunos conceptos del borde

La revisión teórica conducente al concepto de borde que se condensó en los apartados anteriores, requirió la identificación de diversos momentos y autores en la evolución a lo que hoy puede considerarse como tal. En este sentido el borde como será definido más adelante, ha recorrido el camino desde Lynch (1959) como borde geométrico que define un límite; más adelante Pryor (1968) plantea la contención de la urbanización en la definición de un borde urbano y un borde rural de acuerdo a la relación de cercanía con las actividades urbanas o rurales; y finalmente Ramírez (2007) quien define el borde como una franja variable que circunda la mancha urbana consolidada.

La primera referencia al concepto de borde podemos encontrarla en Kevin Lynch (1959) que definió los bordes como:

Elementos lineales que el observador no usa o no considera sendas. Son los límites entre dos fases o rupturas lineales de la continuidad; playas, cruces de ferrocarril, bordes de desarrollo, muros. Constituyen referencias laterales y no ejes coordinados. Vallas más o menos penetrables que separan una región de otra; o suturas, líneas según las cuales se relacionan o unen dos regiones. Pueden ser al mismo tiempo sendas en que la imagen de la circulación es predominante - es una senda con características de límite. (Lynch 1959)

Estas características nos refieren fuertemente a la consideración del borde como elemento de límite y de frontera, no obstante, esta mirada tiene una perspectiva desde la imagen, considerando el borde como un elemento de paisaje, como un espacio de continuidad o dis-continuidad física, es decir, como elemento de sutura o de ruptura.

Es necesario incorporar a la definición de Lynch, elementos básicos como la temporalidad y características físicas, sociales y económicas, en tanto el borde no es una delimitación estática e intemporal, sino que corresponde con la realidad territorial de un momento histórico. Esto en el entendido que en muchos casos parte de lo que hoy consideramos ciudad, fue en el proceso de consolidación también un borde, en este sentido es importante que el borde tenga una identidad teórica, de uso y de ocupación.

Proyr (1968) define el borde como franja de contacto urbano – rural y al interior de esta diferencia:

- Borde urbano es la franja de borde contigua y en contacto con la ciudad. Presenta mayores densidades residenciales, comerciales e industriales y suelo vacante que la media de las zonas rurales, así como tasas más elevadas de crecimiento poblacional. Con mayores cambios de uso del suelo y flujos de transporte hacia la ciudad.
- Borde rural es la franja de borde contigua y en contacto con el borde urbano, presenta menores densidades residenciales y población residente que la media del total del borde urbano-rural. Con terrenos baldíos y tierras agrícolas, con una menor dinámica de crecimiento poblacional, y bajos niveles de cambios de uso del suelo y desplazamiento vinculados con la ciudad. (Pryor 1968, 206)

Esta definición de Pryor se enfoca claramente a la determinación de áreas de contención, que denominó como la necesidad de “anticiparse a la invasión urbana” mediante la delimitación de los suelos rurales más próximos al área urbana para su incorporación al crecimiento de la misma. Así pues, esta definición se limita a la determinación de suelo para la continuidad de la urbanización, sin consideración de otras posibilidades de relación en el territorio, en ese sentido queda corto en relación con el enfoque que se viene esbozando en esta tesis sobre el concepto de borde.

Ramírez define los bordes como “franja variable que circunda la mancha urbana consolidada, que es parte medular de su transición, crecimiento y evolución”. (2007, 8) Y plantea que “estos bordes no se presentan como una unidad homogénea de poblamiento que circunda la ciudad, sino como un conjunto de diferencias que parten de la forma de urbanización y poblamiento”. (2007, 7). Tomando como base esta definición se entiende que al hablar de borde, si bien se hace referencia en principio a un límite,

este no determina necesariamente un final, sino refiere a cambios territoriales, y en ese sentido implica relaciones, las cuales están dadas desde la complementariedad física, social y económica.

El borde no es una franja de territorio estática, existe físicamente como un territorio dinámico en constante transformación (Ramírez 2007; Ávila 2001), ahora bien, este dinamismo no es un elemento diferenciador con la ciudad, porque ésta también es dinámica y en constante transformación, lo que particulariza el territorio de borde es el cambio de las actividades, los usos, la ocupación y los ajustes socioculturales que estas dinámicas suponen a su paso.

Los tres autores a los que se hace referencia en este apartado plantean como elemento común la consideración del borde como una franja de territorio en la que se conjugan diversas condiciones de ocupación y transformación en relación con el contexto de la ciudad, no obstante, es necesario ampliar la discusión hacia las condiciones que inciden en su formación y las posibilidades de diferenciación por tipologías en relación con los factores de formación, vinculando y entendiendo así el papel de los bordes en las dinámicas territoriales, sobre esto se plantea una propuesta en los siguientes tres apartados del capítulo 1.

1.5. Aportes al concepto de borde

Las discusiones planteadas en la primera parte del capítulo hacen referencia a partes del territorio con particularidades en su configuración y desarrollo urbano, que no necesariamente corresponde con el borde como se conceptualiza más adelante en este apartado; de manera más puntual Ramírez (2007) ubica ya el borde en una franja dinámica de territorio circundante a la ciudad. Articulando estos conceptos y entendiendo la relación necesaria del borde con la ciudad, se plantea que:

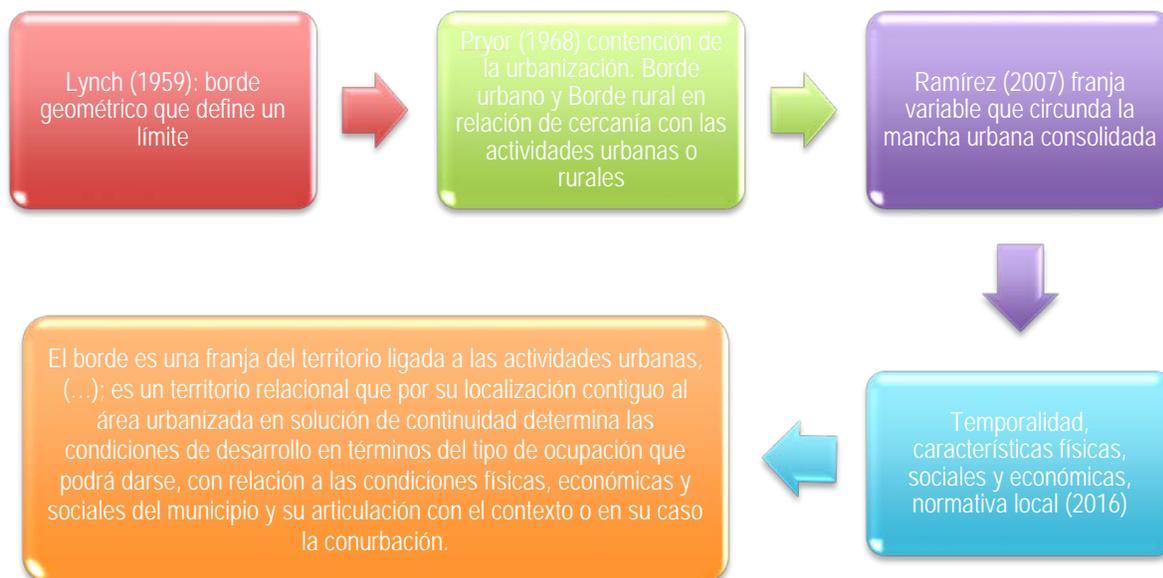
El borde es una franja del territorio ligada a las actividades urbanas, sin que esto implique inevitablemente su incorporación a la ciudad en términos de urbanización; es un territorio relacional que por su localización contiguo al área urbanizada en solución

de continuidad determina las condiciones de desarrollo en términos del tipo de ocupación que podrá darse, con relación a las condiciones físicas, económicas y sociales del municipio y su articulación con el contexto o en su caso la conurbación. En este sentido, el borde se convierte también en un escenario para la generación de expectativas de formación de valor de suelo, por el cambio de destinación, lo cual incide de forma inmediata en el mercado inmobiliario a partir de la localización y el fenómeno que Martin Smolka ha definido como “la dictadura del mayor y mejor uso”.

Pond & Yeates (1994) plantean que el territorio de transición no es visible por tratarse de un suelo vacante sin un uso definido antes de su transformación, y refieren que “de acuerdo a los intereses del propietario y comportamiento del mercado, la influencia del suelo en transición es indirectamente urbana”, este planteamiento refuerza la idea de la articulación de diversos elementos en la formación del borde, lo que lleva esta investigación a plantear que los bordes adquieren identidad por su papel en el territorio a partir de cuatro grupos de factores de formación: a) características sociales y culturales; b) infraestructura - servicios y condiciones ambientales; c) marco institucional y el régimen urbano; y d), el mercado inmobiliario; que se explican en el apartado 1.6.

El borde como territorio dinámico ha evolucionado en tanto ha tomado una identidad que está dada como se ha mencionado por su relación con la ciudad, esta evolución en la identificación puede entenderse en el siguiente esquema, a partir del cual fue posible en la investigación plantear los factores de formación de los bordes, entendiendo que la articulación de estos determina la tipología de borde que se configura; que también se propone agruparlos en dos grupos: Los bordes de contención de la urbanización, como estructura territorial de cierre; y los borde de transición, bien sea para la expansión urbanística o para la conurbación, estos se explican en el apartado 1.7.

Ilustración 2. Diagrama de evolución del concepto de borde



Fuente: Elaboración propia

1.6. Factores de formación de los bordes

A lo largo del documento se ha insistido en la heterogeneidad de los bordes como una de sus características fundamentales, tratar de identificarlos y clasificarlos requiere pues la incorporación de diversos elementos que como se explica en cada uno de los grupos de factores de formación involucran el análisis de numerosas dimensiones, indicadores y condiciones; con la intención de dar un orden al análisis de los bordes se identificó en el proceso de la investigación la posibilidad de agruparlas en cuatro grupos de factores, cuya incidencia en la formación de los bordes es diferenciada y depende de la propia inter-relación entre ellos.

Los factores identificados son los siguientes: a) características sociales y culturales; b) infraestructura - servicios y condiciones ambientales; c) marco institucional y el régimen urbano; y d), el mercado inmobiliario. Cada uno está conformado por variables cuantitativas y cualitativas, a partir de las cuales se propone una interpretación para la identificación de la taxonomía de borde que se propone en el apartado 1.7.

1.6.1. Características sociales y culturales

De acuerdo con Molano las características culturales dan vida al ser humano: sus tradiciones, costumbres, fiestas, conocimiento, creencias, moral. Y establece varias dimensiones y funciones sociales, generando: un modo de vivir, cohesión social, creación de riqueza y empleo, equilibrio territorial. (Molano 2006). Es desde esta perspectiva que se consideran como un factor de formación de la naturaleza del borde, en tanto la población que habita esa parte del territorio tiene particularidades incluso por grupos de edades y tiempo de permanencia en el mismo, ya que la cultura y las relaciones de socialización se alimentan continuamente también de las influencias del exterior, que pueden estar marcadas por ejemplo por el acceso a la educación y en ese sentido a la información, que ofrece la ciudad.

La identificación de la población permitirá conocer “el espacio apropiado” al que refiere la geografía francesa (Giménez 2005), en el que se identifican los agentes y su papel en la configuración del territorio, “permite explicar de qué manera el territorio es producido, regulado y protegido en interés de los grupos de poder.” (Giménez 2005, 9), en este sentido, la construcción de la historia del lugar y su transformación se convierte en una herramienta útil para el análisis, ligado a otro de los factores de formación del borde como es el régimen urbano, del que se hablará más adelante.

Las variables que se plantean para el análisis de las características sociales y culturales son:

- Vector de crecimiento de población: El aumento de la población muestra indicios de la presión para la ocupación,
- Nivel de escolaridad: El acceso de la población a educación superior incide en la modificación de sus modos de vida y en ese sentido en el nivel arraigo a la tierra y actividades rurales, que puede cambiar por nuevos intereses asociados a la actividad urbana. Una sociedad más tradicional y apegada a sus modelos de vida favorecerá menos la transformación del

espacio que una sociedad con acceso a la educación y a una vida más citadina con valores no tradicionales.

- Coberturas de suelo: Las actividades económicas de la población residente se asocian al modo de vida, y en consecuencia inciden en la decisión de permanecer o no en el lugar. Las oportunidades de diversificación de la economía por la cercanía y aceptación de alternativas de sobrevivencia económica pueden favorecer en abandono de las actividades tradicionales.
- Tipos de ocupación: Los usos y tipologías de ocupación están relacionados con el modo de vida y el imaginario de transformación o conservación de la zona.
- Tenencia de la tierra: El tipo de propietario en términos de la estructura predial incide en la proclividad o reticencia a la transformación, considerando que los propietarios de grandes extensiones se inclinarán por la actividad económica que represente mayores ganancias, al tiempo que el pequeño propietario o poseedor se inclina por mantener la propiedad, considerando el esfuerzo que significó obtenerla y conservarla.

Es posible entonces hacer inferencias de los resultados que se obtengan de estas variables, que se articulan con datos cualitativos como el arraigo a la tierra que será siempre mayor en las personas que han permanecido por generaciones en el lugar y cuyo ideal no se representa en la obtención de una nueva vivienda sino en la conservación de los usos y costumbres, situación que puede ir disminuyendo en los habitantes más jóvenes y que han tenido mayor acceso a la educación superior, y con esto una transformación en su modo de vida, así pues el tiempo de permanencia incide en el arraigo y este en la decisión de permanecer o acceder a la transformación de la zona.

Igualmente, la proclividad a la transformación se asocia con los ingresos económicos y la fuente de obtención, así por ejemplo comunidades campesinas con actividades productivas fuertes, pueden convertirse en un obstáculo para la expansión

urbana, en tanto el cambio de actividad no significa una mejora en sus ingresos y si una modificación en sus modos de vida. Es viable también encontrar comunidades rurales, sin actividades productivas fuertes pero con gran arraigo al lugar y su modo de vida, que se traduce en reticencia a la expansión entrando en juego entonces el tipo de propiedad, es decir, si se trata de propietarios estos tendrán la capacidad de negociación necesaria para mantenerse o hacer que la expansión sea un largo proceso con beneficios económicos para ellos; ahora, esta capacidad de negociación no la tienen tan clara aquellos que se encuentren en calidad de poseedores o en asentamientos informales, y entra en juego la articulación con otra variable como las organizaciones sociales desde el fortalecimiento de la comunidad.

La identificación de estas variables en cada uno de los bordes permite conocer las condiciones de la población y la ocupación, para llegar a la clasificación del tipo de borde.

Tabla 2 Variables a considerar en factor de formación: Características sociales y culturales

Factor de formación	Variable	Indicador
CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y CULTURALES	Vector de crecimiento de población	Crecimiento poblacional por localización
	Nivel de escolaridad	Grado promedio de escolaridad
	Población	Población por localización
	Coberturas del suelo (Usos y actividades económicas)	Área por tipo de cobertura
	Tipo de ocupación (Usos del suelo, tipologías)	Área por tipo de ocupación
	Tenencia de la tierra	Propietario – Poseedor – Asentamiento Irregular

Fuente: Elaboración propia

1.6.2. Infraestructura – servicios y condiciones ambientales

Este factor de formación tiene dos componentes, el primero hace referencia a las condiciones de accesibilidad, movilidad y acceso a los servicios públicos domiciliarios, es decir, intervenciones antrópicas en el territorio que lo disponen para el

uso, ya sea para la urbanización o para la prestación de servicios ambientales y ecosistémicos, recreativos, paisajísticos o de producción agrícola, pecuaria o forestal. El segundo estrechamente relacionado corresponde a las características ambientales de la zona en relación a topografía, hidrografía, áreas de interés ambiental, zonas de riesgo que inciden en las posibilidades de usos y ocupación.

Las variables a considerar como parte de este factor de formación son:

- Pendiente y Coberturas de suelo: Estos dos factores son fundamentales a la hora de entender las características ambientales en tanto se asocian con las posibilidades de ocupación e intervención.
- Áreas de interés ambiental: Corresponde a aquellas zonas ya identificadas con características ambientales adecuadas para la conservación y/o recuperación en términos del beneficio colectivo, que en la medida que estén declaradas o exista un amplio consenso social sobre la conveniencia de su preservación cerrarán o limitarán el borde.
- Accesibilidad - transporte público y movilidad: Las facilidades de acceso en transporte público o particular, las condiciones de movilidad peatonal que permitan el acceso a los servicios urbanos marca también pautas para la posibilidad de desarrollo urbanístico o conservación de la zona. Importante considerar a la hora de entender la relación con la ciudad la distancia al centro y las formas de movilidad disponibles ya que éstas inciden en la proclividad o no de la población de asentarse en la zona.
- Servicios públicos domiciliarios: El acceso a los servicios públicos ya sea por la existencia o posibilidad de construcción de la infraestructura necesaria suma también en la decisión de ocupación de una zona. Esto no refiere únicamente al acceso en condiciones de legalidad sino también a las posibilidades de asentamiento irregular en tanto sea viable el acceso a los servicios.

Las posibilidades de construcción de la infraestructura para movilidad y prestación de servicios públicos tienen un peso importante en la formación de un borde de transición, siempre que exista interés del mercado inmobiliario de intervenir en la zona, en este sentido el costo de construcción de la infraestructura segmentará el mercado para el que pueda ofertarse, en términos de la relación costo-beneficio del desarrollador inmobiliario.

En otro sentido, las condiciones ambientales tendrán mayores posibilidades de configurar un borde de cierre en tanto el costo de construcción de la infraestructura sea mayor y se cuente con una institucionalidad fuerte que vele por la preservación de los valores ambientales o en su caso propenda por la prestación de servicios ambientales, ecosistémicos o recreativos.

Tabla 3 Variables a considerar en factor de formación: infraestructura – servicios y condiciones ambientales

Factor de formación	Variable	Indicador	
INFRAESTRUCTURA – SERVICIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES	Pendientes del suelo (Amenazas, riesgos)	Área por grupos de pendientes	
	Coberturas del suelo (Usos)	Área por tipo de cobertura	
	Accesibilidad - Transporte público y movilidad		Tiempo de recorrido para llegar al centro de la ciudad
			Distancia en Km desde las áreas de borde al centro de la ciudad
			Número de empresas de transporte público que prestan el servicio a la zona
			Número de rutas de transporte público que prestan el servicio a la zona
			Tipo de vía de acceso
		Estado de las vías de acceso	
	Servicios públicos domiciliarios	Servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural e internet	

Fuente: Elaboración propia

1.6.3. Marco institucional y régimen urbano

El contexto institucional entendido como las reglas formales y no formales sobre las que se configuran las actuaciones en el territorio, enmarcan elementos básicos para la formación de los bordes. El marco normativo nacional y las normas locales consignadas fundamentalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial direccionan actuaciones en las áreas a analizar. No obstante, la institucionalidad manifestada por la comunidad y sus organizaciones no es siempre coincidente con estas normativas, siendo en todo caso de la mayor importancia para el proceso de transformación territorial, considerando el papel de las asociaciones comunitarias en la identificación y formación de los bordes en tanto estas han conocido desde adentro la consolidación, la transformación y sus formas. Es preciso entonces relacionar las estructuras de poder establecidas por sus agentes y las expresiones morfológicas, que evidencian en muchos casos transgresiones a la estructura de planeamiento territorial, haciendo visibles acuerdos y regímenes urbanos locales, con adaptación a las estructuras políticas vigentes.

Las variables consideradas en este factor de formación son:

- Usos del suelo en la norma: Mediante la revisión en los POT en diferentes años y comparando con la realidad a través de trabajo de campo se identifican transformaciones y tendencias en esa transformación que articuladas con otras variables configuran el tipo de borde.
- Clasificación del suelo: La clasificación establecida en el POT como área urbana, rural o expansión determina un marco de actuación.
- Participación comunitaria: En esta variable se incorporan para el análisis las organizaciones comunales y/o asociaciones de vecinos, de iniciativas colectivas, así como las juntas de acción comunal (JAC) y juntas administradoras locales (JAL), como escenarios de participación ciudadana que inciden de forma directa en el territorio.

Hay una variable cuantitativa de gran importancia para entender la importancia de este factor de formación de los bordes y es el régimen urbano, en referencia a lo que Bassols (2006) denominó como los entresijos del poder urbano, y que tiene varios enfoques para su entendimiento a partir del establecimiento de relaciones de poder como la coalición política dominante a la que se refiere Mollenkopft (1992, en Bassols 2006), el modelo elitista de pequeños grupos que explica Dahl (1961, en Bassols 2006) o las alianzas de actores gubernamentales y no gubernamentales determinadas por Stone (1989, en Bassols 2006). Estos conceptos se articulan básicamente en el establecimiento de intereses comunes entre particulares (empresas privadas, pequeñas élites u organizaciones no gubernamentales etc.) y el gobierno en sus diferentes escalas (local, departamental o nacional). Así, el territorio como soporte material de estas relaciones constituye el espacio sobre el que se hacen visibles los grupos de poder, en tanto las actuaciones se establecen dentro o fuera del esquema político definido por ellos mismos.

El marco normativo tiene un peso determinante en la formación del borde siempre en relación con otros factores como la institucionalidad, es decir, una norma clara soportada por una fuerte institucionalidad no será fácilmente modificada por los intereses del mercado inmobiliario o de las organizaciones civiles, al tiempo que una institucionalidad débil será proclive al ajuste normativo mediante negociaciones previas para la modificación de la norma o posteriores para la legalización de actuaciones irregulares.

Tabla 4 Variables a considerar en factor de formación: marco institucional y régimen urbano

Factor de formación	Variable	Indicador
MARCO INSTITUCIONAL Y RÉGIMEN URBANO	Usos del suelo	Usos del suelo actuales en áreas de bordes
	Clasificación del suelo	área urbana
		área rural
		área de expansión
	Participación comunitaria	Organizaciones sociales – Juntas Administradoras locales – Juntas de Acción Comunal
Régimen urbano		

Fuente: Elaboración propia

1.6.4. Mercado inmobiliario local

El mercado inmobiliario es un mecanismo para intercambiar derechos de propiedad que eventualmente son base de transformaciones en la estructura territorial, el papel de este en la formación del borde es evidente, lo que direcciona el análisis desde tres variables: la oferta considerando el tipo y la composición, la demanda local y la dinámica del mercado y los precios. Interesa en esta dimensión identificar pues las características del mercado local que inciden en la conformación de los bordes.

En términos de la estructura del sistema capitalista “El suelo es un bien sin valor, pero que tiene precio” (Topalov 1984, 2), esta afirmación plantea pues una primera reflexión significativa, en tanto entender el proceso de transformación de la propiedad del suelo y en consecuencia de la formación de un mercado de suelo. Es decir, la propiedad de suelo en la estructura de formación de capitales individuales se convierte en elemento base para la generación y/o acumulación de riqueza. Folin (1977), en concordancia con la escuela de sociología urbana francesa, explica este fenómeno a partir del entendimiento de *la ciudad como capital fijo con ciclos de producción*, así la ciudad como escenario de la construcción se produce y reproduce en diferentes momentos con condiciones que se asocian fundamentalmente a la *utilización capitalista del espacio físico* (Folin 1977), es decir, al establecimiento de las relaciones de poder en el contexto local.

Ahora bien, entendido el suelo como mercancía en tanto circula como parte de un mercado, se entiende pues a la *ciudad como una aglomeración de mercancías* (Folin 1977, 102), y en este sentido, el tipo y precio de la transacción se relaciona con la capacidad de reproducción y de transformación, asociados a la localización y los usos posibles definidos como atributos extrínsecos del suelo. Adicionalmente es necesario considerar los intereses de los “emprendedores urbanos”, como califica Abramo (2006) a las constructoras y empresas inmobiliarias, y su peso en el establecimiento de las normas urbanísticas para el usufructo particular.

Las transformaciones en la ocupación son pues manifestación de las relaciones de poder entre los agentes del desarrollo urbanístico, que Lavinias refiere claramente indicando que:

[...] en el campo la tierra surge como el soporte natural necesario para el proceso productivo; para el desarrollo inmobiliario como soporte y medio de producción y de consumo. En ambos casos la plena mercantilización de la tierra implica la transformación de la estructura de propiedad, dándole el contenido que le corresponde. O sea de un valor de uso gratuito la tierra es transformada en un valor de cambio que se presenta como un equivalente del capital. (Lavinias 1991, 73).

En consonancia con lo anterior, el papel del suelo como mercancía en la construcción de la ciudad y de los procesos de urbanización se explica desde la posibilidad que éste tiene para la captura de rentas con fundamento en que es *insustituible, inamovible y heterogéneo*, siendo esta heterogeneidad básica para la diferenciación de precios estrechamente ligado al concepto de “fertilidad” del suelo, en términos de lo que es posible y lo que es deseable construir en él, entrando a jugar un papel preponderante el fenómeno que Smolka ha definido como “*la dictadura del mayor y mejor uso*”, así el papel de los *emprendedores urbanos*, en la formación de los mercados inmobiliarios está marcado por la búsqueda de captura de rentas, incidiendo entonces en las decisiones de localización, que no son una decisión individual de los ciudadanos, cuyo papel es ahora el de usuarios de un bien o mercancía más allá del carácter de ciudadano que ejerce su derecho a una vivienda, sin entrar acá a los asuntos de si esta vivienda es propia o en alquiler, los costos de la mercancía suelo se trasladan en cualquier caso al “usuario final”. Así pues, “*la renta no es un proceso neutro de*

asignación de usos óptimos a los terrenos; es una relación social contradictoria.”
(Topalov 1984, 15)

Este juego de poderes entre el Estado, los propietarios del suelo y los emprendedores urbanos, transforma la estructura en “una ciudad-mercado residencial caleidoscópica cuyo ordenamiento espacial ya no podrá ser conocido de antemano” (Abramo 2006, 23); lo que implica en la lógica de planeamiento territorial la incorporación de los diversos agentes del desarrollo de manera que sea posible la concertación sobre la base del beneficio colectivo.

La identificación del mercado inmobiliario local requiere conocer las siguientes variables:

- Intensidad de valorización: Las variaciones en los precios de mercado de suelo e inmuebles marca una tendencia en la posibilidad, tiempo e intensidad de ocupación, que se ve reflejada también en el tipo de proyectos que se realizan en las diversas zonas.
- Proyectos inmobiliarios: A través de la revisión de las licencias de urbanización expedidas (urbanismo y construcción), es posible conocer el tipo de producto que se proyecta en el mercado e inferir la lógica de localización desde la distribución socio-económica de la población por tipo de proyecto y precios de oferta. Las tipologías de proyecto se asocian con el valor inicial del suelo y su productividad esperada a la hora de la implantación del producto inmobiliario, esto en relación directa con la población objetivo en términos de precios de venta.
- Desarrolladores inmobiliarios: Identificar y diferenciar los agentes que construyen en los diferentes bordes, y la asociación con el tipo de proyectos que se ponen en el mercado.
- Ocupaciones informales: La estructura urbanística de la ciudad está conformada también por asentamientos irregulares que generar un mercado inmobiliario para una población específica, estas ocupaciones en relación a

las condiciones ambientales, normativas y el mercado informal del suelo constituyen un determinante en la formación de algunos bordes.

Tabla 5 Variables a considerar en factor de formación: marco institucional y régimen urbano

Factor de formación	Variable	Indicador
MERCADO INMOBILIARIO LOCAL	Intensidad de valorización	Precio del m2 de lote no urbanizado por localización (series de precios de 2000 a 2015)
		Precio de venta por m2 en tipo de inmueble y localización (reporte de los proyectos realizando entre 2001 y 2015)
	Proyectos inmobiliarios	Licencias de urbanismo expedidas por periodos en áreas de borde identificadas
		Licencias de construcción expedidas por periodos en áreas de borde identificadas
		Unifamiliar
		Multifamiliar
		Conjunto abierto
		Conjunto cerrado
	Desarrolladores inmobiliarios	Localización de asentamientos informales en bordes
	Ocupaciones informales	

Fuente: Elaboración propia

Una vez descritas las variables que se inscriben en los factores de formación de los bordes, se plantea una matriz que permita conocer las opciones que de manera general se darían en el análisis de la articulación de los factores en perspectiva de la identificación de los tipos de borde que se explican en el siguiente apartado. Vale mencionar que estas opciones y las inferencias que se hacen a partir de ellas corresponden con un análisis que articula la teoría revisada a lo largo de la tesis, con la revisión empírica en Manizales, a la luz del concepto de borde y las tipologías que se proponen, en todo caso será necesaria la revisión en ejercicios posteriores para ser complementada y/o mejorada, se presenta pues acá como un aporte al entendimiento de los bordes.

1.7. Aproximación a las tipologías de bordes

Los apartados anteriores introducen aportes teóricos al concepto del borde, se plantea entonces la incorporar estos elementos en la definición e identificación de dos grupos de bordes que pueden formarse en relación con la ciudad: los bordes de cierre y protección ambiental; y los bordes de transición para la urbanización. Esto en correspondencia con la matriz de cruce de factores de formación que se explica a continuación, a partir de la cual se realizan inferencias que llevan a la determinación taxonómica.

La matriz indica la proclividad o reticencia para la formación de borde considerando el peso de cada grupo de factores de formación, el ejercicio se planteó utilizando valores de 0 para el factor no favorable y 1 para el caso favorable, por supuesto que pueden existir una gran variedad de situaciones intermedias de deben ser consideradas en análisis específico. El cruce de las diferentes opciones permite realizar inferencias que llevan a identificar el tipo de borde considerando igualmente la rapidez o lentitud probable de la formación. Esta matriz se plantea útil para iniciar el análisis y debe estudiarse de forma conjunta con la cartografía temática de cada zona, así como acompañarse de trabajo de campo y conocimiento de la comunidad del lugar. Solo en ese cruce de información la inferencia estará dando lectura de las transformaciones del territorio; la Tabla 6 indica las diversas opciones que se obtienen en la formación de los bordes para su clasificación.

Tabla 6 Matriz de cruce de factores de formación de los bordes

FACTORES DE FORMACIÓN DE LOS BORDES	Formación de los bordes 0= NO 1=SI															
CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y CULTURALES	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
INFRAESTRUCTURA – SERVICIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES	0	1	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	1	0
MARCO INSTITUCIONAL Y RÉGIMEN URBANO	0	0	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	1	0	1
MERCADO INMOBILIARIO LOCAL	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0

Fuente: Elaboración propia

Para la interpretación de la matriz se piensa en todos casos en el sentido de la tendencia a la transformación, esto con el fin de tener una matriz única que condense las diversas posibilidades, por lo tanto los valores de 1 y 0 se entienden en el análisis para cada factor así:

Tabla 7 Valores para la interpretación de la matriz de factores de formación

FACTORES DE FORMACIÓN DE LOS BORDES	VALOR NUMÉRICO	VALOR CONCEPTUAL
CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y CULTURALES	0	CONSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES
	1	PROCLIVIDAD A LA TRANSFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURA – SERVICIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES	0	INEXISTENCIA DE INFRAESTRUCTURA E IMPOSIBILIDAD DE SU DESARROLLO PARA LA URBANIZACIÓN
	1	EXISTENCIA DE INFRAESTRUCTURA O POSIBILIDAD DE SU DESARROLLO PARA LA URBANIZACIÓN
MARCO INSTITUCIONAL Y RÉGIMEN URBANO	0	DECLARADO PARA LA URBANIZACIÓN
	1	NO DECLARADO PARA LA URBANIZACIÓN
MERCADO INMOBILIARIO LOCAL	0	NO INTERESADO EN LA ZONA
	1	INTERESADO EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia

Cada grupo de factores de formación tiene un papel significativo en el análisis de los bordes, lo que debe ser identificado para la interpretación de los datos encontrados en el análisis, el papel de cada factor se puntualiza en la Tabla 8.

Tabla 8 El papel de los factores de formación del borde

FACTORES DE FORMACIÓN DE LOS BORDES	PAPEL EN LA FORMACIÓN DE LOS BORDES
CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y CULTURALES	Las comunidades residentes (originarias) desde sus modos de vida e imaginarios de transformación pueden detener, ralentizar o favorecer la urbanización.
INFRAESTRUCTURA – SERVICIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES	Posibilidades de articulación con la ciudad en términos de proceso de urbanización, en tanto accesibilidad y dotación de servicios públicos
	Posibilidades de articulación con la ciudad en términos de proceso de cierre de urbanización, en tanto áreas de protección y servicios ambientales

MARCO INSTITUCIONAL Y RÉGIMEN URBANO	Generación de opciones para la ocupación a partir del marco normativo (determinación de suelos aptos para el desarrollo urbano)
	Grupos de interés en defensa de los derechos de ocupación y desarrollo para la generación de nueva urbanización y acceso a la vivienda propia
	Grupos de interés en defensa de los derechos en defensa de la conservación de las condiciones de ruralidad
MERCADO INMOBILIARIO LOCAL	Condiciones de mercado que favorecen en mayor o menor medida los procesos de urbanización suponen la existencia y articulación de grupos de inversionistas dispuestos a participar (y formar oferta) con grupos de individuos y familias dispuestas a comprar, es decir con necesidades de espacios construidos
	Determinación de precios en relación a la oferta y la demanda efectiva

Fuente: Elaboración propia

1.7.1. Bordes de cierre y protección ambiental

Este tipo de bordes se configuran cuando las condiciones del territorio son propias para la conservación y la protección ambiental, en este sentido pueden darse hacia áreas de interés ambiental, suelos de alta pendiente, o suelos con actividades agrícolas significativas. La función de estos bordes pasa por la contención de la urbanización formal o informal, mediante la prestación de servicios complementarios para la ciudad como la recreación, la generación de parques y espacios públicos que dan valor a las actividades colectivas y en ese sentido a la apropiación y respeto de las condiciones de ese fragmento del territorio.

Estas áreas toman valor por sus condiciones naturales y no por sus características urbanísticas para la intervención y transformación, así puede tratarse de zonas de protección determinadas en el marco institucional y normativo, y desde el desarrollo de actividades productivas y complementarias para la ciudad como los servicios ecosistémicos:

Los servicios eco sistémicos han sido definidos en "La Evaluación de los Ecosistemas del Milenio" (2005) como los beneficios que los seres humanos obtienen de los

ecosistemas sean económicos o culturales. La biodiversidad soporta una gran variedad de ellos que pueden ser:

- Servicios de apoyo, por ejemplo, formación del suelo, ciclo de los nutrientes, producción primaria.
- Servicios de aprovisionamiento, por ejemplo, alimentos, agua potable, leña, fibra, productos químicos biológicos, recursos genéticos. El caso más emblemático en Colombia es probablemente el de los páramos, ecosistemas que representan menos del 2% del territorio colombiano pero que aportan agua al 70% de la población.
- Servicios de regulación, por ejemplo, regulación climática, regulación de enfermedades, regulación hídrica, purificación del agua, polinización.
- Servicios culturales, por ejemplo, espiritual y religioso, recreación y ecoturismo, estética, inspiración, educación, ubicación, herencia cultural.

Todos estos beneficios que recibe la sociedad son posibles gracias a la biodiversidad y sus ecosistemas, y de ellos depende el bienestar de las generaciones presentes y futuras en el planeta. (<http://www.humboldt.org.co/es/biodiversidad/que-es-la-biodiversidad>)

Se trata de zonas que por sus condiciones paisajísticas, topográficas, ecosistémicas y ambientales son propicias para la conservación y en este sentido implican un cierre a la urbanización, es decir, la interacción con la ciudad está dada no por las expectativas para la urbanización sino por la complementariedad de otros usos.

El borde de cierre puede, al igual que los bordes de transición, ser temporal y dependerá de la articulación y peso de los factores de formación. Así por ejemplo, la modificación en el interés del mercado inmobiliario por intervenir la zona puede incidir en la modificación de las normas que han ayudado a la configuración del borde de cierre, que aún con la oposición de la comunidad podrá transformarse en un borde de transición. Igualmente, modificaciones en la población residente pueden generar expectativas para la transformación que articuladas con el mercado inmobiliario formal o informal inciden en la conformación de un nuevo borde de transición.

Lo que interesa mostrar en esta variedad de opciones para la configuración de los bordes, es la necesidad de entender que no se trata de un territorio estático y que las intervenciones que se realicen sean estas formales o informales tienen repercusiones en la transformación, lo que nuevamente lleva el análisis a considerar la necesidad de incorporar la temporalidad como elemento determinante, que si bien no es posible

considerarla como un factor directo de formación, termina convirtiéndose en un elemento indirecto que ayuda a determinar la proclividad para la formación de los bordes.

1.7.2. Bordes de transición

Estos bordes se forman en las áreas de articulación de la urbanización continua con su expansión, ya sea en suelo del propio municipio o de un municipio vecino en términos de conurbación, aglomeración o proceso de metropolización. Las condiciones de cercanía a la estructura urbana y las posibilidades para la incorporación al suelo urbano, generan expectativas en los diversos agentes para el desarrollo de estas áreas. Se identifican dos tipos de procesos de bordes de transición:

- Bordes de transición para la conurbación: corresponde a la articulación de dos o más ciudades con procesos de conurbación en curso, que son objeto de presiones para el desarrollo constructivo. La actividad edificatoria es evidente y es ofertada en los diversos municipios que forman el borde.
- Bordes de transición para la expansión urbanística: corresponde con el escenario de desarrollo urbanístico articulado a la ciudad, en el que el territorio y la población rural se integran con la vida urbana, sin que necesariamente exista continuidad en la urbanización, no obstante si hay estructura urbanística que permita la interacción necesaria en el territorio.

En el análisis de los factores de formación se encuentran algunas condiciones que pueden hacer más proclive una zona para la transformación, para lo que se plantean los siguientes postulados desde la interpretación de los datos que se obtienen en la matriz, tanto para el caso de los bordes de cierre como para los bordes de transición:

- El factor de mayor peso es el mercado inmobiliario, considerando que si tiene interés en intervenir en el borde llevará a cabo las negociaciones necesarias para consolidar su expectativa.

- El marco institucional, visto desde el componente normativo, tendrá fuerza en tanto coincida con la favorabilidad de la población y las condiciones óptimas de la infraestructura y el medio natural.
- El monto de la inversión en infraestructura y servicios, o las adaptaciones en términos de condiciones ambientales tienen un peso también en la formación del borde de transición que se refleja en el tipo de ocupación por el que se opte, lo cual condiciona también la estratificación socio-económica del sector.
- El peso relativo de las condiciones sociales y culturales en la formación del borde puede verse disminuido en tanto la presión de los intereses del mercado y en su caso los mecanismos de negociación para el ajuste normativo.
- Un marco institucional fuerte incide en la formación o no de los bordes en tanto este no sea permeado por la fuerza del mercado inmobiliario y los mecanismos de negociación previa para el ajuste normativo o posterior para la legalización y regulación de los asentamientos en su caso.

Estos dos grupos de bordes y las inferencias realizadas a partir de las matrices constituyen pues una aproximación a la identificación de las transformaciones territoriales presentes en la ciudad contemporánea, que en términos metodológicos para la investigación que se presenta, sirvieron de base para el ejercicio empírico de evaluación en el caso de Manizales - Colombia, que se muestra en el capítulo 3.

Tabla 9 Matriz de factores de formación de los bordes de transición

Factores de formación de los bordes	Formación de los bordes 0= NO 1=SI															
	CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y CULTURALES	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
INFRAESTRUCTURA – SERVICIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES	0	1	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	1	0
MARCO INSTITUCIONAL Y RÉGIMEN URBANO	0	0	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	1	0	1
MERCADO INMOBILIARIO LOCAL	0	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0
	Borde de cierre	Borde de cierre	Borde de transición lenta	Borde de transición lenta	Borde de cierre	Borde de transición lenta	Borde de transición media	Borde de transición media	Borde de transición rápida	Borde de transición media	Borde de transición media	Borde de cierre lento	Borde de transición media	Borde de transición lenta	Borde de cierre lento	Borde de transición lenta
	Todas las condiciones están dadas para que no se configure un cambio en la zona	Las condiciones ambientales y la posibilidad de construir la infraestructura parecerían facilitar la urbanización pero el hecho de que los residentes se opongan a ella, de que las normas no la contemplen y de que no exista interés por parte de los inversionistas no lo hace proclive al cambio.	Aún con condiciones óptimas de infraestructura y servicios y el marco normativo dispuesto para la urbanización, no existe interés del mercado, ni disposición de los habitantes para su urbanización. Se define como borde de transición lenta en tanto pueda inducirse una modificación en el mercado legal o ilegal de suelo.	El interés del mercado inmobiliario tiene un peso significativo, que articulado con la posibilidad de construir infraestructura y el marco institucional dispone la zona para la formación de un borde de transición en el mediano plazo, en la medida que la población residente vaya aceptando el cambio, esta adaptación puede ser un proceso largo que incluya el cambio generacional	Aunque la norma esté permitiendo el desarrollo de la urbanización, no existe interés del mercado ni de la comunidad que pudiera incentivar la transformación	La presión del mercado inmobiliario puede llevar a la negociación en el marco del régimen urbano local para el ajuste normativo favorable necesario para la formación del borde. O en otro sentido formar un borde con asentamientos irregulares o para ocupaciones de altos estatus por las condiciones ambientales y el alto costo de construcción.	El mercado y el marco institucional a favor de la formación realizarán las inversiones necesarias y costosas en infraestructura y prestación de servicios. Borde de transición media por la no disposición de los residentes	El borde tiene condiciones para su formación en tanto la infraestructura está dispuesta y el mercado interesado, será necesario en todo caso una negociación con la comunidad y con la institucionalidad para su formación en marcos legales. Borde de transición media por la no disposición de los residentes	Condiciones más favorables para la formación del borde de transición rápida en tanto su incorporación a la estructura de urbanización	Las condiciones para la formación del borde dependen de la habilitación del suelo que puede ser costosa y dirigirse solo a estatus alto o a pobres en condiciones de riesgo. Se requiere de la gestión para el desarrollo de la infraestructura que con la anuencia de la comunidad será gestionado con la administración local o asumido en un escenario óptimo por el desarrollador inmobiliario.	Aún sin el marco normativo a favor de la formación las condiciones de favorabilidad de la comunidad sumadas al interés del mercado pueden presionar la negociación para el ajuste normativo, y la posterior gestión de la infraestructura ya sea por la administración local o visto en un escenario óptimo por el desarrollador inmobiliario. Si las condiciones ambientales requieren altos costos de habilitación esta zona tendrá ocupación para estrato alto.	La falta de interés del mercado inmobiliario, sumado a la norma favorable a la conservación se convierte en elemento de peso para configurar un cierre de la urbanización, aun considerando que la población tenga interés en la transformación.	Las condiciones favorecen la formación del borde, se requiere la negociación del marco normativo que podrá ser previa o posterior a la misma formación. Borde de transición media	La falta de interés del mercado inmobiliario en el desarrollo de esta zona, hace lenta la transformación del borde, no obstante la favorabilidad de los otros 3 factores deja dadas las condiciones para la formación del borde de transición. En cualquier caso el mercado irregular eventualmente pueda interesarse primero que el formal	Aunque la comunidad está dispuesta a la transformación, la norma favorable a la conservación y la falta de interés del mercado inmobiliario van determinando las condiciones de ocupación.	Puede inducirse una modificación en el interés del mercado legal o ilegal de suelo. El primero llevará a intervenciones costosas para clases altas, o en el segundo asentamientos irregulares en áreas de riesgo.

Fuente: Elaboración propia

PARTE II LOS BORDES EN MANIZALES, COLOMBIA

CAPÍTULO 2

2. Contexto institucional colombiano

Con la idea de contextualizar el ejercicio empírico que se realiza en Manizales, Colombia, se incorpora en este capítulo el marco institucional colombiano en referencia a la configuración territorial y la política asociada al planeamiento urbano, como contexto de los Planes de Ordenamiento Territorial de Manizales que se revisan en el apartado 2.3; posteriormente se describe el panorama del acceso a la vivienda en términos de la financiación y programas nacionales de fomento a la propiedad individual.

Para entender las condiciones institucionales de Colombia es pertinente partir de las transformaciones que éstas han sufrido en la implementación del modelo neoliberal desde la década de 1980, y las fuertes repercusiones en el desarrollo territorial básicamente en el traslado del modelo empresarial a la gestión y estructura institucional de la administración pública local. La Constitución Política de Colombia de 1991, determina la siguiente estructura para la Republica:

Artículo 1: Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

En este panorama y con base en el modelo neoliberal, el régimen empresarial se posiciona en las ciudades empujado también por el mismo proceso de descentralización administrativa que se fortalece desde la Constitución de 1991, donde se define con fuerza la transición al modelo Neoliberal imperante para el momento en América Latina.

Artículo 287. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

- Gobernarse por autoridades propias.
- Ejercer las competencias que les correspondan.
- Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
- Participar en las rentas nacionales.

Las relaciones de poder que se gestan con base en los postulados del neo-institucionalismo implican la cooperación y colaboración público – privada que requiere la identificación de agentes participantes de ambos lados del proceso dada la relación de interdependencia para el desarrollo económico local. Los intereses privados, bien sean de grupos sociales organizados, de agentes inmobiliarios, de grupos empresariales etc., se reflejan en el territorio, ya sea desde las actuaciones puntuales o bien desde las negociaciones realizadas en el proceso participativo de los Planes de Desarrollo Municipal y de los Planes de Ordenamiento Territorial que más adelante se materializan con estructuras urbanísticas en el territorio municipal. En el ámbito de las negociaciones se habla también de esos acuerdos que los “emprendedores urbanos” realizan con la administración municipal, que en ocasiones no se enmarcan en los procesos participativos abiertos, sino en escenarios privados de negociación, que se traducen más adelante en ajustes normativos a diversas escalas.

Las negociaciones de las que se habla en el párrafo anterior, implican en muchos casos la limitación de la actuación estatal, en tanto la lucha de poder social adquiere un papel preponderante en la legitimación política del Estado sobre todo en el ámbito local. Esto en el sentido, por ejemplo, de la aplicación de instrumentos de gestión territorial como la limitación de los derechos de construcción, la recuperación de

plusvalías entre otros; así va generándose una producción social del poder que incide de forma permanente en el Plan de Ordenamiento Territorial desde su formulación y posteriormente en su ejecución, esto en virtud a que los términos de la negociación serán siempre cambiantes así como los intereses de las partes.

Las condiciones de localización sobre las que se diferencia el territorio y las actuaciones posibles en él tienen soporte en la propiedad de suelo y las posibilidades de negociación sobre este, es decir, en lo que efectivamente pueda convertirse ese suelo en términos de urbanización y por lo tanto de “negocio inmobiliario”, considerando el funcionamiento del mercado de suelo, es decir, la oferta, la demanda y los precios del suelo y del producto inmobiliario final.

Esta negociación se fundamenta en el reparto de responsabilidades que el nuevo esquema del Estado plantea, es decir, en el juego de agentes participantes, en lo que Cabrero (2000) denomina *coaliciones promotoras*, en referencia al papel de los agentes para conseguir consensos que permitan el logro de sus objetivos, sean estos públicos o privados, en relación a la re-definición de los linderos de lo público, lo privado y las políticas.

Por supuesto, el territorio en el que se concentra la investigación no está fuera de estos interés y grupos de poder, estos territorios en ocasiones intersticiales soportan presiones que pueden darse por la necesidad de cubrir el déficit de vivienda social, para la ocupación de vivienda campestre, para la vivienda de alto estándar e incluso por la necesidad de conservación y recuperación ambiental, es decir, desde la presión por la incorporación o no de estos suelos al mercado inmobiliario. El suelo es pues el soporte físico material del mercado y el mercado busca oferta económica de suelo que le permita mayores rentas y tasas de retorno adecuadas en tiempo y montos.

Tabla 10 Agentes en el territorio

Agentes	Escala de agente	Escala de proceso	Escala de contexto
Propietarios de predios	Pequeños propietarios	Venta de predios sin actividades agrícolas o con actividades agrícolas no redituables	Municipal / Distrital
	Grandes propietarios	Posible acceso al negocio inmobiliario	Municipal / Distrital
Estado	Nacional	Permite la incorporación de suelo para la reducción del déficit de vivienda	Nacional
	Municipal	Determinación en la clasificación del suelo y los usos posibles	Metropolitana (relación normativa con los municipios vecinos)
Organizaciones del sector constructor e inmobiliario			
Lonja de propiedad raíz	Municipal	Identificación de las dinámicas del mercado en relación al contexto económico	Municipal
Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL	Municipal	Agremiación de constructores y desarrolladores inmobiliarios que vela por los mayores aprovechamientos económicos de la actividad constructora.	Municipal / Nacional
	Nacional		
Desarrolladores inmobiliarios	Nacional	Condiciones diferenciadas para la inversión	Municipal / Distrital
	Internacional		
	Municipal		

Fuente: Elaboración propia

En este juego de agentes y su posición en el territorio vale la pena incorporar las definiciones que desde la norma se hace de la clasificación del suelo, considerando que esta clasificación está asociada a las posibilidades de intervención y transformación del territorio, en este sentido el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 referente a la clasificación del suelo establece:

ART. 30. Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ART. 31. Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización

incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

ART. 32. Suelo de expansión urbana. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

ART. 33. Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

ART. 34. Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

ART. 35. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (Ley 388 de 1997)

Estas definiciones, fundamentalmente las de suelo urbano y rural, son claramente excluyentes entre sí en términos de usos y actividades, lo que determina que en el proceso de clasificación del suelo desde la normativa estos sean vistos desde esa oposición, misma que no coincide estrictamente con las realidades territoriales, como se

ha mencionado en apartados anteriores de la investigación donde los usos y las actividades tradicionalmente rurales y urbanas se mezclan y no necesariamente se terminan en la línea divisoria de la norma.

2.1. El acceso a la vivienda

La producción de vivienda ha dejado de ser una responsabilidad única del Estado, en este sentido y como se mencionó anteriormente el capital privado es elemento fundamental en el mercado inmobiliario de todo tipo de viviendas. En esa transformación del papel del Estado, en el caso de Colombia el gobierno nacional ha diseñado diversos programas con la idea de favorecer el acceso fundamentalmente a la vivienda de interés social, como son: Viviendas 100% subsidiadas, Mi Casa Ya – Ahorradores, Mi Casa Ya – Cuota inicial, Mi Casa Ya – Subsidio a la tasa de interés. De manera rápida se mostrarán a continuación los elementos básicos de estos programas, con la idea de entender el modelo de acceso a la vivienda en Colombia, no obstante, no se presenta con un análisis detallado de los pormenores de cada uno, por no tratarse del objeto de la investigación. Los detalles del funcionamiento de estos programas, así como las normas vigentes que regulan su funcionamiento se incluyen en el Anexo 2 de la tesis.

La norma nacional determinó dos clasificaciones de la Vivienda Social con base en el costo máximo de venta en el mercado, en ambos casos deben *reunir los elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción*, de acuerdo con las normas vigentes (Decreto 1077 de 2015); estas son: la Vivienda de interés social (VIS) cuyo valor máximo es de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV), y la Vivienda de interés social prioritaria (VIP) cuyo valor máximo es de 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

El programa viviendas 100% subsidiadas “nace como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de miles de hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener su vivienda por los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado. [...] Da prioridad a las familias desplazadas, a las que hacen parte de la Red Unidos y a los sectores más vulnerables.

Un porcentaje de viviendas en cada proyecto será destinado a los hogares afectados por los desastres naturales o que habiten en zonas de alto riesgo no mitigable.” (Ministerio de Vivienda)

Esta iniciativa espera entregar 100 mil Viviendas de Interés Social Prioritario VIP, en proyectos que participan en convocatorias a nivel local y nacional, con el aval la Financiera del Desarrollo FINDETER, adscrito al Ministerio de Hacienda. Los proyectos son desarrollados por empresas constructoras privadas, que deben garantizar la solvencia económica para la financiación del proyecto, que será pagado en su totalidad por el Gobierno Nacional o en algunos casos entre este y la administración municipal. Las viviendas que se construyen en el marco de este programa tienen áreas entre 45 y 50m².

Mi Casa Ya – Ahorradores, conocido también como Vivienda para Ahorradores VIPA busca “promover la adquisición de vivienda para familias de todo el país que tengan ingresos de hasta 2 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes SMLMV. Estas familias podrán tener casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorgue para la adquisición de vivienda.”. El programa espera beneficiar 77 mil hogares a nivel nacional, con subsidios entre 25 y 30 SMLMV, que pueden ser usados en proyectos específicos previamente aprobados por las Cajas de Compensación Familiar. El valor de cada vivienda no podrá superar los 70 SMLMV (\$48.261.850), es decir, viviendas tipo VIP. En Manizales se están desarrollando a la fecha, adscritas a este programa 1596 unidades de vivienda en 3 proyectos, ubicados en la Comuna Ciudadela del Norte.

Mi Casa Ya – Cuota inicial, “Se trata de un novedoso programa del Gobierno Nacional para facilitar la compra de vivienda a las familias Colombianas. El programa está dirigido a hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 SMLMV (\$1.378.910 - \$2.757.820) a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, con valor superior a 70 SMLMV (\$48.261.850) e inferior o igual a 135 SMLMV (\$93.076.425), y subsidiará además la tasa de interés del crédito hipotecario en 4 puntos. La tasa de interés bajaría del 12,5% al 8,5%.” El gobierno nacional determinó 130.000

cupos para este programa; las familias pueden acceder a él una vez tengan aprobado el crédito bancario (hipotecario) o el ahorro correspondiente que les permita el cierre financiero para adquirir la vivienda. En este caso el subsidio podrá hacerse efectivo en cualquier proyecto urbano a nivel nacional, siempre que no exceda los valores establecidos, los cuales se enmarcan en la Vivienda de Interés Social VIS.

Mi Casa Ya – Subsidio a la tasa de interés, este programa tiene una cobertura más amplia diferenciando los beneficios entre la Viviendas de Interés Prioritario VIP, la Vivienda de Interés Social VIS y la No VIS. Para las VIP – VIS en el periodo 2015 – 2018, el gobierno nacional puso a disposición 130 mil nuevos cupos de subsidio a la tasa de interés; pueden acceder familias con ingresos de hasta 8 SMLMV, el hogar recibirá un subsidio a la tasa de interés del crédito hipotecario de 5 puntos si la vivienda no supera los 70 SMLMV y de 4 puntos si la vivienda no supera los 135 SMLMV.

Para el caso de las No VIS, el gobierno definió 50.000 cupos para coberturas a la tasa de interés que puede ser efectivo para adquirir vivienda nueva urbana en cualquier parte del país, cuyo precio sea a 135 SMLMV (\$93.076.425) y menor o igual a 335 SMLMV (\$230.967.425). El hogar recibirá un subsidio a la tasa de interés del crédito hipotecario de 2.5 puntos, es decir, la tasa de interés bajaría del 12,5% al 10%.

Quienes no accedan a estas posibilidades de subsidio del gobierno nacional, la banca privada ofrece créditos hipotecarios y leasing habitacional con tasas de interés entre el 10% al 14,5%, dependiendo de la entidad financiera y el tiempo de amortización del crédito. Igualmente es posible acceder a crédito hipotecario en el Fondo Nacional del Ahorro, para quienes tienen esta entidad como fondo de cesantías, aunque las tasas de interés están en los mismos rangos de la banca privada.

Este es pues un panorama general de las posibilidades financieras de acceso a la vivienda en Colombia, que permitirá entender el papel del desarrollador inmobiliario en la configuración de los bordes de Manizales, a la hora de identificar el tipo y localización de los diversos proyectos, directamente asociados a la estratificación

socio-económica y las facilidades para la ocupación establecidas en el ordenamiento territorial, como se muestra en el capítulo 3.

2.2. Manizales y el proyecto de ciudad

Los siguientes apartados se enfocan en el análisis del territorio de Manizales, primero desde la revisión del proceso de urbanización y crecimiento de la ciudad, para posteriormente pasas a la revisión de los planes de ordenamiento territorial. El apartado 2.2 realiza un recorrido general por el proceso de urbanización y ocupación de la ciudad desde la estructura fundacional hasta 2015, identificando tendencias en el crecimiento de la urbanización. El apartado 2.3 se concentra en la lectura de los Planes de Ordenamiento Territorial identificando el proyecto de ciudad siempre con la idea de encontrar elementos asociados a la formación de los bordes, en los términos que se incorporaron en el capítulo 1. Fue insumo importante para este capítulo la información recolectada en entrevistas a funcionarios de la administración municipal, representantes de constructoras y residentes de algunas de las zonas de borde, para entender los bordes desde los múltiples agentes que intervienen en el territorio.

2.2.1. Caracterización del municipio de Manizales:

La caracterización del municipio se plantea a partir de las condiciones de urbanización y ocupación del territorio municipal, más no a partir de la determinación como compacta o difusa, ya que como se explicó en el análisis, estas caracterizaciones no son totalizadoras sino que si bien, partes de la ciudad contienen altas densidades y cierto tipo de relaciones funcionales hacia y desde el borde, otras áreas tienen asentamientos dispersos que generan igualmente otras relaciones funcionales hacia y desde el borde; así pues, y como se explicó en el apartado 1.2, no es posible determinar un único tipo de ciudad, ni siquiera al interior de la misma, debido a las condiciones especiales de ocupación, usos, morfologías e incluso desde los fines perseguidos desde el proyecto político de ciudad que establece el régimen urbano local.

Se hace una descripción de los tipos de ocupación y los tiempos de esa transformación territorial, de forma rápida desde el inicio de la ciudad hasta finales del

siglo XX, para concentrar el análisis en los 15 años transcurridos del siglo XXI. Esta temporalidad tiene que ver con la puesta en ejecución del primer Plan de Ordenamiento Territorial POT Acuerdo 508 de 2001 y sus acuerdos modificatorios, hasta el 2014 año en el que se realiza la evaluación del anterior y la formulación de un nuevo POT, cabe mencionar en este sentido que el proyecto de Acuerdo de POT presentado en 2015 al Concejo Municipal para su revisión y aprobación fue devuelto con observaciones en Diciembre de ese mismo año, esto tiene implicaciones significativas en tanto se tuvo cambio de administración municipal en enero de 2016, por lo que a la fecha se vienen realizando los ajustes recomendados por el Concejo y ajustes generales que permitan compatibilizarlo con el *Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 - Manizales más oportunidades*, aprobado mediante Acuerdo del Concejo Municipal 906 del 10 de junio de 2016.

2.2.2. Síntesis del desarrollo urbanístico de Manizales

El municipio de Manizales tiene 391.640 habitantes para 2012 según datos del Centro de Información y Estadística de la Alcaldía Municipal, de los cuales cerca del 93% vive en el área urbana; ubicada sobre la Cordillera Central, se localiza a 2,150 msnm y tiene 571 Km² de extensión territorial total; se divide en 11 comunas en el área urbana y 7 corregimientos en el suelo rural. Fue fundada el 12 de Octubre de 1849, por colonizadores antioqueños, situación que ha marcado su desarrollo en términos económicos, sociales y culturales.

Si bien el contexto topográfico montañoso y de alta pendiente ha caracterizado la ciudad, puede observarse que la morfología de la estructura fundacional se basó en el trazado de damero con manzanas de 100 m*100 m que marcaron fuertes dificultades para la consolidación de la estructura urbanística. El crecimiento de la urbanización se dio básicamente entonces de manera lineal hacia la zona oriente de la ciudad.

El periodo de auge económico iniciado hacia 1920 gracias a la producción de café y la minería, significó también un gran crecimiento en ocupación pasando en el área urbana de 101 ha en 1930 a 230 ha en 1950. Muy significativos fueron para la

ciudad los planteamientos de Karl Brunner hacia 1940 quien pone en evidencia los errores que se estaban cometiendo en la implantación urbana, olvidando la estructura montañosa, él indica pues que “el trazado de nuevas avenidas y urbanizaciones debe ser ajustado a la topografía y evitar los cortes y rellenos de gran tamaño, que hasta la fecha eran la obsesión de los manizaleños.” (Brunner, K. 1998, en Aguilar Gómez 2010).

A partir de la creación en la década de 1940 del Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario a nivel nacional; y la caja de la vivienda popular a nivel municipal, se da fuerza a proyectos de urbanización de gran envergadura para la ciudad, es así como en 1954 se desarrollaron los barrios La Estrella y Belén los cuales se adaptan en su morfología a las condiciones topográficas del lugar, iniciando ya la expansión de la urbanización hacia la zona oriental de la ciudad; así mismo se construyen, bajo el concepto de barrios obreros las áreas de Chipre y Morrogacho al occidente, Minitas al norte, y Fátima, Aranjuez y Malhabar en la zona sur-oriental, con claro sentido de lugar y adaptación para su implantación urbanística. Estos barrios marcaron el inicio de procesos de urbanización extendida en el territorio, para lo que las condiciones topográficas de alta pendiente no fueron una limitante sino un elemento diferenciador de la estructura barrial asociada a la estratificación socio-económica, considerando que los barrios populares se asentaron en áreas de ladera, mientras que las clases medias se concentraron en áreas de mínima pendiente y más cercanas a la zona centro, como el caso de Belén y La Estrella.

Hacia 1960 y debido en gran parte a la violencia partidista iniciada en los 40's y generalizada en todo el país, la migración hacia la ciudad se intensificó provocando un incremento poblacional de 90.000 a 190.000 habitantes en solo dos décadas, lo que necesariamente presionó la realización de infraestructura de servicios y la construcción de vivienda, principalmente en las áreas de la ladera sur oriental donde se localizaron tanto procesos planificados como asentamientos informales.

En la década de 1970 se inician urbanizaciones como La Enea y La Sultana, ambas desarrolladas por la Caja de la Vivienda Popular, y hoy ampliamente consolidadas como nuevas centralidades urbanas con actividades barriales fuertes, se

trata en ambos casos de estructuras lineales de urbanización que parten de un eje principal de movilidad a partir del cual se amplía la retícula de las manzanas (cuadradas o rectangulares), las actividades de centralidad se concentran hoy sobre esos mismos ejes principales y van diseminándose hacia las manzanas interiores; así mismo inicia la ocupación de la ladera norte básicamente con asentamientos informales en lo que se conoce como los barrios Comuneros, Villa Hermosa y Solferino, que aunque hoy cuentan con servicios públicos domiciliarios y regularización de la propiedad en la mayor parte de ellos, las condiciones urbanísticas siguen siendo precarias en términos de dificultades de movilidad y accesibilidad, así como por que los espacios públicos, parques y equipamientos colectivos son mínimos, no obstante, cuentan con servicios públicos domiciliarios como agua, energía eléctrica, gas natural, telefonía e internet.

La dinámica inmobiliaria continua en ascenso en la década de 1980, la ladera sur incrementa su ocupación fundamentalmente con urbanizaciones cerradas para estratos altos, aisladas de la estructura urbanística de la ciudad y planteadas para el desarrollo predio a predio de viviendas al interior de cada conjunto, lo que puede entenderse como una forma de reproducción del esquema de suburbios en los cuales el uso del automóvil es básico para la relación con el resto de la ciudad, en términos de accesibilidad a los servicios urbanos.

Paralelamente en la zona nor-oriental se construyen barrios abiertos de clase media como Laureles y La Rambla, con viviendas en niveles para permitir la adaptación a las condiciones topográficas de fuerte pendiente. La construcción de la avenida Kevin Ángel Mejía en el pie de la ladera norte, mejora las posibilidades de conectividad con la zona centro, al tiempo que permite el desarrollo de nuevas urbanizaciones de vivienda de interés social como Peralonso, San Cayetano y El Caribe, realizadas por la Caja de la Vivienda Popular.

Para la misma década en la zona occidental se desarrolla Villa Pilar como conjunto de vivienda multifamiliar abierto para clase media, y Campo Hermoso uno de los primeros conjuntos cerrados de vivienda multifamiliar de la ciudad; la urbanización de

la ladera sur se intensifica tanto con proyectos institucionales de vivienda obrera, como con asentamientos irregulares de grandes magnitudes.

Este recorrido muestra el proceso de consolidación de la estructura urbanística de la ciudad que ha tenido momentos de gran expansión fundamentalmente hacia las laderas norte y sur, en el caso de la zona sur pueden identificarse aún algunas áreas sin ocupación lo que se atribuye en gran medida a la fuerte pendiente y su determinación como ladera de protección por zona de riesgo de deslizamiento, lo que va configurando el cierre de la urbanización y en otro sentido abre la opción de intensificación de la conurbación con el municipio de Villamaría, ubicado frente a la misma ladera aunque en condiciones geomorfológicas mucho más favorables para la ocupación, como se explica en el apartado 3.3 en el borde de transición para la conurbación Manizales –Villamaría.

Tabla 11 Población de Manizales por periodos 1848 - 2012

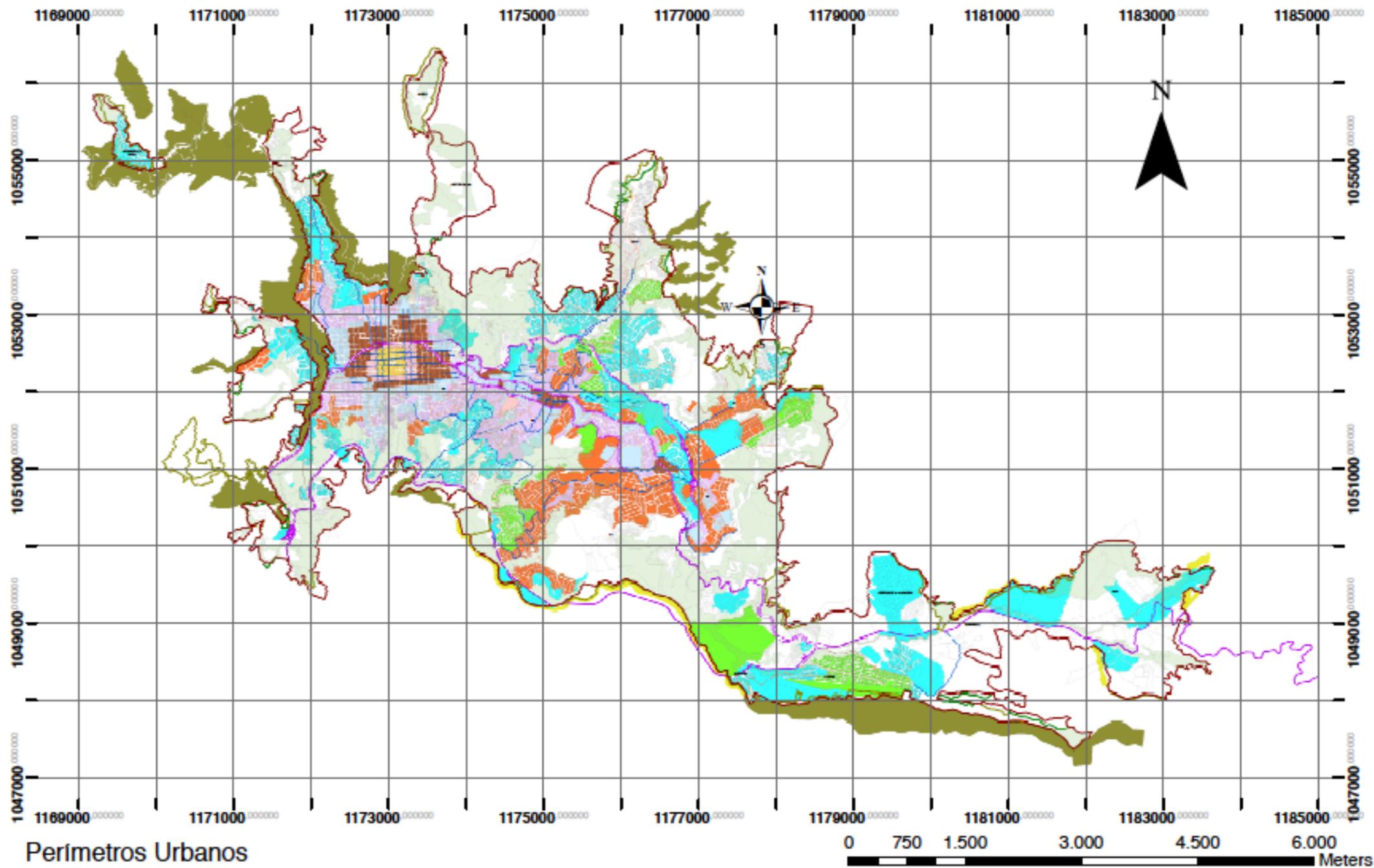
Periodos de análisis	Extensión territorial (Ha)	Censo	Años (intervalo)	Número de habitantes en la cabecera	Habitantes adicionales de acuerdo al Censo	Densidad hab/ha para toda el área de la ciudad
1°	1848 - 1900	31	1870	-	10.362	338
2°	1900 - 1930	101	1905	35	24.656	244
3°	1930 - 1950	230	1938	33	51.025	221
4°	1950 - 1960	438	1951	13	88.893	203
5°	1960 - 1970	704	1964	13	190.036	270
6°	1970 - 1980	889	1973	9	199.517	224
7°	1980 - 1993	1.477	1985	12	281.912	191
8°	1993 - 2004	3.300 (DATO: EXPEDIENTE MUNICIPAL _ 2001)	1993	8	351.151 DATO: CIE - DANE	106
9°	2004 - 2010	3498,47 (DATO: EXPEDIENTE MUNICIPAL _ 2007)	2010	17	361.364 DATO: CIE - DANE	103
10°	2010 - 2012	3.498,4 (DATO: EXPEDIENTE MUNICIPAL _ 2011)	2012	2	364.365 DATO: CIE - DANE	104

Fuente: Documento diagnóstico para Plan de Ordenamiento Territorial 2014

La Tabla 11 evidencia el crecimiento constante de la malla urbana de la ciudad, mostrando además que la densidad de habitantes por hectárea ha descendido, lo que da cuenta de una ocupación significativa de suelo a partir de 1980, es decir, se ha abierto la posibilidades de expansión de la ciudad configurando diversos bordes que más

adelante se analizan en los términos de la propuesta de taxonomía de borde de los apartados 1.7; no obstante las condiciones geográficas de Manizales, buena parte de las laderas no han sido una limitante para la ocupación por lo que grandes modificaciones en el paisaje han sido realizadas en las áreas naturales que rodean la ciudad, con movimientos de tierra para la generación de vivienda, que transforman el paisaje montañoso para forzar la construcción.

Mapa 1 Proceso de crecimiento urbanístico de la ciudad 1848 – 2012



Perímetros Urbanos

-  ACUERDO 508/2001
-  ACUERDO 573/2003
-  ACUERDO 663/2007

Clasificación Vial Urbana

-  vías principales
-  vías secundarias
-  vías colectoras

Suelo de Protección (Laderas)

-  Laderas Perimetrales al Casco Urbano
-  Laderas Urbanas

Crecimiento Urbano por Periodos

-  1993_2006
-  1980_1993
-  1970_1980
-  1960_1970
-  1950_1960
-  1930-1950
-  1900-1930
-  1850-1900
-  1848-1850_fundacion

Mapa histórico del Suelo Urbano

Fuente: Elaboración propia con base cartográfica municipal y datos del diagnóstico del POT 2014

2.2.3. La población y su distribución en el municipio de Manizales

De acuerdo con los estudios demográficos de la ciudad es evidente la disminución de la tasa de crecimiento en las últimas décadas, mientras en los períodos intercensales 1951-1964 y 1973-1985 registró tasas de crecimiento del 4.34% y 2.13% para el período 1993-2005 tan solo observó el 0.79%.(PDM 2008-2011). Cabe aclarar que el último censo general de población y vivienda de Colombia se realizó en 2005, siendo estos los datos oficiales a partir de los cuales el DANE y la propia Alcaldía de Manizales han realizado proyecciones y estimaciones de la población actual; los datos más actualizados con los que puede contarse en términos de población corresponden a la base de datos del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales SISBEN, que maneja directamente la Alcaldía municipal, que condensa información fundamentalmente de la población de los estratos 1, 2 y 3. Con el fin de realizar los análisis con datos oficiales que permitan comparaciones y relaciones de información, se trabaja con los datos del Centro de Información y Estadística de la Secretaria de Planeación Municipal, los cuales están actualizados a 2012 para la totalidad del municipio.

Las proyecciones realizadas por el DANE a partir del Censo 2005 indican que la población municipal para el 2015 es de 396.075 habitantes y llegará en el 2020 a los 402.578 habitantes, es decir, una tasa de crecimiento poblacional de 0.4% anual. Con respecto al número de hogares, el mismo Censo 2005 informa un total de 102.773, 96.154 en la zona urbana y 6.619 en la zona rural, lo que indicaba un déficit de vivienda frente al número de hogares de 5.524 hogares urbanos, y 1.078 hogares rurales.

Como se ha mencionado antes, existe una estrecha relación con el municipio de Villamaría que en los últimos años ha aumentado su población a tasas mucho mayores que Manizales, de acuerdo con datos del DANE la población de Villamaría paso de 36.559 en 1995 a 46.324 en 2005 y 56.303 en 2015, las tasas de crecimiento fueron pues de 2.4% y 2.0% respectivamente. Este crecimiento poblacional se asocia con la expansión de su estructura urbanística en la que se vienen desarrollando proyectos de vivienda en diversos estratos socio-económicos, impulsados además por

la articulación en términos de movilidad tanto en transporte público como particular, sumada a la posibilidad por ejemplo de cubrir una demanda que Manizales no atiende por la escases de suelo y en consecuencia los altos costos del mismo, como es el caso de la vivienda unifamiliar para clase media y alta que Villamaría ha capitalizado permitiendo la localización de conjuntos cerrados de vivienda en la zona de La Florida.

De manera general y para entender la distribución de la población en el Municipio de Manizales, cabe señalar que los datos expresan que el 93% de la población vive en el área urbana, frente al 7% en el área rural, aunque si bien hay una concentración de población en el área urbana, el territorio municipal es eminentemente rural como lo muestra el Mapa 2. Estas condiciones en la forma de ocupación han determinado la estructura urbanística de Manizales, donde la dinámica inmobiliaria ha ido permeando los procesos de transformación e incorporación de suelo en las áreas cercanas a la ciudad consolidada, fundamentalmente en las comunas Ciudadela del Norte, Atardeceres y Ecoturístico Cerro de Oro.

Las mayores concentraciones de población están en las comunas Ciudadela del Norte con el 16% y la Fuente con el 11,3% del total urbano, con ocupaciones fundamentalmente de vivienda de interés social, es decir, estratos del 1 al 3 en diversas tipologías tanto urbanizaciones abiertas, conjuntos cerrados, unifamiliar y multifamiliar. Esto se corresponde con el apartado anterior en relación al crecimiento de la estructura urbana hacia las laderas norte y sur de la ciudad.

No obstante, de acuerdo con el diagnóstico para el POT 2015 la mayor densidad de población se concentra en las comunas San José con 28.623 hab/Km² y Cumanday con 25.727 hab/Km², esto ayuda a entender la forma de ocupación de la ciudad en la que vivienda sigue siendo un uso fundamental y con procesos de densificación crecientes, básicamente en ejercicios predio a predio. (Mapa 3)

Estos datos muestran que la tendencia en la ciudad es la concentración de la población en la zona central, lo que incide en una estructura compacta que probablemente sea un resultado no previsto por el planeamiento al determinar suelo de expansión que no tienen continuidad con las áreas urbanizadas y cuya accesibilidad y prestación de servicios públicos se dificulta considerando la distancia con el centro de la ciudad.

Tabla 12 Distribución de la población urbana por comunas 2005 – 2012 - 2015

COMUNA	2005	2012	2015
Atardeceres	28.667	29.857	30.244
Ciudadela del norte	62.059	62.695	63.106
Cumanday	28.924	30.322	30.907
Eco turística cerro de oro	28.758	29.642	29.966
La Estación	21.403	22.484	22.841
La Fuente	43.151	44.351	44.821
La Macarena	32.061	33.044	33.415
Palogrande	24.643	26.253	25.587
San José	25.063	25.534	25.778
Tesorito	22.022	22.906	23.261
Universitaria	36.387	37.277	37.707
Total de población	353.138	364.365	367.633

Fuente: Elaboración propia con datos del CIE. Secretaría de Planeación Municipal. Consultado en Agosto de 2015

En cuanto a la zona rural los corregimientos más poblados son El Remanso con 31%, Agro-turístico El Tablazo 22,3%, Panorama 16% y el Manantial con el 15,1% de la población rural, no obstante se mantiene en todos ellos densidades de ocupación muy bajas y ocupaciones dispersas con pequeñas concentraciones en centros poblados rurales que funcionan como centralidades corregimentales. (Mapa 4)

Tabla 13 Distribución de la Población Rural por Corregimientos 2005 – 2012 - 2015

Corregimiento	2005	2012	2015
Colombia	1.524	1.765	1.774
La Cristalina	2.042	1.807	1.789
El Remanso	8.567	8.443	8.393
Panorama	4.420	4.351	4.401
Agro-turístico El Tablazo	5.901	6.089	6.029
El Manantial	3.820	4.113	4.273
Rio Blanco	891	706	774
Total Rural	27.165	27.274	27.433

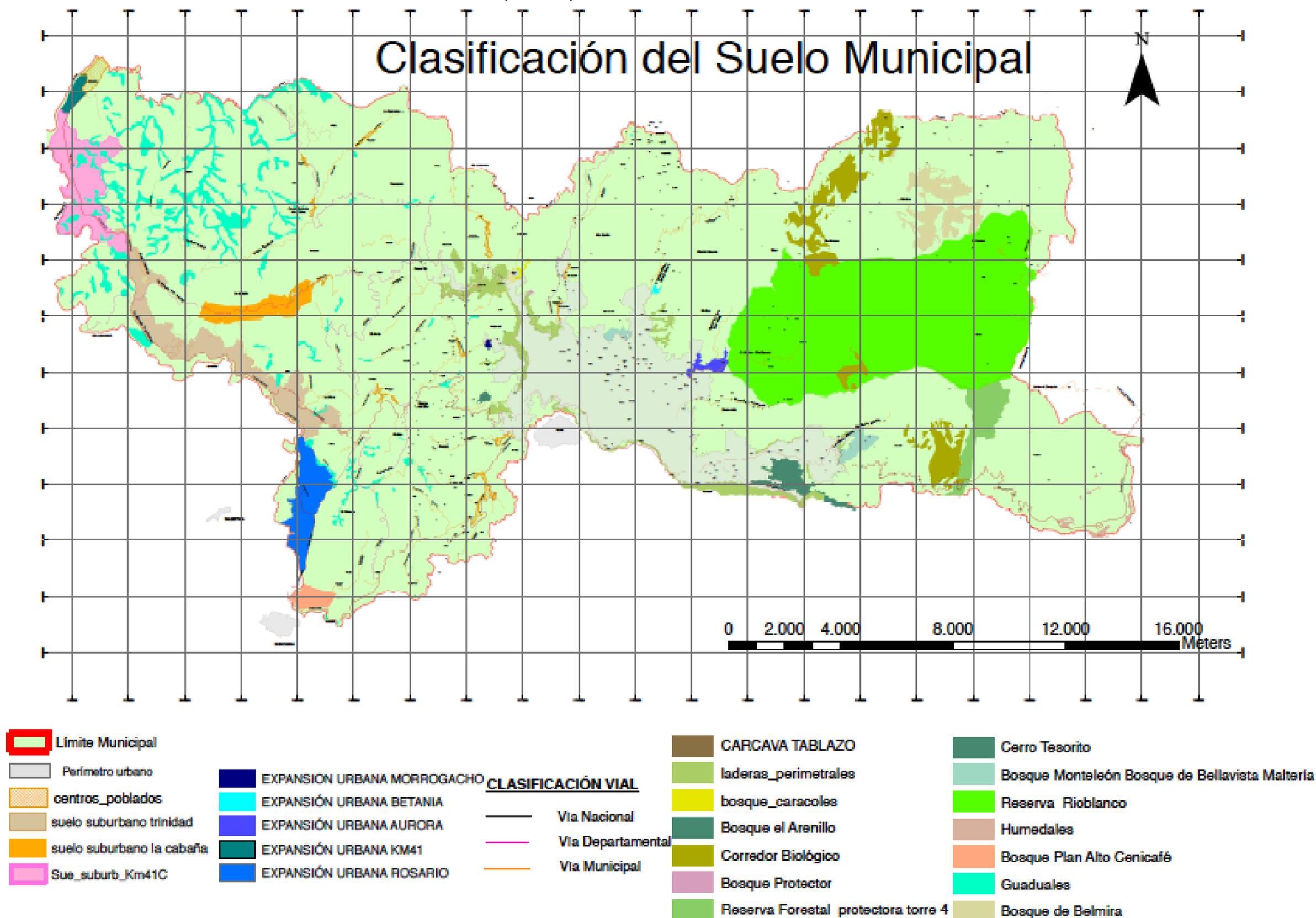
Fuente: Elaboración propia con datos del Diagnóstico socio-económico para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. 2014.

Los mapas 3 y 4 muestran las tasas de crecimiento por comunas y corregimientos, y se encuentran algunas inconsistencias si se analizan estos datos frente a los procesos de urbanización de la ciudad, en tanto por ejemplo el mayor crecimiento de la urbanización se ha dado hacia la comuna Ciudadela del Norte siendo evidente en ocupación de suelo y en las licencias de urbanización expedidas, no obstante de acuerdo con los datos tiene las tasas de crecimiento poblacional más bajas, esto puede deberse en parte a la deficiencia en la información censal, ya que solo se cuenta con proyecciones de población desde el 2005, y no un censo de población y vivienda actualizado. En otro sentido, es posible también pensar que estas tasas poblacionales sean reales y el bajo porcentaje se deba a las bajas densidades de ocupación por tratarse de vivienda unifamiliar y apenas algunas torres de vivienda multifamiliar, frente a las edificaciones en altura que se vienen desarrollando en los procesos de densificación predio a predio de la comuna Palogrande.

Estos datos ponen nuevamente en evidencia como se ha concentrado la población en las áreas centrales o en las zonas más próximas a esta, no obstante estas áreas están clasificadas como estrato 4 a 6, es decir para clase media y alta, y en ese sentido, la población de los estratos 1 al 3 sigue concentrándose en áreas fuera del centro, excepción de la zona de San José que corresponde con el centro ampliado y en este momento objeto del Macroproyecto San José cuyo objetivo fundamental es mejorar las condiciones urbanísticas de la zona mediante un proceso de renovación urbana que incluye la generación de nueva vivienda social.

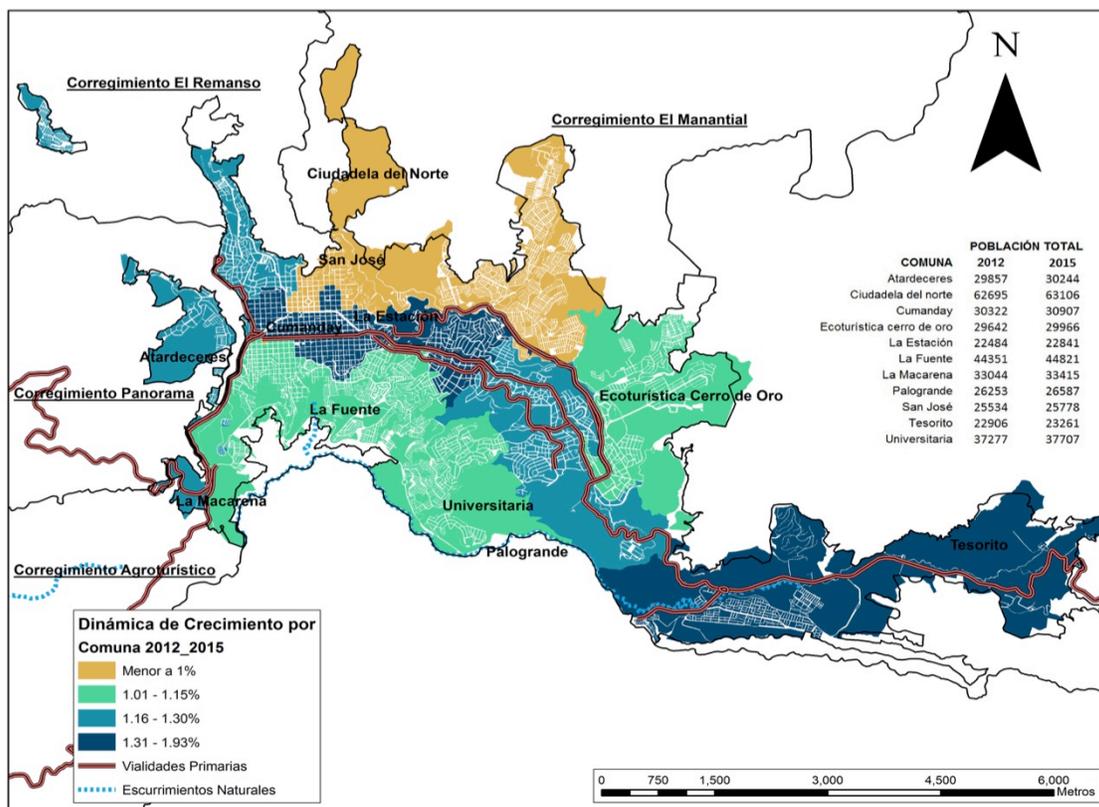
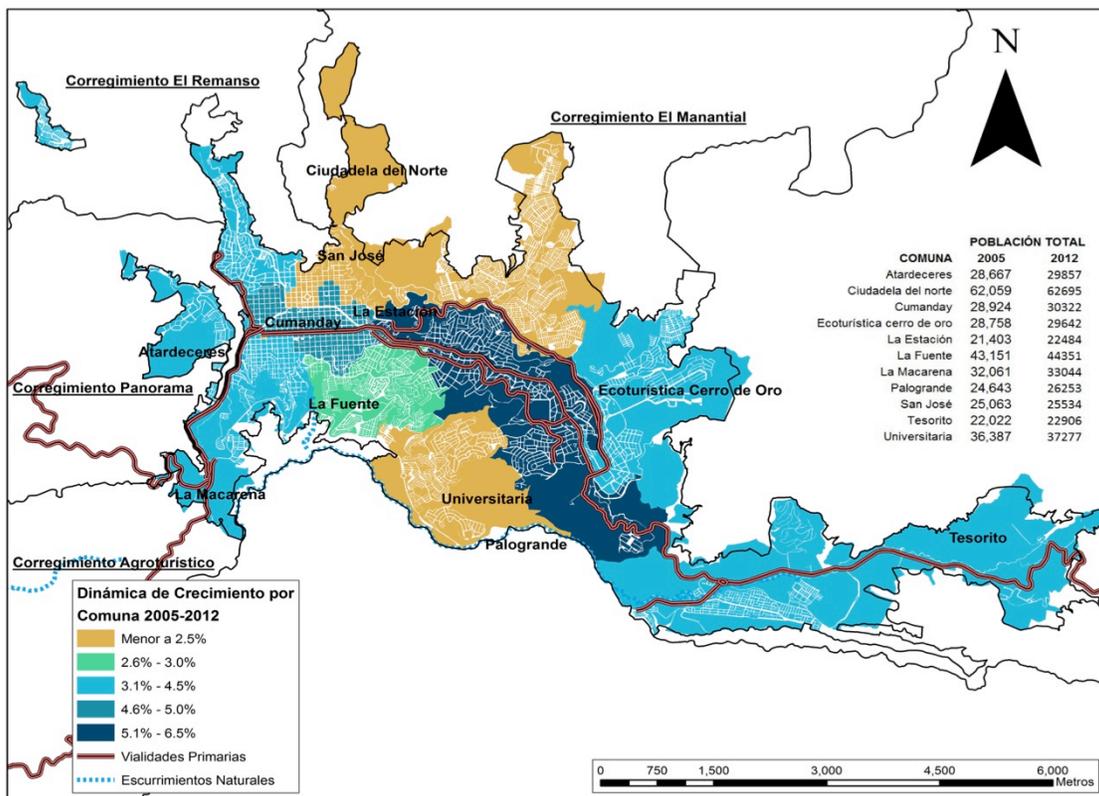
En resumen, la distribución de la población urbana está equilibrada en el territorio, con una concentración que sale del promedio de población en la comuna Ciudadela del Norte, lo que deja claro que la mayor parte de la población de la ciudad se ubica en los estratos 1 a 3, así el tipo de proyecto que el mercado inmobiliario oferta está condicionado a la estratificación socio-económica y en consecuencia a la distribución socio-espacial de la población. Un buen número de habitantes se ha desplazado a vivir en Villamaría para acceder a una vivienda campestre cercana (dentro) de la ciudad, intensificando la conurbación y obligando respuestas desde las administraciones municipales para la articulación en términos normativos y funcionales. Estos fenómenos se explican en el capítulo 3 en la identificación de los bordes en Manizales, en tanto la forma y los tipos de ocupación que se viene dando en la expansión del fenómeno de urbanización.

Mapa 2 Municipio de Manizales 2015



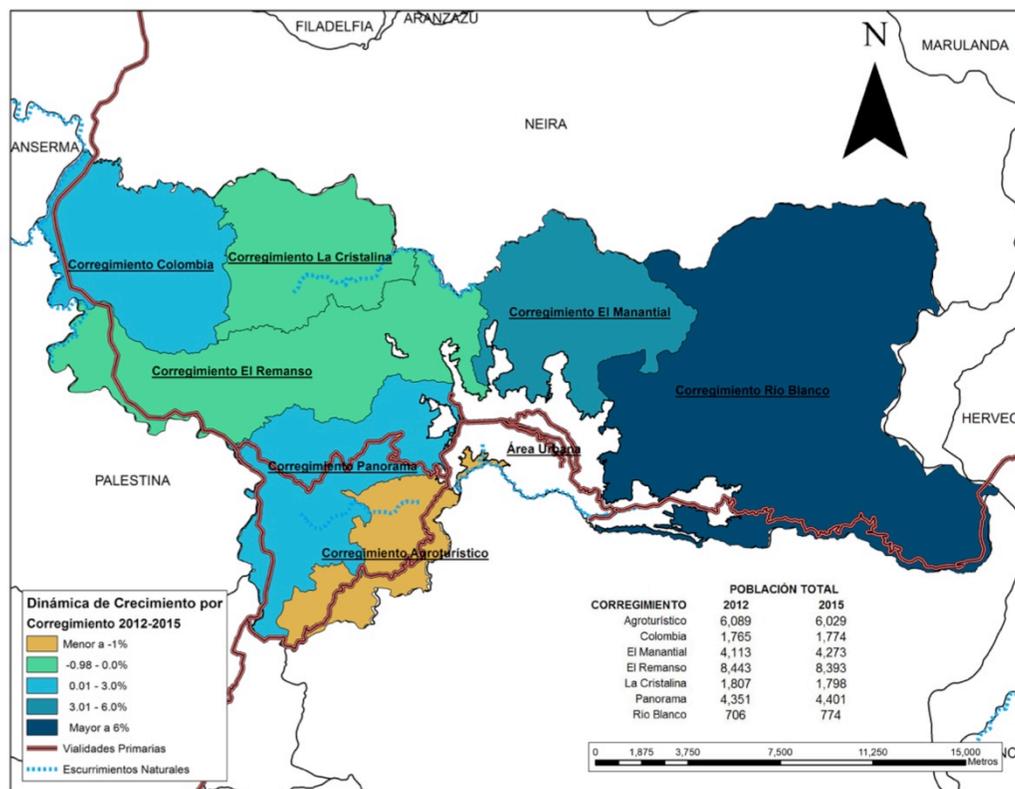
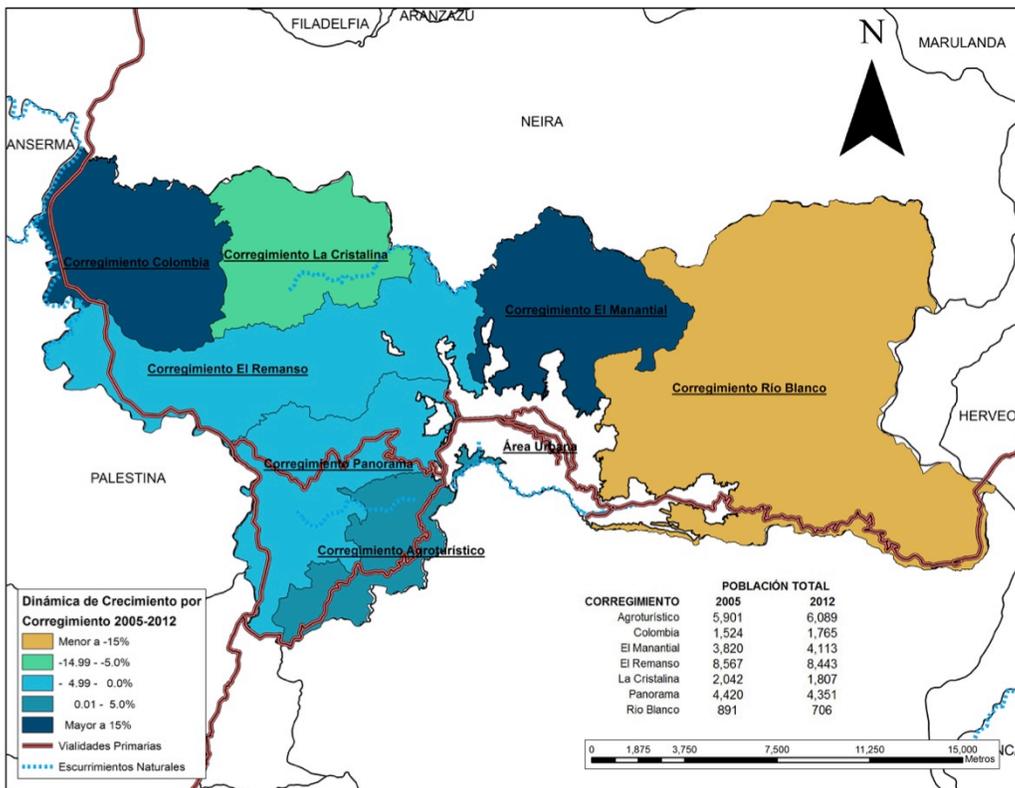
Fuente: Elaboración propia con datos de la SPM 2015

Mapa 3 Dinámica de crecimiento poblacional por comunas – 2005 – 2012 / 2012 - 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de la SPM 2015

Mapa 4 Dinámica de crecimiento poblacional por corregimientos – 2005 – 2012 / 2012 – 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de la SPM 2015

2.2.4. Dinámica inmobiliaria local

En consonancia con las dinámicas de distribución poblacional explicadas anteriormente, es posible suponer que en los últimos años y fundamentalmente en lo que va del siglo XXI la oferta de vivienda ha ocupado predios vacantes o servidos en la ciudad consolidada, o en algunos casos densificaciones predio a predio en la zona centro y oriente de la ciudad, lo que se entiende también en la concentración de población en las comunas que corresponden con esta ubicación como se vio en el Mapa 3. Situación que puede evidenciarse también al revisar las licencias de construcción por zonas, en las que el número de unidades de vivienda en las áreas centrales es alto (Mapa 8 Licencias de urbanización expedidas entre 2007 - 2015).

Es importante considerar también los ajustes que se realizaron en la vigencia del POT al perímetro urbano, el cual fue modificado en 2003 y 2007, además de algunos ajustes cartográficos en toda la vigencia, en áreas básicamente de la comuna Ciudadela del Norte, donde la construcción de vivienda social ha implicado una gran ocupación del suelo de ladera, que en un momento se consideró como suelo de protección en la reserva de Monteleón. En este panorama las nuevas urbanizaciones ocuparon predios clasificados como suelo urbano, es decir, áreas que tenían ya la norma incorporada desde el POT, sin incorporaciones que implicaran el desarrollo de Planes Parciales.

Al tiempo que la ocupación en el suelo de expansión determinado por el Plan de Ordenamiento Territorial de 2001 fue prácticamente nula, no obstante, y como se evidencia con las licencias de urbanización expedidas que se reportan en el Mapa 8, las áreas suburbanas con desarrollos de vivienda campestre siguen teniendo una dinámica significativa en términos inmobiliarios y constructivos.

El mercado inmobiliario se mueve a partir de tres componentes: la oferta, la demanda y el precio, los tres claramente articulados e interdependientes. Los cambios de norma en Manizales, ocurridos a partir del 2005 con la Pieza Intermedia de

Planificación –PIP-², aplicados únicamente a unos sectores de la ciudad generaron la baja en los precios del suelo en estos, lo que a su vez frenó la oferta de suelo en sectores como La Estrella, Palermo, Milán, Versalles, donde se tenían dinámicas significativas de reposición de vivienda en ejercicios constructores predio a predio; si bien es claro que el cambio de norma no elimina el uso, si traslada la demanda en términos de localización, así sectores que estaban teniendo una dinámica inmobiliaria baja, fueron “beneficiados” con este traslado; los desarrolladores inmobiliarios (constructoras) identifican áreas con condiciones similares de accesibilidad a las fuentes de empleo, servicios públicos, movilidad y con índices de aprovechamiento significativos incorporados por la norma, que en este caso fueron barrios como Chipe, Villa Pilar y Campo Hermoso. Por ejemplo entre 2007 y 2008 se otorgó licencia de construcción para 45 unidades de vivienda, mientras en el periodo 2009 y 2011 se concedieron 161, aumentando en esos 3 años casi 3,5 veces el número de unidades licenciadas. En otro sentido el sector de Bosques de Niza donde se encontraba aún suelo servido sin desarrollar, se convirtió en el área con mayor oferta de vivienda para los estratos 4 y 5 en la ciudad, con conjuntos cerrados de vivienda unifamiliar y multifamiliar, llegando entre el 2007 y el 2014 a la construcción de alrededor de 193 unidades de vivienda, de acuerdo con la información de las licencias de urbanización expedidas.

En términos de mercado de suelo, las áreas interiores están siendo aprovechadas con el máximo y mejor uso, por la demanda derivada de normas muy laxas en términos de exigencias y compensaciones para el desarrollo, eso por supuesto en las zonas de la ciudad que no fueron objeto de PIP, es decir, en aquellas en las que los índices base de aprovechamiento siguen siendo altos y no hay cobros adicionales de derechos de construcción o cesiones para espacio público o equipamiento, más que los básicos para la obtención de licencias de construcción (expensas de curaduría e impuesto de construcción).

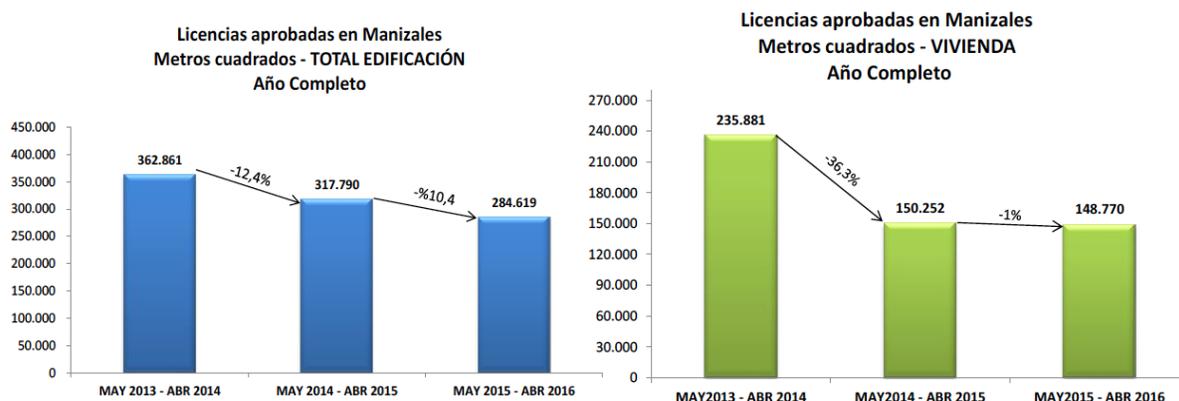
² Las Piezas Intermedias de Planificación PIP son un instrumento de planificación de escala intermedia para el que se dividió la ciudad en 19 zonas y cuyo objetivo fundamental era el establecimiento normativo de detalle y la determinación de aplicación de herramientas locales de gestión del suelo. Se realizaron entre 2005 y 2010 cuatro de las diecinueve planteadas, lo que implicó problemáticas en algunos sectores por lo inequitativo que podría resultar su aplicación frente a zonas de la ciudad con características similares, sin norma específica.

Entender el desarrollo urbanístico de Manizales pasa necesariamente por entender también la relación con el municipio de Villamaría, cuya cercanía y conurbación es evidente, lo que ha tenido implicaciones importantes en el mercado y que por supuesto tiene repercusiones sociales como el traslado de población por mayores ofertas de vivienda unifamiliar, considerando la reducida oferta de este tipo de viviendas en Manizales; es importante mencionar que se trata de dos grupos extremos de condiciones económicas, es decir, se han construido en Villamaría conjuntos de vivienda social a los que han accedido los manizaleños y por consiguiente se han trasladado a vivir allí, ya que las condiciones de movilidad, accesibilidad y cercanía son óptimas y han sido mejoradas en años recientes con la entrada en funcionamiento del cable aéreo; así mismo para la vivienda de clases media y alta, ya que gozan de la cercanía con Manizales y de las condiciones ambientales de Villamaría, un municipio pequeño en su estructura urbana, pero con un gran potencial ambiental y ecológico, que están siendo capitalizados por los agentes inmobiliarios de Manizales en la zona de La Florida.

Lo anterior es evidente también en términos de precios de suelo en las áreas de borde, por citar acá solo unos datos a modo de referencia, mientras en Villamaría en la zona de La Florida, que tiene cierta homogeneidad y uso definido para la vivienda urbana-campestre, el m² de lote ronda los \$600.000 COP³ (318,13 US)⁴, en Manizales el borde hacia La Linda con características ambientales significativas y mayor cercanía al centro de la ciudad está sobre los \$250.000 COP (132,55 US), existen características edificatorias muy diferentes de vivienda para clase media y vivienda de interés social. Pesan pues en la formación del precio y la circulación en el mercado, el tipo y el tamaño de las edificaciones, así como la vecindad, es decir, eso que se construye en gran medida desde el marketing inmobiliario, y desvirtúa para estos sectores argumentos como que el precio del suelo tiende a aumentar con el aumento de la intensidad de uso, que sí aplica más claramente para las áreas centrales.

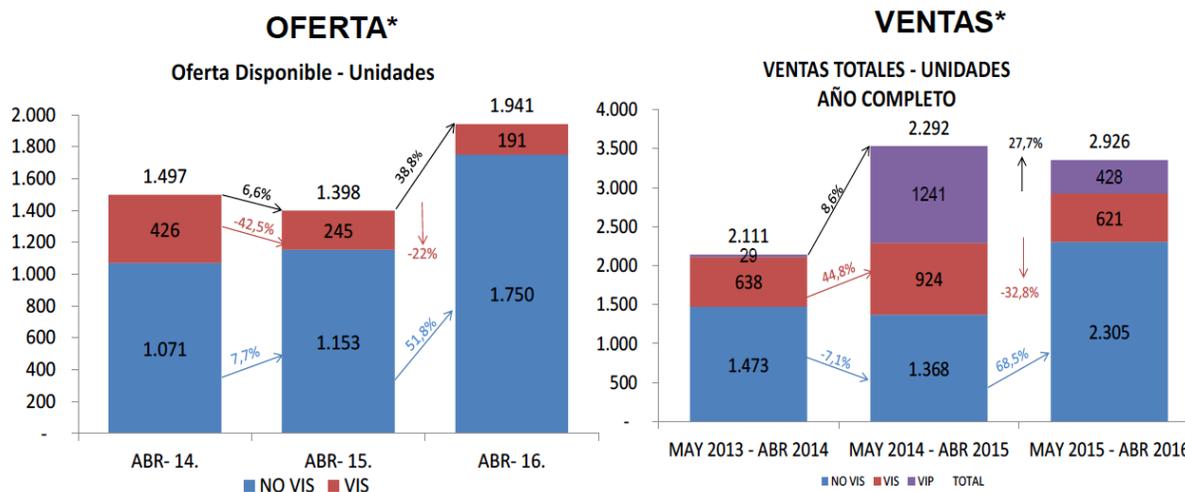
³ Estos datos de precio fueron suministrados en junio de 2014 por la Cámara Regional de la construcción de Caldas.

⁴ El valor de cambio del dólar a la fecha Junio de 2014 fue de \$1.886 COP

Tabla 14 Reporte de m² licenciados en Manizales Abril 2016**LICENCIAS* – M²**

Fuente: Boletín informativo abril 2016. Camacol Caldas

Tabla 15 Unidades de vivienda en venta en Manizales



Fuente: Boletín informativo abril 2016. Camacol Caldas

Revisando la dinámica del mercado inmobiliario en Manizales hay cierta homogeneidad en la oferta de vivienda, asociada con la localización y la estratificación socioeconómica, es decir, básicamente se construye vivienda multifamiliar en altura ya sea en conjunto cerrado o en edificaciones individuales para los estratos 4 al 6 (clase alta), lo que obedece a los altos costos del suelo y la escases del mismo en las zonas con esta estratificación, según manifestaron los delegados de las constructoras entrevistados. La vivienda de interés social tiene un gran peso frente al total del mercado desarrollando proyectos de vivienda unifamiliar, aunque cada vez en menos proporciones, privilegiando ya la vivienda multifamiliar en altura con no más de cinco

niveles contados desde el acceso principal evitando de esta forma obligaciones urbanísticas como el elevador en cada torre, pero que considerando las condiciones topográficas puede tratarse de edificaciones de 8 y hasta 10 niveles en algunos casos, este tipo de vivienda se concentra entonces en la ladera norte de la ciudad, configurando dos bordes en condiciones diferentes de ocupación, como se explicará en el capítulo 3.

2.3. Planes de Ordenamiento Territorial: ¿proyecto de ciudad?

Este apartado revisa los instrumentos básicos de planificación de la ciudad con el objetivo de identificar la incorporación del borde en el proceso de planificación territorial desde 1995 a 2015. Metodológicamente se considera la información documental de los planes mismos, que se contrasta con la información obtenida de la entrevista al Secretario de Planeación Municipal y la observación en campo.

Se trata de un análisis de la conformación del proyecto de ciudad, bajo el entendido de identificación de elementos característicos de los bordes explicados en los apartados 1.6 y 1.7, más no de la búsqueda explícita del borde como categoría de análisis territorial, que a la fecha claramente no ha sido desarrollado.

2.3.1. Plan de desarrollo “Manizales calidad Siglo XXI”

El Acuerdo 107 de 1995 condensa un largo proceso de participación ciudadana, basado en los principios constitucionales de descentralización y planeación participativa establecidos en la Constitución Política de Colombia de 1991, convirtiéndose en un referente significativo para el Ordenamiento Territorial y la configuración del *proyecto de ciudad compacta* que se escribió desde entonces para Manizales.

La visión planteó el impulso de la ciudad-región en la conurbación eje cafetero⁵ y la integración de la subregión centro-sur del departamento de Caldas,

⁵ Esta conurbación incluye los siguientes Municipios: Manizales, Chinchiná, Villamaría, Palestina y Neira en el Departamento de Caldas; Santa Rosa de Cabal y el Área Metropolitana Centro Occidente en el Departamento de

llegando así a la ciudad policéntrica, entendida como una ciudad –región. Esto con la idea de consolidar el proyecto de Bio-Ciudad al 2025, como “el marco de desarrollo sostenible como opción económica y ambiental, y tiene como principio fundamental el crecimiento económico para el mejoramiento de la calidad de vida, razón por la cual no se constituye en un freno al desarrollo urbano y rural del municipio.” (PDMzles 1995, 20).

En este marco general de actuación se establecieron seis políticas de desarrollo, como estrategias para el mejoramiento y consolidación municipal, estas son: de desarrollo humano, de gestión moderna, de ordenamiento territorial, de crecimiento del sector productivo, de medio ambiente, de prevención y atención de desastres y rehabilitación de zonas afectadas. La Política de Ordenamiento Territorial plantea: “[...] propendiendo por un desarrollo integral y sostenible, que permita alcanzar la consolidación de una ciudad región policéntrica, al interior y al exterior del perímetro local”. Esta idea de ciudad región favorece la formación de un amplio borde a lo largo y ancho de toda la región. Se Determina una estrategia de ordenamiento urbano que busca “entender como ámbito de lo urbano toda la municipalidad”; y hace especial énfasis en incentivar la “renovación y el redesarrollo de las áreas interiores, buscando un uso más intenso del suelo urbano y así evitar la expansión horizontal de la ciudad.” (PDMzles 1995, 25 a 56).

Este Plan de Desarrollo formula en el capítulo 3 el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, en el que se definen entre otros componentes la clasificación del suelo en áreas urbanas, áreas suburbanas y áreas rurales o de reserva agrícola, con sus correspondientes perímetros, incluyendo adicionalmente el perímetro de servicios o distrito sanitario, que para entonces y de acuerdo con la Ley 9 de 1989 no era indispensable su correspondencia con el perímetro urbano.

La determinación del perímetro urbano paso de 1477 ha en 1989 a 6,094 ha en 1995, con el objeto de generar áreas de desarrollo suficientes para las demandas

de vivienda del momento, demanda que no se explica en el texto ni se justifica con datos de déficit de vivienda o estudios de la demanda de la población; “se plantea la incorporación de varios sectores, partiendo del uso actual de la tierra, y su posible desarrollo, es decir, los sectores que se deben incorporar por sus posibilidades de urbanización, los que actualmente están en proceso de urbanización y parcelación y la exclusión de aquellos de uso netamente agrícola” (PDMzles 1995, 63). Esta ampliación pone de manifiesto una contradicción en el ordenamiento territorial del municipio, en tanto en la visión priorizan el desarrollo de las áreas interiores y se define como estrategia para la política de ordenamiento territorial la renovación y el redesarrollo, y páginas adelante en el Plan de Ordenamiento Territorial se amplía ostensiblemente el área de desarrollo sobre zonas incluso con valor ambiental, como se puede observar en el Mapa 5.

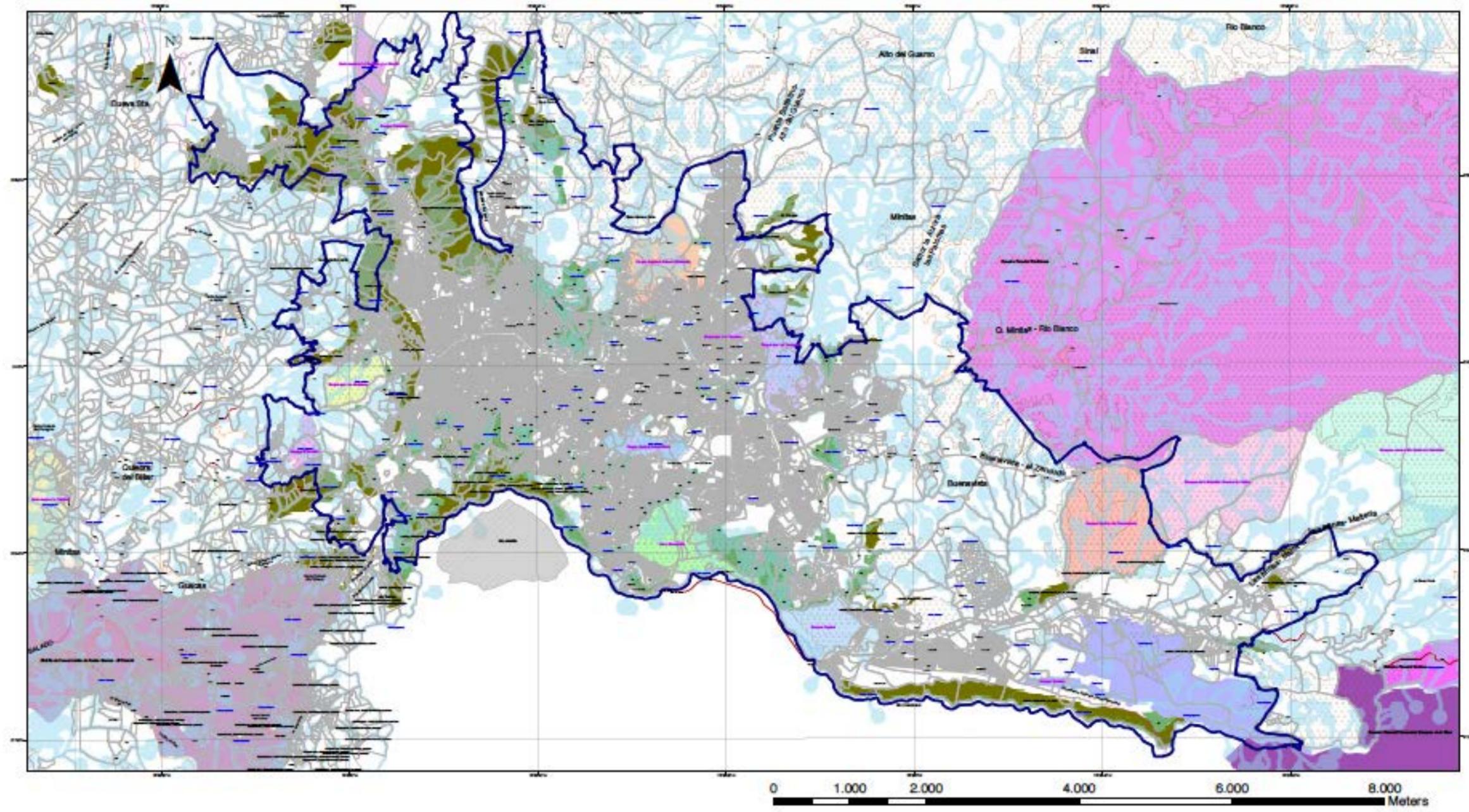
Cabe manifestar que en estas áreas adicionadas en 1995, se otorgaron licencias de urbanización para las zonas de La Linda, Bosques del Norte y Aures, que de acuerdo con datos del observatorio de suelos de la Secretaría de Planeación Municipal corresponden con cerca de 478 ha y aproximadamente 3,000 unidades de vivienda unifamiliar, lo que representa únicamente el 10% del área adicional del perímetro urbano. No obstante estas licencias no han sido ejecutadas en su totalidad aún a la fecha, el área de mayor crecimiento en la urbanización es la zona de Bosques del Norte que continua hoy con una fuerte dinámica inmobiliaria para la vivienda de interés social; en La Linda se continuó con el proceso de urbanización y persisten algunas áreas en desarrollo a la fecha; y el caso más particular corresponde con la zona de Aures que no ha tenido ninguna intervención a pesar que la primera licencia de urbanismo la obtuvo en 2000 y fue prorrogada en 2002, para el 2010 se obtuvo una nueva licencia de urbanismo, prorrogada en 2012 por un año más, en los mismos predios que a la fecha continúan sin obras de urbanización. La obtención de estas licencias de urbanización de alguna manera evita que la zona sea sustraída del perímetro urbano en los POT que se han formulado con posterioridad y se mantiene como un perímetro urbano discontinuo, esto es una muestra de esos acuerdos que el régimen urbano local

establece y que tienen en este caso una repercusión en la formación de un borde, en tanto las dinámicas de ocupación así lo han ido definiendo.

En consecuencia podemos afirmar que no se establece en la estructura normativa del plan una zona de borde en los términos explicados en el apartado 1.7, es decir, ni como estructura de cierre, ni como elemento de transición, en tanto se define desde la norma un perímetro urbano bastante amplio en el que las actividades eminentemente rurales siguen presentes y no se establece una diferenciación en la posibilidad de ocupación más que la obligatoriedad de generar la infraestructura necesaria para su desarrollo urbanístico. No se consideraron de forma significativa elementos ambientales, aun teniendo como fundamento de todo el plan la conformación de la Bio-Ciudad como objetivo para el 2025. No obstante, es posible identificar analizando el documento la posibilidad que se abre a la configuración de un borde de transición en el concepto de ciudad región policéntrica, aunque a la fecha este no se ha formado.

La determinación de estos perímetros urbanos tan amplios no tuvo un efecto mayor en su ocupación más que las tres zonas explicadas arriba, esto desde la perspectiva del análisis de los factores de formación de los bordes refuerza el planteamiento en que el peso de la normativa urbanística es relativo y requiere en todo caso de la suma de otros factores traducidos en intereses particulares para llegar a la formación de un borde.

Mapa 5 Perímetro Urbano Plan de Desarrollo Manizales calidad siglo XXI - 1995



 Perímetro Urbano 1995
6094.26 Has

Perímetro Urbano (1995)

CLASIFICACIÓN VIAL

-  Via Nacional
-  Via Departamental
-  Via Municipal

A.N.P DECLARADAS

-  Distrito de Conservación de Suelo Guaca - El Rosero
-  Reserva Forestal Plan Alto
-  Reserva Forestal Producción Bosque de la Chica
-  Reserva Forestal Rio Blanco
-  Reserva Forestal Sabanas
-  Reserva Forestal Tora 4

RED DE CONECTIVIDAD

- TIPO_ELEMENTO**
-  Enlace existente
 -  Fragmento
 -  Nodo existente
 -  Nodo propuesto

-  Infraestructura Ecológica Fondos Hídricos
-  AIA POT Guadalupe
-  Bosque Caracoles
-  Bosque El Arenillo
-  Bosque Popular
-  Bosque Recinto del Pensamiento
-  Bosque Tesocito
-  Bosque Tres Puertas
-  Bosques cuencas alta Quebrada Manizales
-  Bosques de la Industria Licorera de Caldas
-  Cerro Sandoz
-  EcoParque Los Alcazares

-  EcoParque Los Yarusos
-  Humedales ribereños Páramo de Letras
-  Nodo La Carbonera
-  Nodo Las Merles
-  Nodo cuencas La China
-  Nodo cuencas La Trinidad
-  Nodo cuencas La Cuchilla y La Cabeza
-  Parque Central Universitario
-  Parque Regional Natural Montelión
-  Infraestructura Ecológica Ledense Perimetrales
-  Infraestructura Ecológica Futuro Ledense Urbanas

Fuente: Construcción propia con datos de la SPM 2015

2.3.2. Plan de Ordenamiento Territorial vigente

Este es el primer POT de Manizales formulado bajo los lineamientos de la Ley 388 de 1997 y el decreto 879 de 1998, adoptado por el Acuerdo 508 de 2001, que fue adicionado y modificado por el Acuerdo 573 de 2003 y posteriormente por el Acuerdo 663 de 2007, vigente a la fecha.

La visión del territorio establecida en el POT plantea, entre otros aspectos,

“[...] MUNICIPIO CON ALTA CALIDAD DE VIDA, lo urbano se entrelazará sutilmente con lo rural y la vida en comunidad se desarrollará entreverada con las condiciones naturales del territorio; el crecimiento urbano podrá tener lugar en áreas viables que resulten una vez se establezca el cruce de variables como las de protección, ambientales y de riesgo, las de cultivo, las que presenten distintos tipos de amenazas naturales y las que puedan contar con una adecuada y suficiente infraestructura, de manera que **se permitan simultáneamente la renovación, la expansión continua y la expansión dispersa**; y, el perímetro urbano podrá entonces llegar hasta los límites del municipio, con un desarrollo progresivo soportado en el perímetro sanitario, bajo parámetros previos, temporales y técnicos, establecidos por la Administración Municipal. Por tanto, quien promueva desarrollos realizará y garantizará técnica y financieramente las obras necesarias para la prestación de los servicios, la conectividad vial adecuada y las obras de urbanización, bajo la supervisión de la Administración Municipal.” (POT 2003, Art 3)

En este sentido, se dibujan escenarios de crecimiento y de contención para el desarrollo urbanístico de la ciudad, en el entendido que “lo urbano se mezclará con lo rural y la vida en comunidad se desarrollará entreverada con los atributos naturales del territorio” (POT 2001, Art 8), así pues parece no privilegiarse expresamente el modelo de ciudad compacta desde el establecimiento normativo, no obstante, como se especificará más adelante en este mismo apartado, una serie de normas particulares complementarias del POT si se enfocaron a la compactación de la ciudad.

El perímetro urbano fue redefinido con relación al establecido en el Acuerdo 107 de 1995, reduciéndose ostensiblemente frente a este, para lo que se consideró no solamente el perímetro sanitario como es la obligación normativa nacional, sino también ajustándolo a las necesidades proyectadas de suelo para la población. En ese sentido conforman el suelo urbano del municipio de Manizales el área delimitada por su perímetro urbano continuo (polígono 1), los sectores de La Linda (polígono 2) y Aures (polígono 3), esto corresponde con 3.498,55 ha, es decir, 2.595,55 ha menos que el POT

anterior. El polígono 3, corresponde a un área donde se han obtenido licencias de urbanización desde el año 2000, prorrogada en 2002 y posteriormente una nueva licencia de urbanización en 2010, prorrogada en 2012, en todos los casos expedidas por la segunda curaduría urbana de Manizales, es importante mencionarlo ya que si bien se han obtenido las licencias estas no han sido ejecutadas, como se mencionó en el apartado anterior, no obstante y por mantener vigentes las licencias obtenidas se respetan los derechos adquiridos mediante estas.

Así mismo se definieron cinco polígonos de suelos de expansión urbana, a ser desarrollados en la vigencia del POT estos son: sector de la aurora (polígono 4), sector del rosario (polígono 5), sector de la vereda Colombia km 41 (polígono 6), sector Morrogacho (polígono 8), sector Betania (polígono 7); para su desarrollo debe ser presentado a la administración municipal el respectivo plan parcial para su estudio y aprobación. A la fecha únicamente el suelo de expansión urbana La Aurora cuenta con plan parcial, que fue adoptado por Decreto de la Alcaldía en 2015, no obstante no se ha iniciado proceso de licenciamiento para la urbanización y posterior incorporación al suelo urbano. El suelo de expansión urbana de El Rosario, tiene formulado el plan parcial de desarrollo y se encuentra en revisión por parte de la administración municipal y la corporación ambiental. Los restantes tres suelos de expansión no han sido objeto de desarrollos urbanísticos de ningún tipo. Esto de acuerdo con la información suministrada por el Ing. José Fernando Olarte, Secretario de Planeación Municipal en entrevista realizada el 23 de octubre de 2015, la cual se anexa en archivo de audio.

Se establecieron también tres polígonos de suelo suburbano: Km 41, La Trinidad y La Cabaña, “constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios” (Ley 388/97). En estas áreas se ha tenido una dinámica inmobiliaria importante en el desarrollo de conjuntos de vivienda campestre, dada su cercanía con la ciudad central y las posibilidades óptimas de conectividad vial a través de vías nacionales, dinámica que

puede verificarse por el número de licencias de urbanización, como se observa en el Mapa 8.

En la citada entrevista con el Secretario de Planeación quedó claro que la visión del borde para la planeación del municipio se refiere únicamente a la necesidad de cerrar y contener la urbanización, en tanto se vinculó en el POT 2001 con la definición de las laderas perimetrales como contención del desarrollo urbano, asociado al riesgo de deslizamiento por ocupación de áreas no aptas para el desarrollo urbanístico, las cuales se clasificaron como suelo de protección con tratamiento de preservación estricta; se determinaron las siguientes laderas perimetrales:

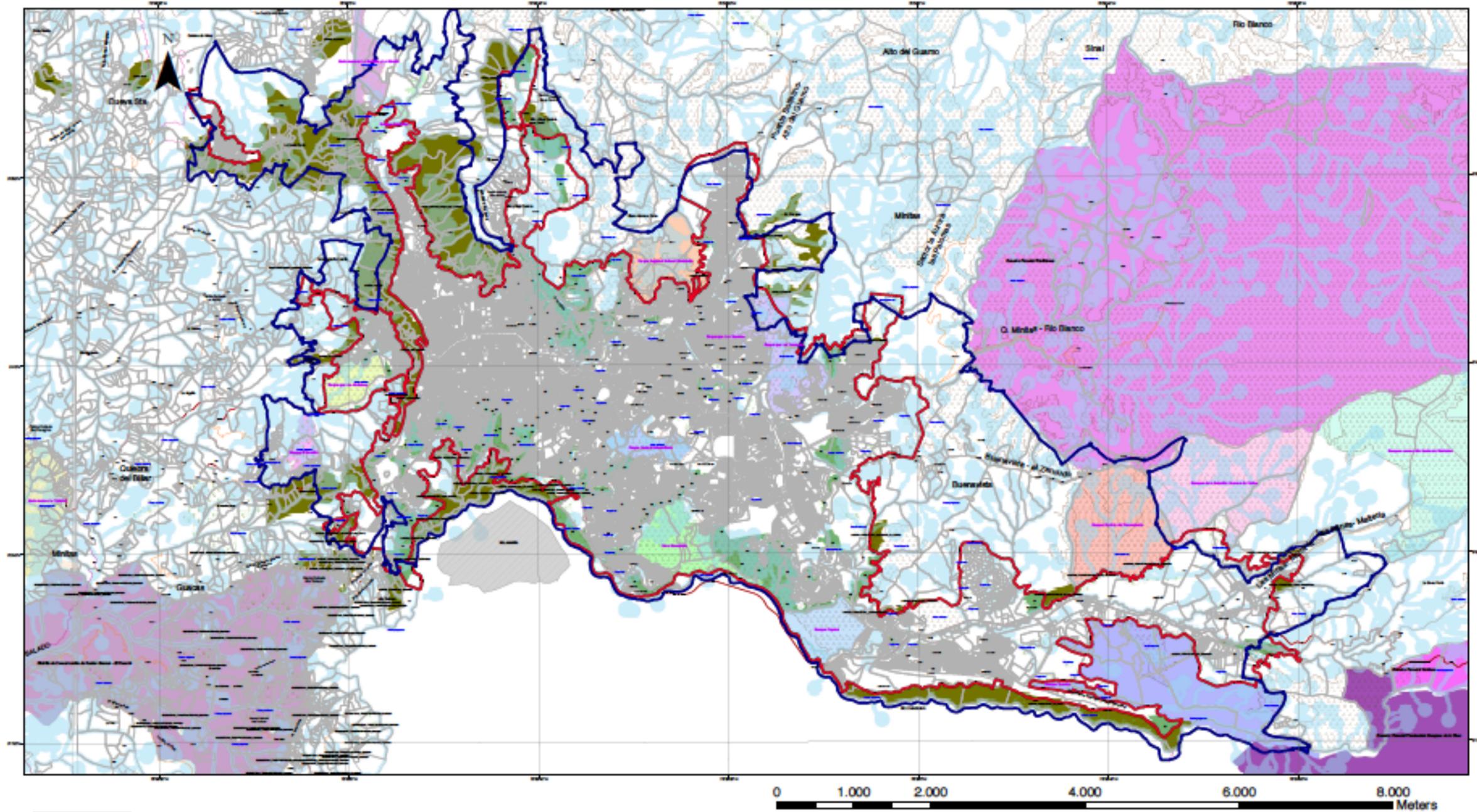
- LADERA DE CHIPRE: Compreendida entre la Avenida 12 de Octubre, el Parque Olaya Herrera, los barrios Sacatín y Sacatín Viejo y la calle 5ª (barrios Alcázares y Portal de los Alcázares).
- LADERA AVENIDA CENTENARIO: Compreendida desde el Parque Olaya Herrera, continuando en sentido sur por la Avenida Centenario, hasta el límite definido del perímetro urbano, de aquí en sentido norte por toda la extensión de la calle 5 hasta el cruce con la calle 5ª y Calle 6 (carretera a la Francia).
- LADERA LA FRANCIA: Compreendida entre la Cra 1B del barrio La Francia, el predio los Rosales y un tramo de la quebrada El Rosario.
- LADERA VÍA ANTIGUA A ARAUCA: Compreendida del Kilómetro 1.4 de la carretera Arauca hasta la hacienda Livonia en su intersección con la Avenida José Restrepo, a ambos costados.
- LADERA RÍO CHINCHINÁ 2: Retiro del Río Chinchiná a partir del barrio Lusitania
- LADERA SACATÍN: Compreendida entre la calle 9ª (Costados Occidental y Norte) y Villa Pilar II y costado Sur.
- LADERA LA LINDA: Compreendida desde la ciudadela la Linda sobre la vía a la Cabaña hasta la urbanización Bella Montaña.
- LADERAS EL GUAMO-SOLFERINO: Que corresponden a las franjas de protección de los retiros de los cauces existentes en la zona
- LADERA ÚNICA PERIMETRAL: Se localiza al sur de la carretera Panamericana, conservando las mismas características que la definida para la zona urbana
- LADERA MARMATO II PERIMETRAL: básicamente corresponde a la franja de protección de la quebrada Marmato
- LADERA PERIMETRAL ARENILLO-ESTAMPILLA: Se localiza en inmediaciones de la vía Municipal Santa Sofía el Arenillo y la doble calzada hasta el sector que involucra la zona de inestabilidad de la Estampilla. (POT 2007; Art 17)

Este planteamiento refuerza para Manizales la idea del borde como contención, no obstante, en este caso es únicamente para evitar el proceso constructivo, así pues, sin la incorporación de políticas o intervenciones específicas que diferencien su papel en el contexto de la urbanización, más allá de la limitación al crecimiento

urbanístico y la prohibición de la ocupación con usos diferentes a la protección ambiental. Esto deja fuera del alcance consideraciones significativas como la integración y transformación del territorio más allá de la clasificación del suelo, encontrando casos muy particulares como la zona de Corinto donde los centros poblados rurales han sido absorbidos por el desarrollo urbanístico de vivienda de interés social, sin ningún tipo de integración físico-territorial de la población rural que históricamente ocupa la zona, que si bien no ha sido desplazada de su lugar por la resistencia de los pobladores, si ha sufrido transformaciones evidentes en usos, costumbres y tradiciones.

Como se explica en el capítulo 3, algunas de estas áreas de ladera perimetral coinciden con los bordes que se están caracterizando para la ciudad, aunque la consideración para su determinación como borde no esté en el mismo sentido de la clasificación del POT.

Mapa 6 Perímetro Urbano Plan de Ordenamiento Territorial 1995 Vs 2007



 Perímetro Urbano 2007 (Acuerdo 663)

 Perímetro Urbano 1995

CLASIFICACIÓN VIAL

— Via Nacional

— Via Departamental

— Via Municipal

A.N.P DECLARADAS

- Distrito de Conservación de Suelos Guacae - El Rosero
- Reserva Forestal Plan Alto
- Reserva Forestal Productora Bosque de la Chica
- Reserva Forestal Río Blanco
- Reserva Forestal Sabinas
- Reserva Forestal Torre 4

RED DE CONECTIVIDAD

TIPO_ELEMENTO

- Enlace existente
- Fragmento
- Nodo existente
- Nodo propuesto

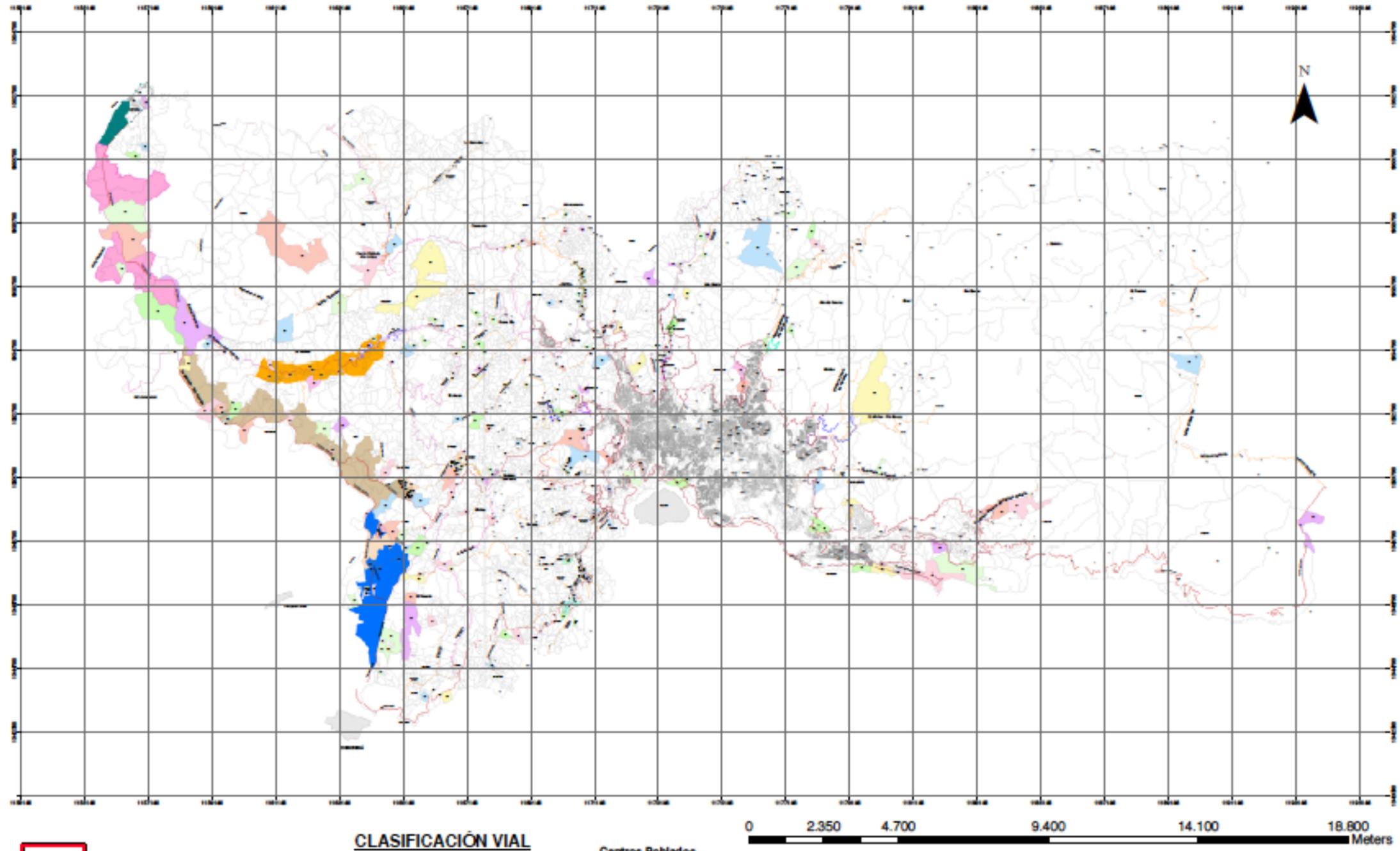
- Infraestructura Ecológica_Flora y Hídrica
- AIA_POT Guaduales
- Bosque Caracoles
- Bosque El Arenillo
- Bosque Popular
- Bosque Recinto del Pensamiento
- Bosque Tesorito
- Bosque Tres Puercas
- Bosques cuenca alta Cuadrada Marizales
- Bosques de la Industria Licorera de Caldas
- Cerro Sencando
- Ecoparque Los Alcázaros

- Ecoparque Los Yaremos
- Humedales altoandinos Páramo de Letras
- Nodo La Carbonera
- Nodo Las Merlas
- Nodo cuenca La Chira
- Nodo cuenca La Trinidad
- Nodo cuencas La Cuchilla y La Cabeña
- Parque Central Universitario
- Parque Regional Natural Montelión
- Infraestructura Ecológica_Lederos Perimetrales
- Infraestructura Ecológica Futuro_Lederos Urbanos

Perímetros Urbanos (1995 vs 2007)

Fuente: Elaboración propia con datos de la SPM 2015

Mapa 8 Licencias de urbanización expedidas entre 2007 - 2015



 Perímetro Urbano

CLASIFICACIÓN VIAL

-  Via Nacional
-  Via Departamental
-  Via Municipal

Centros Poblados

-  Centro poblado Alto Lobo
-  Centro poblado Alto Tablazo
-  Centro poblado Alto Corinto 37634,87 m2 (37,6 Hae)
-  Centro poblado Bajo Tablazo
-  Centro poblado Cuchilla del Salado
-  Centro poblado Minarica
-  Centro poblado San Peregrino
-  Centro poblado la Aurora
-  Centro poblado la Cabeña
-  Centro poblado la Genucha
-  Centro poblado vereda Colombia
-  Centro poblado Bajo Corinto 28604,58 m2 (28,60 Hae)

Clasificación del suelo

-  suelo suburbano trinidad
-  suelo suburbano la cabeña
-  Sue_suburb_0m41C
-  ZONA EXPANSION URBANA MORROGACHO
-  EXPANSIÓN URBANA BETANIA
-  EXPANSIÓN URBANA AURORA
-  EXPANSIÓN URBANA KM41
-  EXPANSIÓN URBANA ROSARIO

AÑO DE EXPEDICIÓN LICENCIAS

-  2000
-  2009
-  2001
-  2010
-  2002
-  2011
-  2003
-  2012
-  2004
-  2013
-  2007
-  2014
-  2008

Licencias Urbanísticas

Fuente: Elaboración propia con datos de la SPM 2015

2.3.3. Plan de Ordenamiento Territorial – en formulación

El modelo de ocupación territorial –MOT- propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial POT plantea en la visión a 2035 que “Manizales será una territorio competitivo, incluyente y atractivo para la inversión; optimizará el uso de la tierra; tendrá una respuesta a la falta de suelo apto para urbanizar; hará costo-efectiva la provisión de infraestructura y de bienes y servicios públicos; generará un ahorro en el consumo de suelo, energía, así como en los tiempos de desplazamientos; lo cual se traducirá en el aumento de productividad y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes”.

En desarrollo de este hay dos objetivos que de forma explícita hacen referencia al manejo del borde como cierre de la estructura urbanística: “controlar el crecimiento en los límites urbanos que presentan restricciones ambientales reconociendo su naturaleza, y asimismo contener las presiones del desarrollo urbanístico en los bordes rururbanos.” Y “promover en el esquema de ordenamiento territorial, un modelo de ciudad compacta que optimice el suelo existente al interior del perímetro urbano, y orientar el aprovechamiento racional del suelo de expansión urbana.” Si bien se emplea el término rururbano para hacer referencia al borde, lo que implica una confusión en la categoría de análisis, la intencionalidad en el texto refiere a las condiciones de cierre de la urbanización por características ambientales que deberán ser conservadas o en algunos casos recuperadas.

Se entiende entonces con estos objetivos el interés desde el Ordenamiento Territorial de consolidar el desarrollo de áreas interiores desde la perspectiva de la ciudad compacta, no obstante el perímetro urbano se amplía en 271,14 ha en relación al 2007; igualmente, se sustraen algunos de los suelos suburbanos, estableciendo corredores suburbanos con el objeto de articular centralidades rurales con ejes de movilidad subregional, en los términos definidos por el Decreto Nacional 3600/2007; los suelos de expansión se mantienen sin modificaciones, con grandes suelos disponibles en las zonas del Km 41 y El Rosario. Esto como lo explica el secretario de planeación municipal en 2015, fue entendido y formulado con una mirada ambiental, que busca definir los límites

de crecimiento urbano a partir de las cargas y presiones que el mismo territorio puede soportar.

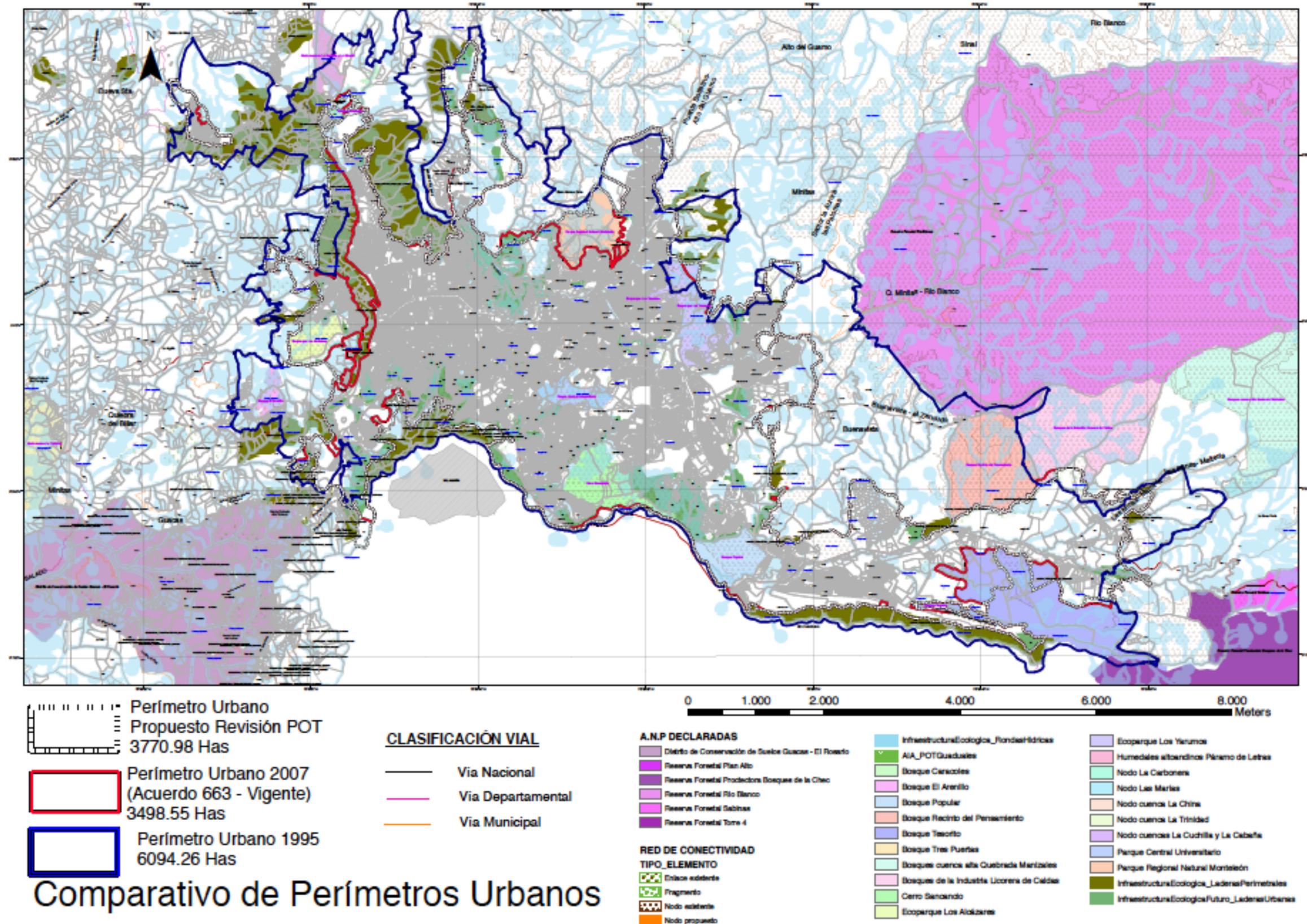
La contención del crecimiento urbanístico del área urbana se establece a partir del cruce de las áreas de interés ambiental, las áreas de amenaza y la estructura ecológica de soporte municipal, y “deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre las áreas protegidas, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones urbanísticas en dichas áreas con los objetivos de conservación de las áreas y aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las áreas protegidas.” No obstante esta consideración, no se determina en la clasificación del suelo la necesidad real de suelo urbanizable en términos de cubrimiento del déficit de vivienda, o generación de vivienda nueva por demanda efectiva de la población actual y proyectada; esto deja suelto del análisis la determinación del borde como estructura funcional de contención, como se menciona en el MOT.

En el mismo sentido que el POT vigente, este plantea la necesidad de recuperar las laderas urbanas incorporándolas al espacio público efectivo como estrategia para evitar su ocupación, así entonces se requiere la realización de obras de bioingeniería y reforestación con la participación de la comunidad, para recuperar 5.421.277 m² de laderas que se clasifican como suelo de protección. Esta estrategia puede entenderse en el sentido en que se ha definido el borde de cierre, en tanto se genera un uso y ocupación que no permite la continuidad del crecimiento urbanístico, configurando así el proyecto de ciudad compacta.

El POT hace mención expresa pues en algunos objetivos y estrategias al tema del borde, si bien este no se define como franja territorial si es posible encontrar una idea de cierre y limitación al crecimiento urbanístico en determinadas zonas de la ciudad, al tiempo que se busca consolidar la idea de ciudad compacta y redensificada; queda en ese sentido un interrogante con relación a la delimitación de los suelos de expansión que se encuentran en áreas alejadas de la ciudad continua, lo que implicará un crecimiento fragmentado en el momento que estas áreas sean intervenidas,

fundamentalmente en el Km 41 y El Rosario, que representan el 85% de las 490 ha definidas como suelo de expansión; el suelo de expansión de La Linda que corresponde al 5,6% se determina contiguo a este perímetro discontinuo incorporado ya desde 1995, al tiempo que el 9,4% restante corresponde con zonas articuladas a la estructura urbanística de la ciudad actual en los suelos de expansión de Morrogacho y Aurora, áreas con dinámicas de incorporación significativas en términos de conectividad con la ciudad central, así como de actividades de centralidad fundamentalmente en la zona de Morrogacho. El suelo de expansión Betania que se tenía en el POT de 2001 fue eliminado y se incorporaron directamente al perímetro urbano otras áreas de la comuna Ciudadela del Norte, que se han identificado como áreas receptoras de los proyectos de vivienda de Interés Social promovidos por el Gobierno Nacional en el programa de las viviendas 100% subsidiadas, al que se hizo referencia en el apartado 2.1.

Mapa 10 Perímetro Urbano Plan de Ordenamiento Territorial 1995 Vs 2007 Vs Proyecto de Acuerdo POT 2016



Fuente: Elaboración propia con datos de la SPM 2015

2.4. Reflexiones particulares de Manizales

El Plan de Desarrollo Manizales Calidad Siglo XXI, determinó en su visión una ciudad compacta y redensificada, no obstante, en términos ya de instrumentación del proyecto de ciudad se establecieron amplias áreas urbanas para la generación de nuevos desarrollos urbanísticos, en este sentido empezaron procesos de urbanización importantes en diferentes estratos socioeconómicos, como el caso de la zona de La Alhambra con vivienda campestre en lotes aislados hacia la zona occidental de la ciudad, o viviendas de interés social en la Ciudadela La Linda y Bosques del Norte; ambas zonas hoy son ya parte fundamental de la ciudad en conjunto y presentan dinámicas de transformación y crecimiento importantes, como se aprecia en el Mapa 3.

Cabe señalar que no obstante en este Plan de Desarrollo se determinaron elementos significativos y que aún hoy son parte de la estructura de planeación de la ciudad como la Bio-Ciudad, es evidente, que de un lado se propende por el respeto y rescate de estructuras naturales, cuando al mismo tiempo el perímetro urbano, es decir, el suelo habilitado para la construcción en la vigencia del plan se amplía incluso sobre corredores ambientales, que a la fecha perdieron sus condiciones por la llegada de procesos de urbanización debidamente licenciados y en condiciones de ajuste normativo, lo que pone de manifiesto el peso de los desarrolladores inmobiliarios en la definición de las reglas (régimen urbano).

El POT de 2001 hizo una apuesta un tanto dual en su modelo de ocupación, no obstante, es posible considerar que la determinación de áreas de expansión alejadas de la ciudad en continuidad con las restricciones de accesibilidad y desarrollo ya mencionadas, así como algunas consideraciones normativas restrictivas aplicadas de forma segmentada en la ciudad hicieron que se fuera consolidando un proyecto de ciudad compacta y densificada en su interior, con procesos de restitución de edificaciones para mayores densidades y la ocupación de áreas servidas al interior; se encuentran también algunas áreas de gran transformación como la zona que conecta Villa Pilar con La Linda donde la vivienda multifamiliar de altura media ha tenido un auge

importante en los últimos 10 años, así como la consolidación de la zona norte de la ciudad con vivienda de interés social.

En el análisis del territorio de Manizales se encuentran evidencias del proceso de formación de los bordes, en los términos en lo que conceptualmente se plantea en el capítulo 1, estas se detallan en el capítulo 3 donde se dibuja una tipología de los mismos a partir de las categorías de transición y de cierre, que se identifican en relación con los cuatro factores de formación: características sociales y culturales, infraestructura – servicios y condiciones ambientales, marco institucional y régimen urbano, y el mercado inmobiliario local, explicados desde su papel en el borde en el apartado 1.6.

No obstante, continúa vigente el POT de 2001, la revisión de la propuesta de POT que se encuentra en formulación da una idea de la forma como se ha entendido el territorio municipal, en este sentido vale la pena resaltar temas como la incorporación de las áreas de interés ambiental como elementos de cierre del crecimiento de la urbanización y la reducción de algunos suelos de expansión por estas mismas condiciones en áreas cercanas a la ciudad consolidada. Entre tanto, se mantienen los suelos de expansión del Km 41 y El Rosario lo que implicará una expansión fragmentada en el momento que estas áreas sean intervenidas. En cualquier caso, por tratarse apenas de un borrador del documento y del que no se ha definido su implementación, queda para un ejercicio posterior el análisis de su aplicación en el territorio municipal.

CAPÍTULO 3

3. Evaluación e identificación de tipologías de bordes en Manizales

Paralelo a la revisión documental de los POT se realizaron recorridos de campo y revisiones cartográficas que han permitido la identificación de los diversos bordes considerando como elemento de soporte fundamental la clasificación realizada en la parte II de la investigación; como complemento de este ejercicio y para incorporar la visión de los habitantes de áreas de borde, se seleccionó un borde de transición en el que se construyó con ellos la historia del lugar, es decir, el camino a la conformación territorial actual considerando los cambios en el tipo de ocupación y sus implicaciones en la vida colectiva. Esto se resume en el texto del apartado 3.7 y se amplía en un video documental con los testimonios de los agentes involucrados en el proceso, mismo que corresponde con el anexo 3 de este documento (digital).

Para la identificación de los tipos de borde se consideró el cruce de los factores de formación de acuerdo con la Tabla 9 Matriz de factores de formación de los bordes de transición, a partir de las cuales se realizaron inferencias asociadas a las condiciones de cada zona. Para la construcción de estas tablas fue necesario contar con información relacionada con áreas protegidas y con valor ambiental identificadas a partir de estudios de detalle de la Corporación Autónoma Regional CORPOCALDAS y la Alcaldía de Manizales y la Estructura Ecológica Principal del Municipio, que se está incorporando para el nuevo POT. Igualmente se localizaron las áreas con desarrollo urbanístico creciente que se ha mezclado con áreas eminentemente rurales, generando así condiciones de ocupación significativamente diferentes a las de la ciudad consolidada, si bien algunas de estas áreas hacen parte formalmente del perímetro urbano esta consideración no ha borrado las condiciones originales de la zona, lo cual

se analizará también desde la perspectiva social y cultural a través de la historia del lugar que si bien solo se realiza en uno de estos bordes, pueden dar cuenta de lo significativo de la transformación territorial en la configuración de la vida urbana.

El cruce de estos resultados permitió identificar las zonas en las que los factores de formación de los bordes están teniendo repercusiones significativas en la transformación y ocupación, obteniendo la identificación de los bordes en las dos tipologías propuestas en la presente tesis. Se identificaron pues dos bordes de cierre y protección ambiental y cuatro bordes de transición que se explican a continuación.

3.1. Borde de cierre zona norte:

La zona presenta mínima ocupación con vivienda y usos típicamente urbanos; se trata de áreas de ladera de altas pendientes y con coberturas vegetales como se muestra en el Mapa 11, que pertenecen en su mayoría al corregimiento El Manantial, y algunas áreas de la comuna Ciudadela del norte. Los recorridos en el territorio han permitieron identificar ocupaciones aisladas de vivienda campesina, usos forestales y agrícolas (Mapa 12). Partes significativas de estos suelos han sido incorporados a los desarrollos urbanísticos de la ciudad en los últimos 20 años, fundamentalmente para la construcción de urbanizaciones de vivienda de interés social, no obstante y considerando los estudios en temas ambientales que se han realizado en la ciudad, la riqueza de estas áreas es significativa para su conservación identificando áreas de interés ambiental (AIA) como el Parque Regional Monteleón y el Eco parque Los Yarumos, este último con intervenciones para su habilitación como espacio público efectivo de gran representatividad para la población de Manizales, estas áreas se identifican en el Mapa 13.

En cuanto a la estructura predial, se trata de predios extensos de mínimo 6 ha, con algunas excepciones de predios de menos de 1 ha, aunque con coberturas vegetales y bosques fragmentados. Es significativo considerar como parte de este borde de cierre a la zona del polígono 3 del suelo urbano denominada Aures, que corresponde con predios entre 3 a 12 ha; se encuentran como es lógico predios más pequeños en el centro poblado Bajo Corinto, donde la ocupación obedece a condiciones de urbanización

concentrada para la prestación de servicios a la vereda, manteniendo las condiciones campesinas de la población.

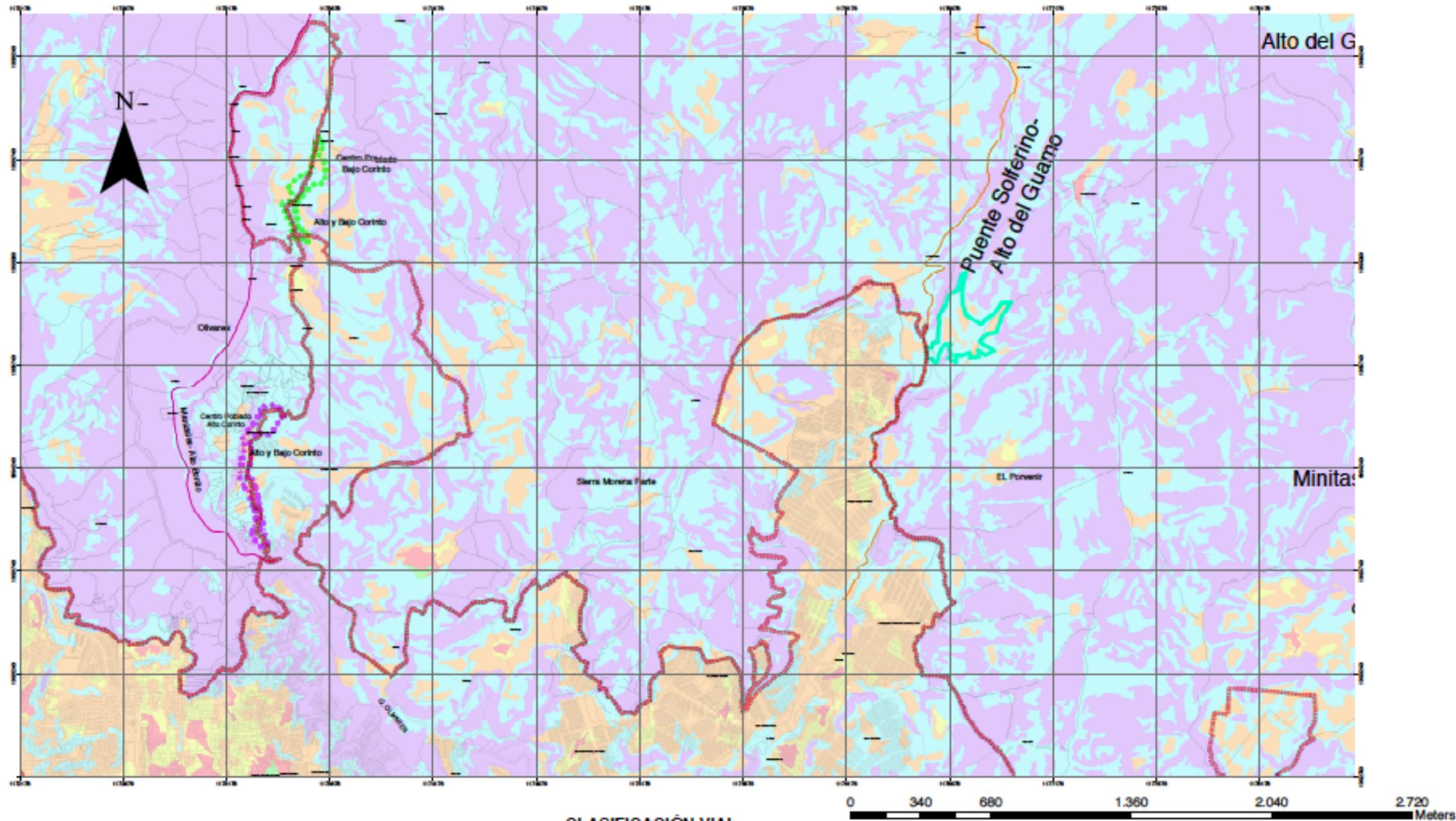
La evaluación de los factores de formación del borde en esta zona indica que la comunidad está a favor de la conservación de las condiciones ambientales en tanto se favorece el estilo de vida campesino; las condiciones ambientales han sido evaluadas e identificadas como áreas de interés ambiental y se integran a la estructura ecológica principal del municipio; el marco normativo vigente ha permitido la incorporación de suelo a la urbanización, no obstante se encuentra en proceso de modificación en el POT para la integración a la estructura ecológica principal, lo que definirá la conservación y mejoramiento de las condiciones ambientales; el mercado inmobiliario ha mostrado interés en continuar la actividad edificatoria, no obstante el rechazo de la comunidad y los estudios ambientales que han impulsado el ajuste normativo en curso han frenado la actividad. Esto configura un borde de cierre de formación lenta, en el que se ha incidido de manera muy significativa la comunidad en sus luchas por la conservación ambiental.

Fotografía 4 Centro Poblado Bajo Corinto



Fuente: Archivo personal. Enero de 2016

Mapa 11 Borde de cierre norte / Pendientes del suelo



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

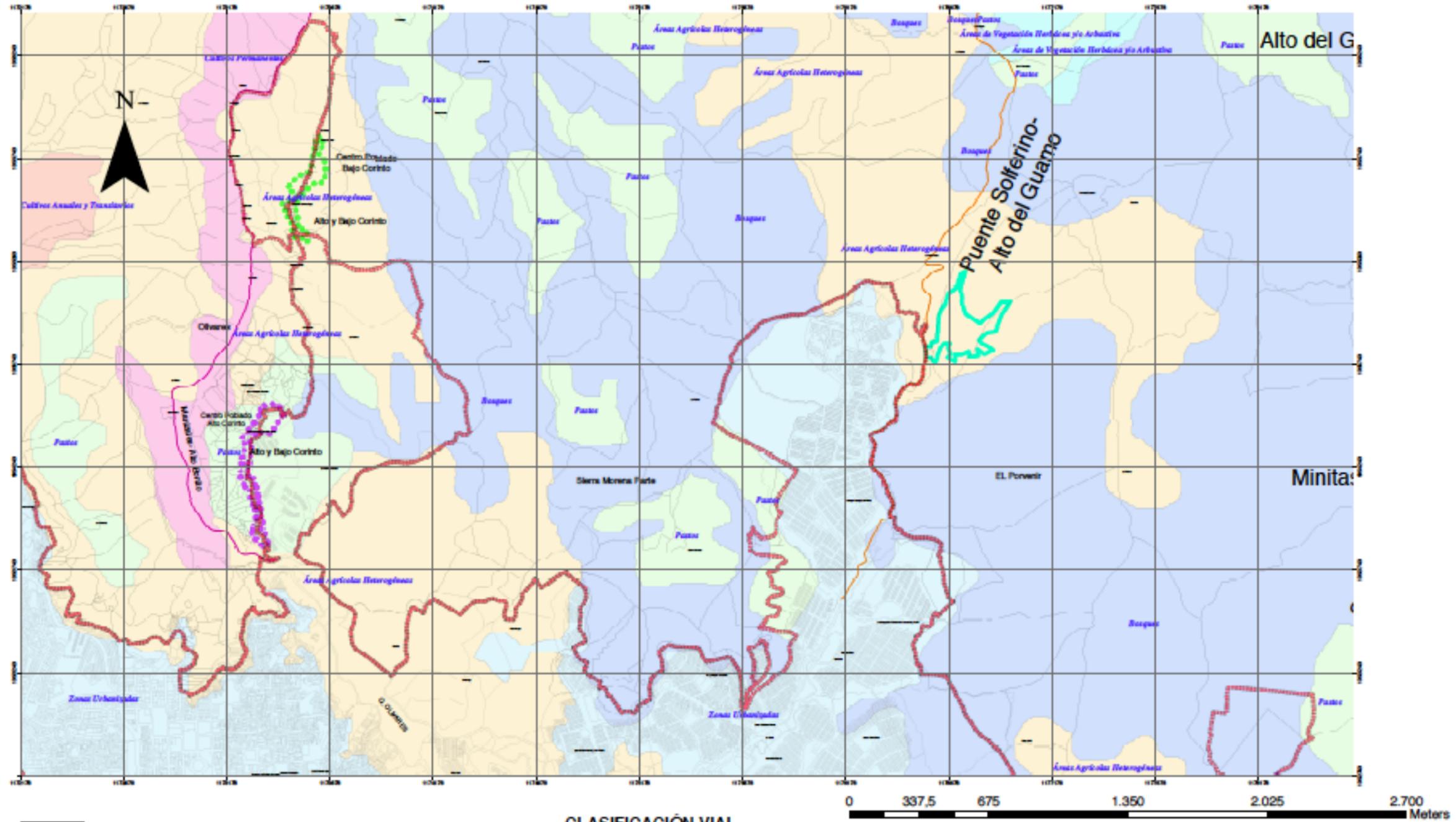
- CLASIFICACIÓN VIAL**
- Via Nacional
 - Via Departamental
 - Via Municipal

- RANGOS**
- | | |
|--|--|
| 0 - 3% | 3% - 7% |
| 7% - 12% | 12% - 25% |
| 25% - 50% | > 50% |

Pendientes del Suelo

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 12 Borde de cierre norte / Coberturas de suelo



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

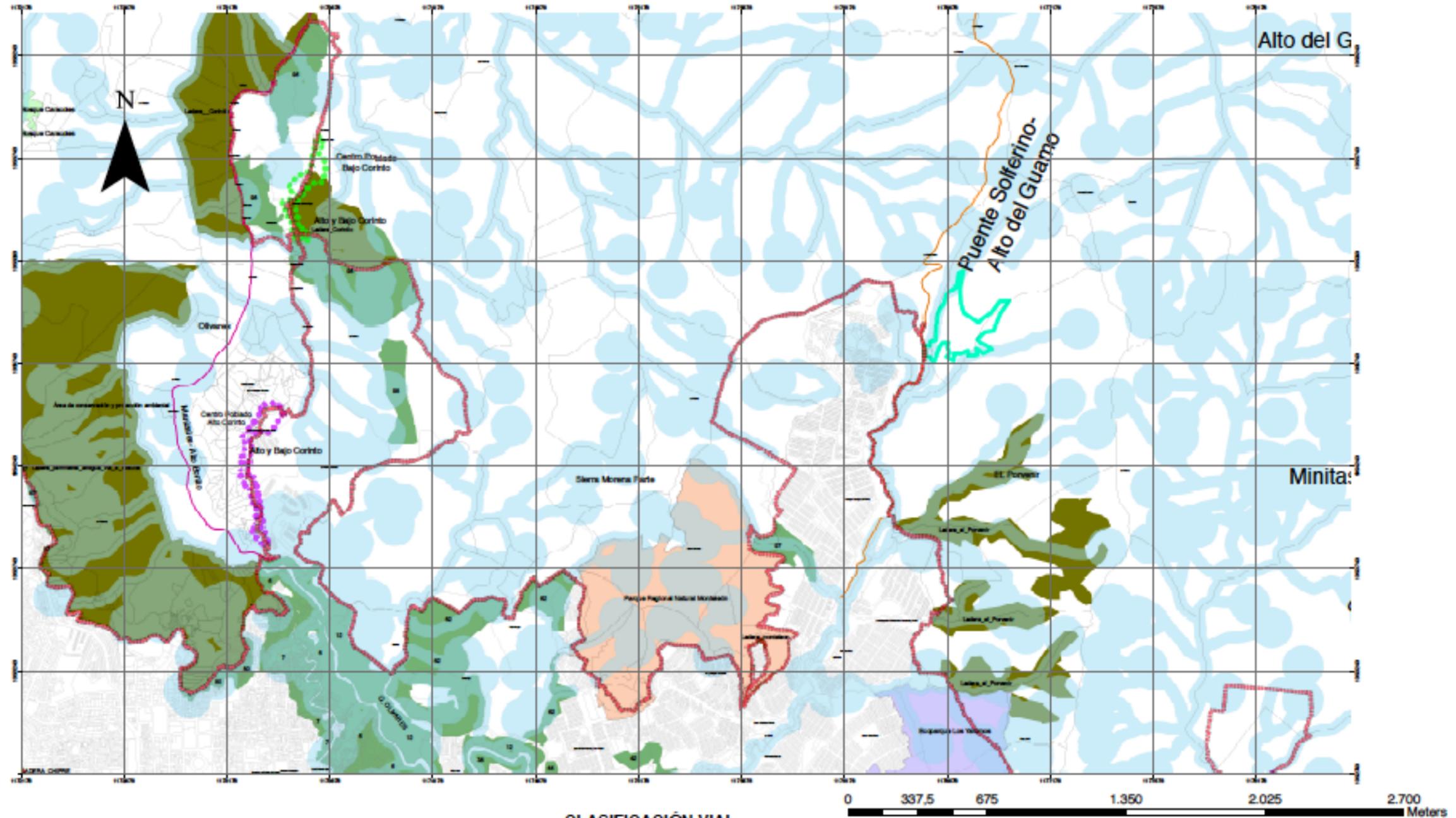
- CLASIFICACIÓN VIAL**
- Via Nacional
 - Via Departamental
 - Via Municipal

- SUBCLASES DE COBERTURAS DEL SUELO**
- | | |
|--|---|
| Aguas Continentales | Zonas Urbanizadas |
| Bosques | Zonas Verdes Artificializadas No Agrícolas |
| Cultivos Anuales y Transitorios | Áreas Abiertas, sin o poca Vegetación |
| Cultivos Permanentes | Áreas Agrícolas Heterogéneas |
| Pastos | Áreas Húmedas Continentales |
| Zonas Industriales-Comerciales-Redes Comunicación | Áreas de Vegetación Herbácea y/o Arbustiva |

Coberturas Terrestres

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 13 Borde de cierre norte / Áreas de interés ambiental



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

CLASIFICACIÓN VIAL

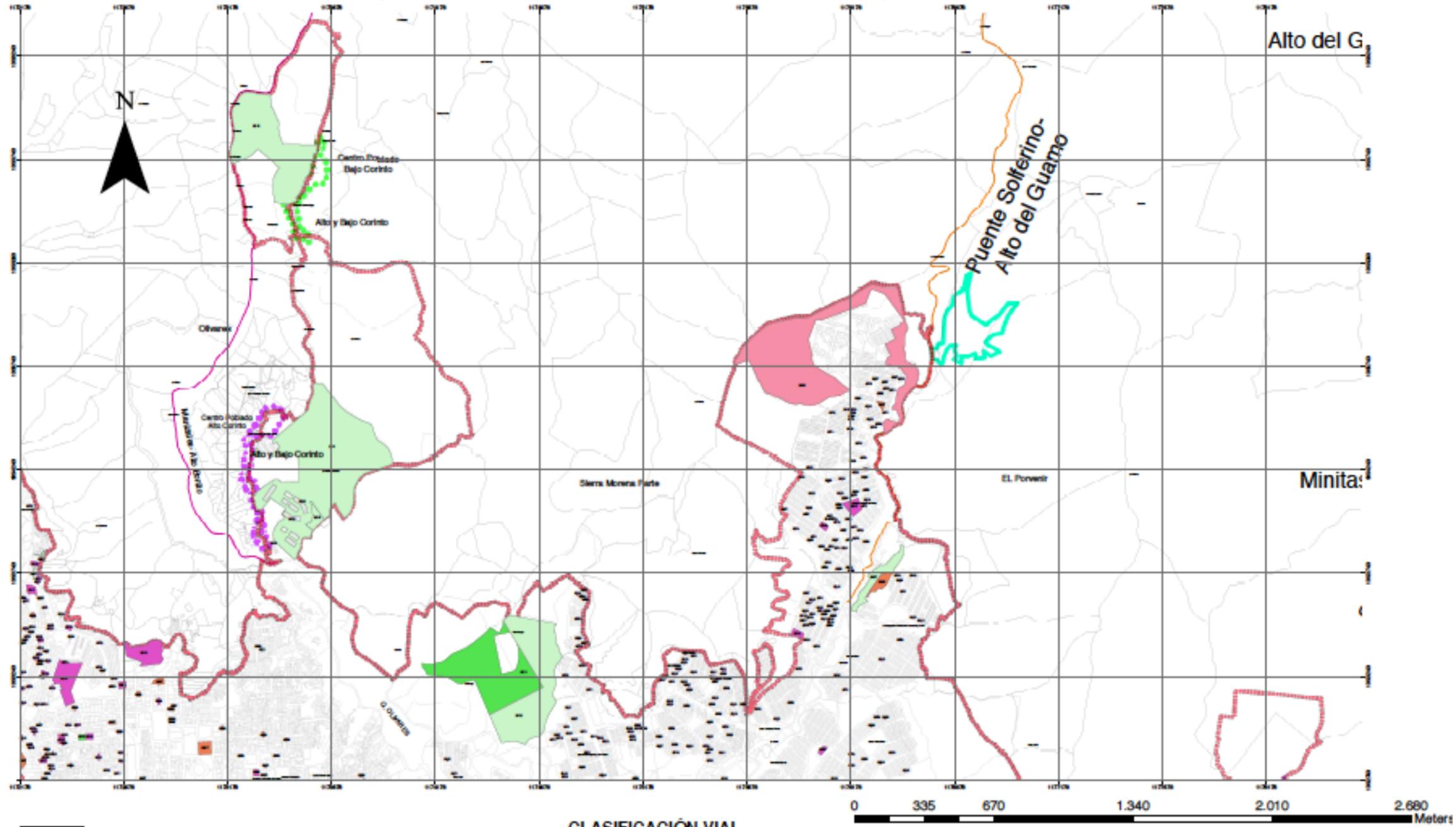
- Via Nacional
- Via Departamental
- Via Municipal

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura Ecológica_FondosHídricos AIA_POTDGuaduales Bosque Cenicoles Bosque El Arenillo Bosque Popular Bosque Piedra del Pensamiento Bosque Tesorito Bosque Tres Puertas Bosques cuenca alta Quebrada Manzales Bosques de la Industria Librera de Caldas Cerro Sencando Ecoparque Los Alcazares | <ul style="list-style-type: none"> Ecoparque Los Yermos Humedales altoandinos Próximo de Letras Nodo La Carbonera Nodo Las Marías Nodo cuenca La China Nodo cuenca La Trinidad Nodo cuencas La Cuchilla y La Cabeña Parque Central Universitario Parque Regional Natural Montealeón Infraestructura Ecológica_LadensalPerimetrales Infraestructura Ecológica Futura_LadensalUrbanas |
|---|---|

Áreas de Interés Ambiental

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 14 Borde de cierre norte / Estructura predial - Licencias de urbanización expedidas



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

- CLASIFICACIÓN VIAL**
- Via Nacional
 - Via Departamental
 - Via Municipal

- ACTUACION**
- Ampliación - adecuación - modificación
 - LICENCIA DE CONSTRUCCION
 - LICENCIA DE SUBDIVISION
 - LICENCIA DE SUBDIVISION MODALIDAD RELOTEO
 - Licencia de Construcción
 - Licencia de urbanismo
 - Modificación Licencia de Construcción
 - PRORROGA LICENCIA
 - RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES
 - SUBDIVISION DE PREDIOS

Licencias Urbanísticas

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

3.2. Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra

Este borde se configura con las laderas urbanas de baja Sultana – El Perro – La Alhambra que más adelante se unen con las laderas perimetrales de las quebradas Manizales y Licorera. Corresponde en gran parte con zonas determinadas como red de conectividad en la Estructura Ecológica Principal de Manizales -EEP-. Presenta pendientes mayores al 50% en buena parte del suelo, y se localiza cercana al área natural protegida del Parque Nacional Natural los Nevados (Mapa 15).

Gran parte de la zona corresponde con lo definido como red de conectividad de la EEP (Mapa 17), lo que da cuenta de la calidad ambiental y de la importancia de conservar y mejorar las condiciones actuales evitando conflictos de usos por sobre explotación de recursos naturales, o por el crecimiento de la urbanización hacia la zona. (Mapa 16)

Las ocupaciones en vivienda son mínimas y corresponden a vivienda campesina, en predios de grandes extensiones (mínimo 6 ha), que de acuerdo con las coberturas vegetales se observa predominancia de pastos limpios, mosaicos de pastos con espacios naturales y vegetación secundaria.

Las condiciones de este borde sugieren la conservación y mejoramiento de las calidades ambientales y vegetales, limitando los desarrollos urbanísticos incluso en urbanizaciones campestres, como los que se encuentran ayudando a configurar el mismo borde en la zona de la Alhambra, donde hoy se reportan predios con opciones de urbanización al encontrarse dentro del perímetro urbano.

La evaluación de los factores de formación indica que la comunidad está a favor de la conservación y mejoramiento de las condiciones ambientales, manteniendo las actividades campesinas y de producción forestal de la zona; las características ambientales son de gran valor y están siendo identificadas en los estudios técnicos como Áreas de Interés Ambiental AIA, y algunas en la Estructura Ecológica Principal EEP; las normas han favorecido la conservación aunque permanecen algunas áreas aptas para la urbanización éstas se encuentran en la parte más baja y están previstas para la

vivienda campestre articulada a urbanizaciones existentes en la zona de la Alhambra; el mercado inmobiliario tiene interés en continuar la actividad edificatoria, no obstante, los costos de adecuación por condiciones topográficas, frente a la oferta de suelo para vivienda urbana campestre en La Florida, ubicada muy cercana desincentiva la actuación del mercado.

Fotografía 5 Buena vista



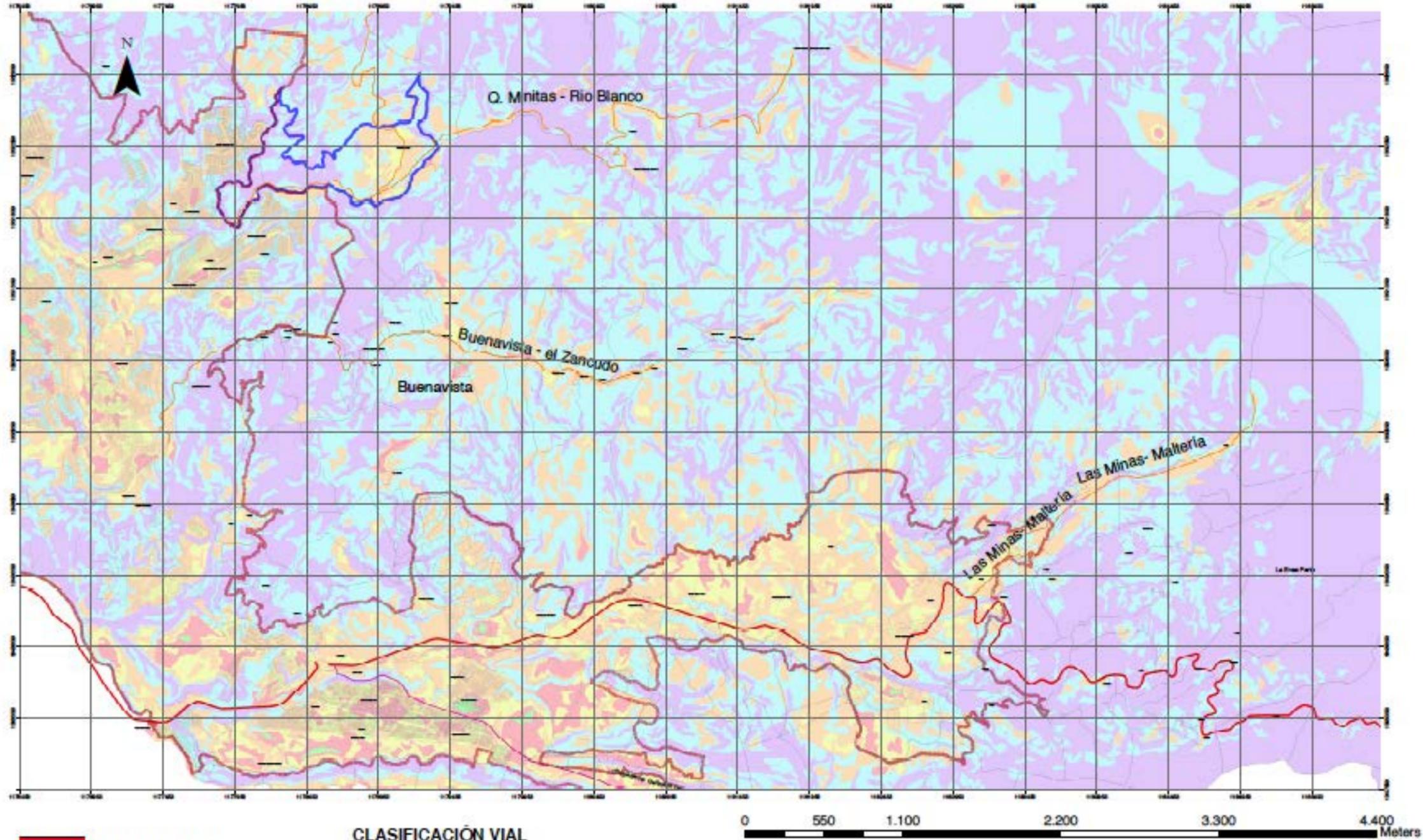
Fuente: Archivo personal. Agosto de 2015

Fotografía 6 La Alhambra



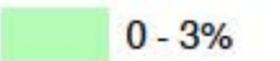
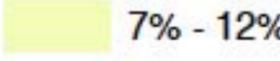
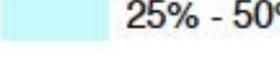
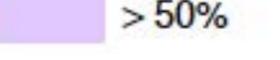
Fuente: Archivo personal. Agosto de 2015

Mapa 15 Borde de cierre cerro de oro – Buenavista – Alhambra / Pendientes del suelo



 Perímetro Urbano	CLASIFICACIÓN VIAL				
 Suelo de Expansión Urbana Aurora 561196 m ² (56.12 Haa)	<table border="0"> <tr> <td> Via Nacional</td> <td> Via Departamental</td> </tr> <tr> <td> Via Municipal</td> <td></td> </tr> </table>	 Via Nacional	 Via Departamental	 Via Municipal	
 Via Nacional	 Via Departamental				
 Via Municipal					

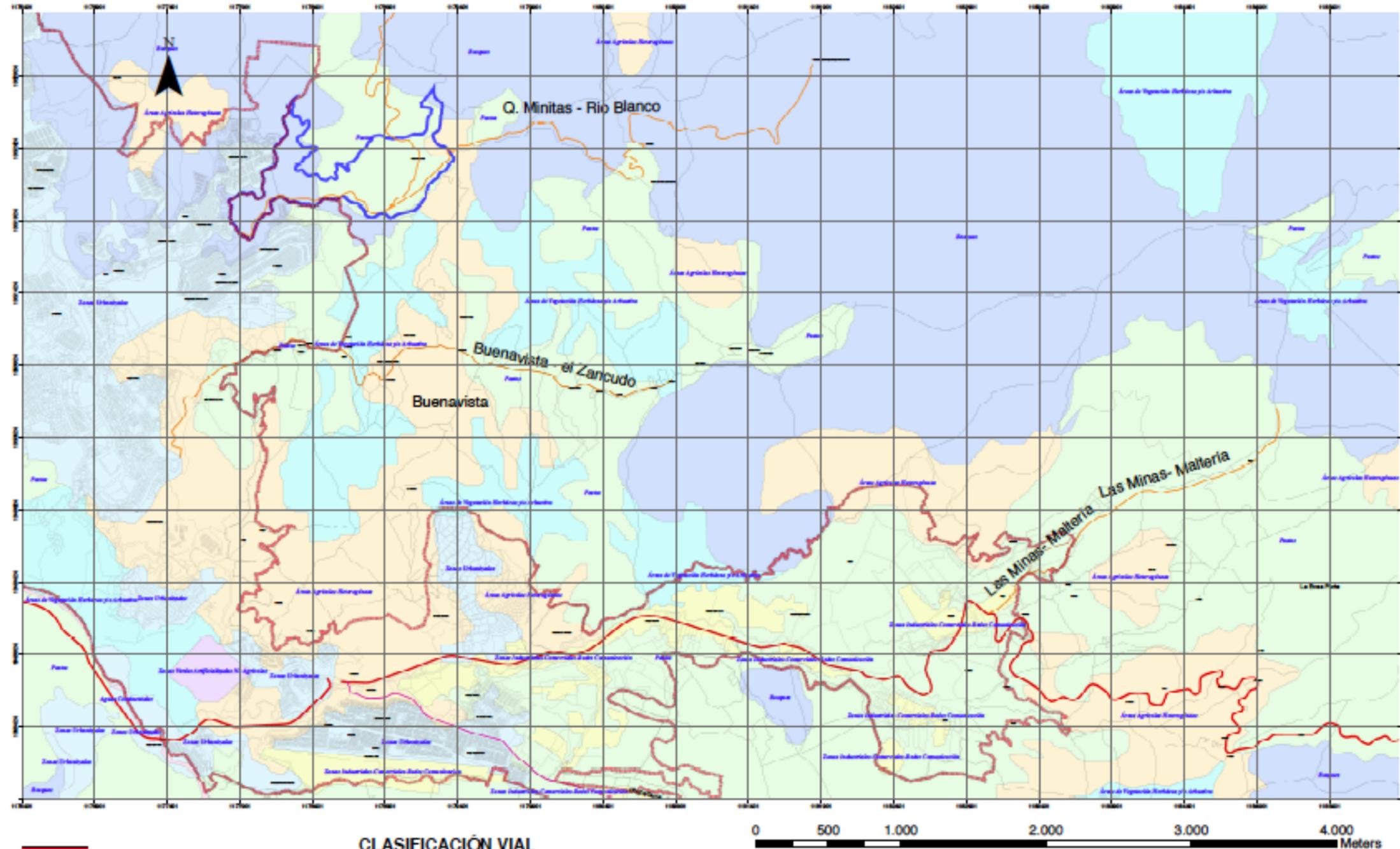
RANGOS

 0 - 3%	 3% - 7%
 7% - 12%	 12% - 25%
 25% - 50%	 > 50%

Pendientes del Suelo

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 16 Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra / Coberturas de suelo



Perímetro Urbano

Suelo de Expansión Urbana Aurora
561196 m² (56.12 Has)

CLASIFICACIÓN VIAL

- Via Nacional
- Via Departamental
- Via Municipal

0 500 1.000 2.000 3.000 4.000 Meters

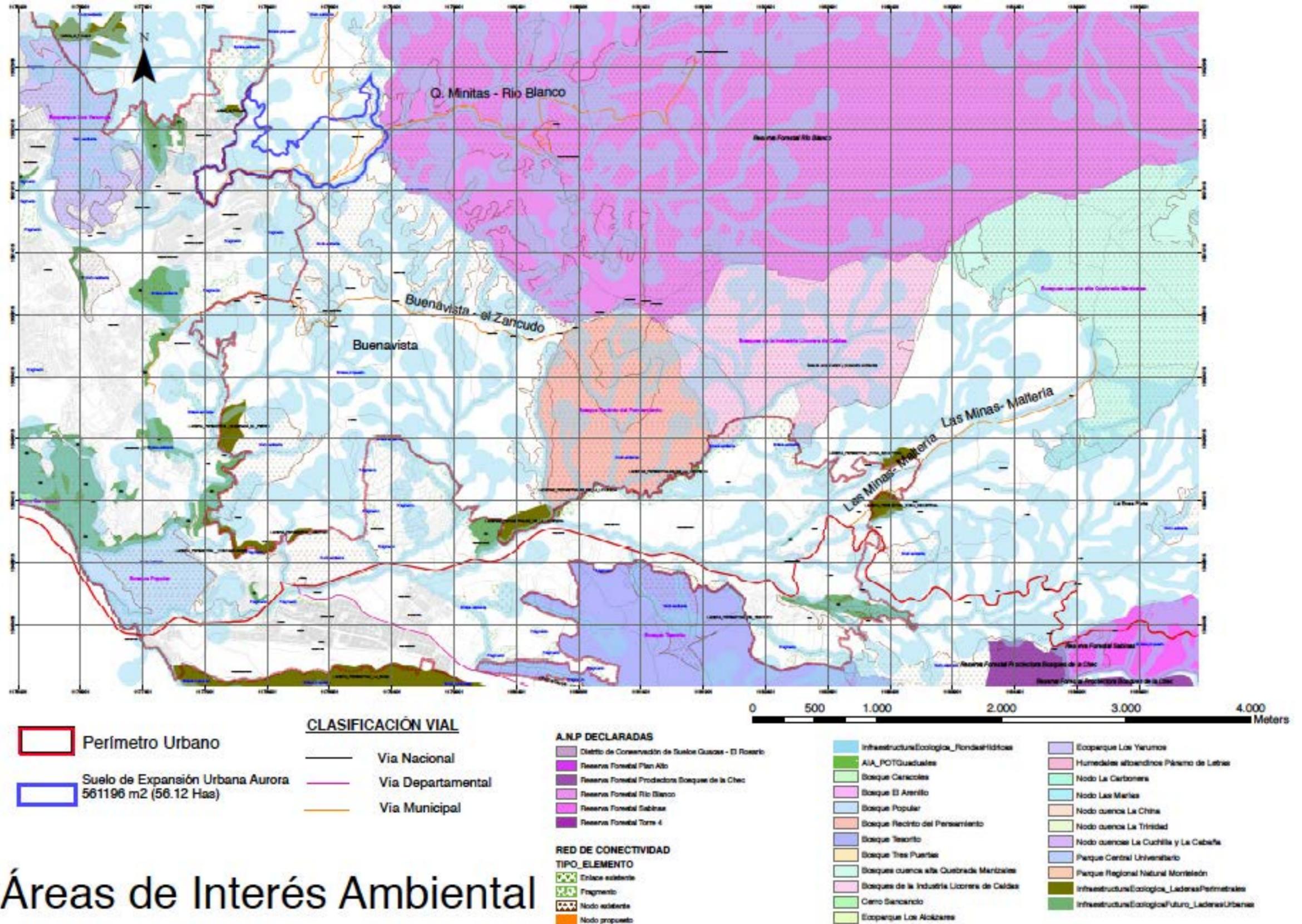
SUBCLASES DE COBERTURAS DEL SUELO

- Aguas Continentales
- Bosques
- Cultivos Anuales y Transitorios
- Cultivos Permanentes
- Pastos
- Zonas Industriales-Comerciales-Redes Comunicación
- Zonas Urbanizadas
- Zonas Verdes Artificializadas No Agrícolas
- Áreas Abiertas, sin o poca Vegetación
- Áreas Agrícolas Heterogéneas
- Áreas Húmedas Continentales
- Áreas de Vegetación Herbácea y/o Arbustiva

Coberturas Terrestres

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

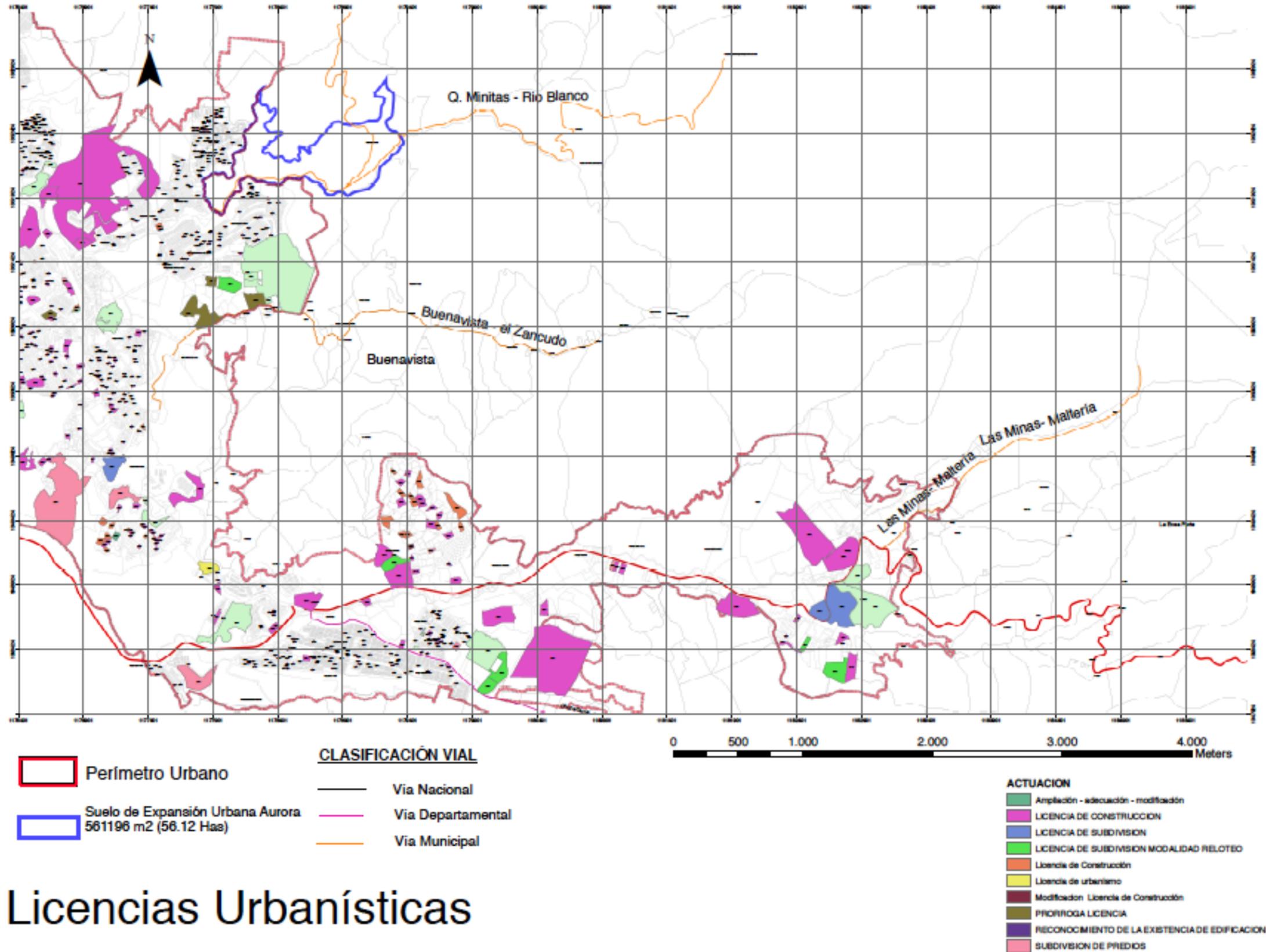
Mapa 17 Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra / Áreas de interés ambiental



Áreas de Interés Ambiental

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 18 Borde de cierre Cerro de Oro – Buenavista – Alhambra / Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas



Licencias Urbanísticas

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

3.3. Borde de transición para la conurbación Manizales – Villamaría

El borde configurado por la relación funcional entre los municipio de Manizales y Villamaría en la zona de la Florida ha tenido un proceso de formación que data de 1980 aproximadamente, no obstante, su mayor auge se ha dado en lo que va de los años 2000.

De acuerdo con lo manifestado por el Secretario de Planeación del Municipio de Manizales, existe con Villamaría una relación de complementariedad importante, que se ha reforzado por las posibilidades de acceso al suelo que tiene este municipio permitiendo la generación de oferta de vivienda unifamiliar para clase media, nicho de mercado que para Manizales es prácticamente inexistente por las condiciones propias de la conformación topográfica, el poco suelo disponible para urbanizar y en ese mismo sentido el proyecto de ciudad establecido en el POT.

Se accede por la vía La Magdalena, clasificada como vía nacional que hace parte de la carretera panamericana que une centro y sur del país y se conecta con los países del sur del continente. Esta misma situación, si bien representa una ventaja para la accesibilidad, ha generado por el incremento de población en la zona una ocupación importante de la vía que en ocasiones se ve afectada por la mezcla de tráfico pesado (carga), con el tránsito cotidiano por el uso residencial intensivo. Frente a la oferta inmobiliaria de Manizales en vivienda unifamiliar, tiene La Florida una ventaja competitiva adicional debido a la estratificación socioeconómica del municipio de Villamaría, que por su categoría tiene el estrato 4 como máximo asignado, esto significa para los residentes servicios públicos a menores costos que una vivienda de condiciones similares en Manizales, que se producen únicamente para el estrato 6 concentrándose básicamente en la ladera Batallón – Puente la Libertad – La Alambra, es decir, en áreas cercanas a este borde y con condiciones ambientales similares.

La dinámica inmobiliaria es creciente con un borde bastante activo y cambiante, en el cual entre 2012 y 2015 se han otorgado 7 licencias de urbanismo para la generación de 934 lotes para vivienda unifamiliar en 5 conjuntos cerrados, esto

configura una morfología de ocupación de viviendas aisladas, en estructuras discontinuas unidas con la malla urbana principal por una vía que fundamentalmente da acceso a los conjuntos, ya que no tiene continuidad para acceder al centro de Villamaría.

En entrevista con delegado de la Constructora Berlín S.A.S. una de las constructoras que viene desarrollando proyectos en la zona desde el 2009, se pudo establecer que “Definitivamente la falta de lotes en Manizales determina que se busquen oportunidades de negocio en otras zonas aledañas. Además la normatividad actual después de las Piezas Intermedias de Planificación PIP hizo que los índices no sean lo suficientemente buenos como para construir y poder vender a un precio razonable. Otro aspecto importante es que por el costo de la tierra en Manizales es prácticamente imposible hacer casas que a precio de mercado sean rentables y teniendo en cuenta que hay una necesidad insatisfecha de este tipo de viviendas las oportunidades que se presenten así sea fuera de la ciudad es una alternativa a revisar”; igualmente menciona “La elección de los predios no se determinan por lo que la constructora quiere sino la oportunidad de un lote a la venta que esté, eso sí, bien ubicado, con vías de acceso, además de servicios públicos”. Es evidente que La Florida cumple con estos requisitos, además de la estrecha relación con Manizales y la excelente comunicación vial.

Se encuentran entonces viviendas entre 120 m² y 160 m² con precios que dependiendo de los acabados elegidos pueden estar entre los \$2.500.000,00/m² (806,16US/m²)⁶ a \$3.200.000,00/m² (1031,89 US/m²). Si se comparan estos precios con la oferta de apartamentos al interior de Manizales, la diferencia vuelve a poner en ventaja a La Florida, ya que en conjuntos cerrados en estrato 6 los precios están rondando los \$3.800.000,00/m² (1225,37 US/m²).

Es posible considerar que la llegada de procesos expansivos de urbanización a La Florida no ha desplazado población campesina, ya que esas zonas

⁶ Los precios están tomados de la revista ConstruOferta del mes de Agosto de 2015, por lo que el cambio del dólar se considero el acumulado de ese mes establecido en \$3.101,10COP

han sido por años suelos de fincas de recreo sin producción agrícola más que algunos pocos para autoconsumo de la familia, no obstante, la modificación de la estructura urbanística de campos abiertos a conjuntos cerrados si crea una nueva condición de vida en la zona, que se ha visto intervenida en su calidad paisajística, se han diversificado los usos con la generación de colegios y jardines infantiles privados que tienen en los pobladores de la zona a su población objetivo. A la fecha la transformación y ocupación de la zona es de tal magnitud que se está construyendo el Centro Comercial Florida Mall, “más que un centro comercial, un lugar de encuentro”, es el eslogan con el que se oferta; así pues, no se han generado nuevos espacios públicos, más que los parques de las áreas comunes de cada uno de los conjuntos, y se identifica demanda creada para la construcción de una superficie comercial, que permita albergar a la población que sigue creciendo en la zona.

Ilustración 3 Vista general del Centro Comercial Florida Mall y Conjuntos cerrados



Fuente: www.constructoraberlin.com Consultada en marzo de 2016

Es importante mencionar que como consecuencia del aumento en la ocupación de la zona, la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado ha presentado complicaciones que llevaron en 2014 a la suspensión de la expedición de planes parciales y licencias de urbanización mediante decreto municipal, hasta tanto la empresa prestadora de los servicios establezca de forma clara las posibilidades de prestación eficiente del servicio; así mismo, las complicaciones en movilidad han sido evidentes, por lo que la administración municipal ha pedido a los desarrolladores inmobiliarios la formulación y construcción de un plan vial que se articule con el municipio y con Manizales. Es de esperar que la ocupación con vivienda aislada continúe en aumento, no obstante, es importante resaltar que la intervención desde la

administración municipal es fundamental para que este crecimiento urbanístico sea ajustado a las nuevas realidades territoriales.

Se trata de un borde de transición rápida en el que los propietarios iniciales del suelo vacante han visto una oportunidad de mercado favorecida por la posición laxa de la administración municipal y capitalizada efectivamente por el sector inmobiliario; las condiciones de infraestructura vial han permitido facilidad de acceso a la zona, al tiempo que las limitaciones en infraestructura de servicios públicos no han significado barrera alguna para la urbanización considerando que las obligaciones han sido compartidas entre los urbanizadores y las empresas prestadoras de los servicios, las condiciones ambientales y topográficas han favorecido la rotación rápida de los inmuebles en el mercado inmobiliario; la norma ha incidido fuertemente en la configuración del borde en tanto no solo se ha definido el uso del suelo para la vivienda urbana campestre, sino que las obligaciones urbanísticas son mínimas frente al aprovechamiento lo que pone en la mesa la reflexión de la responsabilidad y el papel de la institucionalidad en la construcción de un proyecto de ciudad y la articulación con la conurbación; el mercado inmobiliario es dinámico y su interés persiste ya no solo para el desarrollo de la vivienda sino de otros usos como el comercial o equipamientos educativos y de culto, lo que da una mayor dinámica a la zona mediante la generación de una nueva centralidad para la conurbación en La Florida.

Fotografía 6 Vista de la conurbación Manizales – Villamaría, desde el cable aéreo



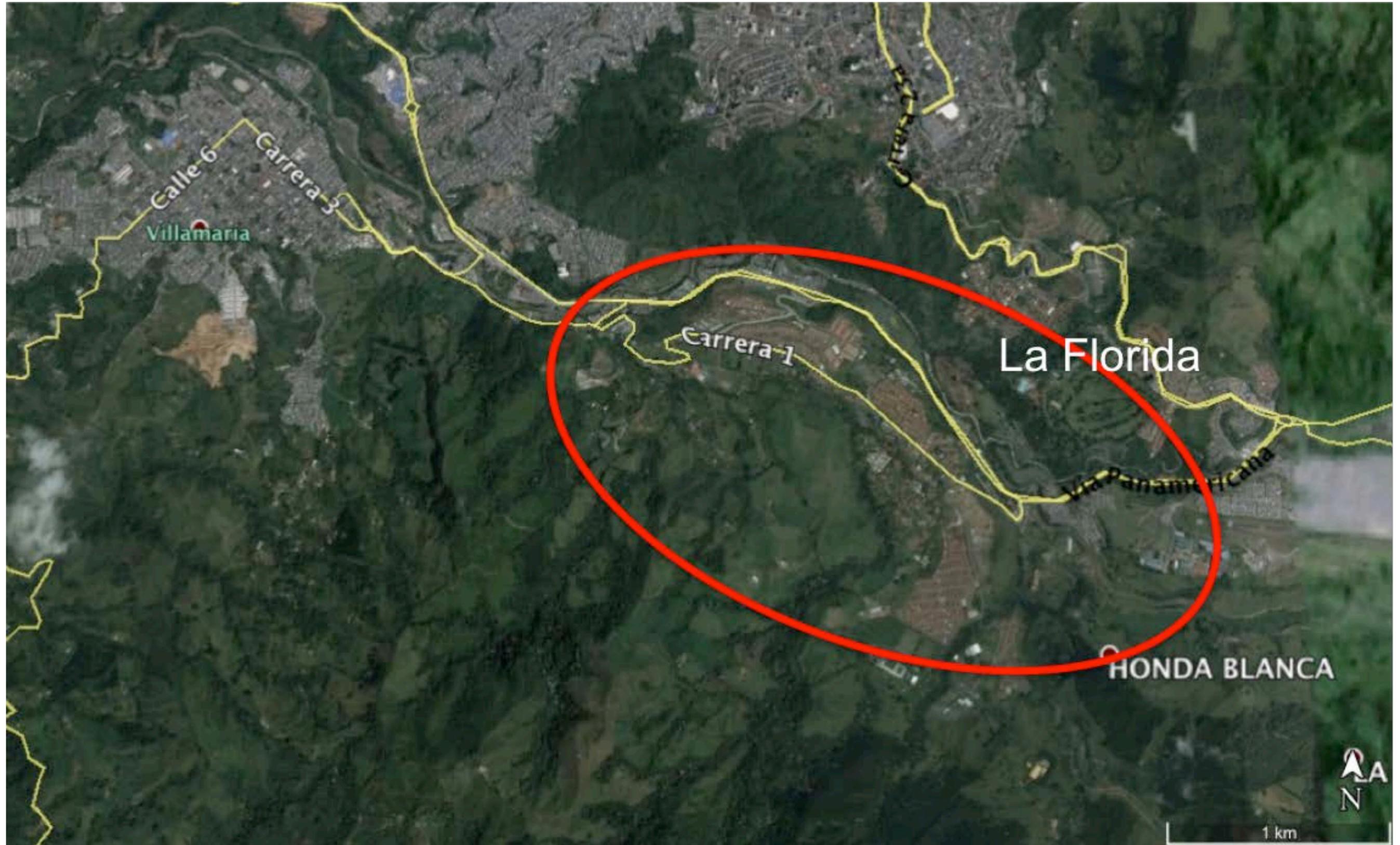
Fuente: Archivo personal. Junio de 2014

Fotografía 7 Vista aérea de la zona de Conjuntos cerrados de La Florida



Fuente: Archivo personal. Junio de 2014

Mapa 19 Borde de transición para la conurbación Manizales – Villamaría



Fuente: Google earth Fecha de imágenes 3/7/2015. Consultada en Marzo de 2016

Mapa 20 Borde de transición para la conurbación Manizales – Villamaría – Conjuntos cerrados de vivienda unifamiliar



Fuente: Google earth pro Fecha de imágenes 3/7/2015. Consultada en Marzo de 2016

3.4. Borde de transición para la expansión urbanística Morrogacho - Aurora

Este borde está en la parte baja del barrio La Francia al occidente de la ciudad, en relación directa también con el Centro poblado La Aurora. La mezcla de la vivienda urbana con la vivienda campesina es evidente al llegar a la zona de Morrogacho; las áreas fuera del perímetro urbano han tenido desarrollos en parcelaciones cerradas que inicialmente fueron segunda residencia y hoy son ya vivienda permanente en las veredas Morrogacho y La Aurora.

La zona presenta un desarrollo urbanístico discontinuo con presencia de actividades campesinas mezcladas con usos urbanos, la posibilidad de conectividad que tiene la zona por contar con ruta de transporte público urbano hasta el centro poblado La Aurora, sumado a las condiciones de cercanía y comunicación con el centro de la ciudad ubicado a solo 2.5 km generan expectativas para la formación del borde de transición para la expansión de la estructura urbanística de la ciudad. Las características paisajísticas de la zona se enriquecen con la cercanía del Ecoparque Los Alcázares y bosques fragmentados identificados para su intervención en conservación.

La estructura predial es cambiante, pasando de pequeños predios en la parte alta a lotes en mayor extensión en la conexión hasta el centro poblado, donde los predios están en su mayoría entre los 100 m² y los 200 m². El tamaño de los predios no ha sido impedimento para el cambio de usos del suelo de coberturas vegetales y usos agrícolas a suelos sin producción o en algunos casos producción en zonas de invernadero fundamentalmente para el cultivo del tomate, lo que ha significado un cambio en la población residente que ha dejado de tener las actividades campesinas como medio de subsistencia. No obstante en la cartografía de la administración municipal, la zona es eminentemente *agrícola heterogénea*, aún en partes ya incorporadas al suelo urbano y con evidentes construcciones, como puede verse en el Mapa 22, de acuerdo con esta información 760.458 m² tienen esta clasificación, frente a 339.903 m² de área urbanizada en el perímetro que corresponde con la zona de La Francia – Morrogacho – La Aurora (área que se identifica en la cartografía). En cuanto a las pendientes del suelo están entre el 12% y el 50% en la mayor parte, con pendientes mayores hacia las áreas más alejadas

de la vía principal, esto representa opciones para el desarrollo urbanístico en ladera, propio de la configuración territorial de Manizales.

Si bien la dinámica de construcción es baja con 17 licencias de construcción para igual número de viviendas entre 2009 y 2013, es posible por la conectividad y cercanía con la ciudad central, calidad paisajística y demás características particulares que incluyen las 5,8 ha de suelo de expansión de Morrogacho, considerar este territorio como borde de transición para la expansión de la estructura urbanística de la ciudad, en un proceso que estaría también en los términos de la ciudad consolidada en solución de continuidad. Si bien hoy no hay un interés manifiesto del mercado inmobiliario por el desarrollo de la zona, factores como la accesibilidad adecuada, la movilidad tanto en transporte público como particular, la infraestructura de servicios públicos existente y la disposición de la comunidad para la transformación de la zona con actividades de urbanización hacen proclive la formación de un borde de transición lenta hacia la expansión de la urbanización.

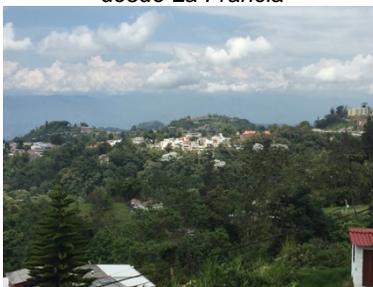
Se considera entonces como un borde de transición muy lenta, en el que la transformación ha sido predio a predio debido a la falta de interés del mercado inmobiliario, no obstante, se configura como borde de transición en tanto la comunidad está dispuesta a la transformación, la norma ha dispuesto la posibilidad y la infraestructura es adecuado requiriendo intervenciones de mejoramiento básicamente en el tema de servicios públicos domiciliarios.

Fotografía 8 Morrogacho



Fuente: Archivo personal. Agosto de 2015

Fotografía 9 Vista de Morrogacho desde La Francia



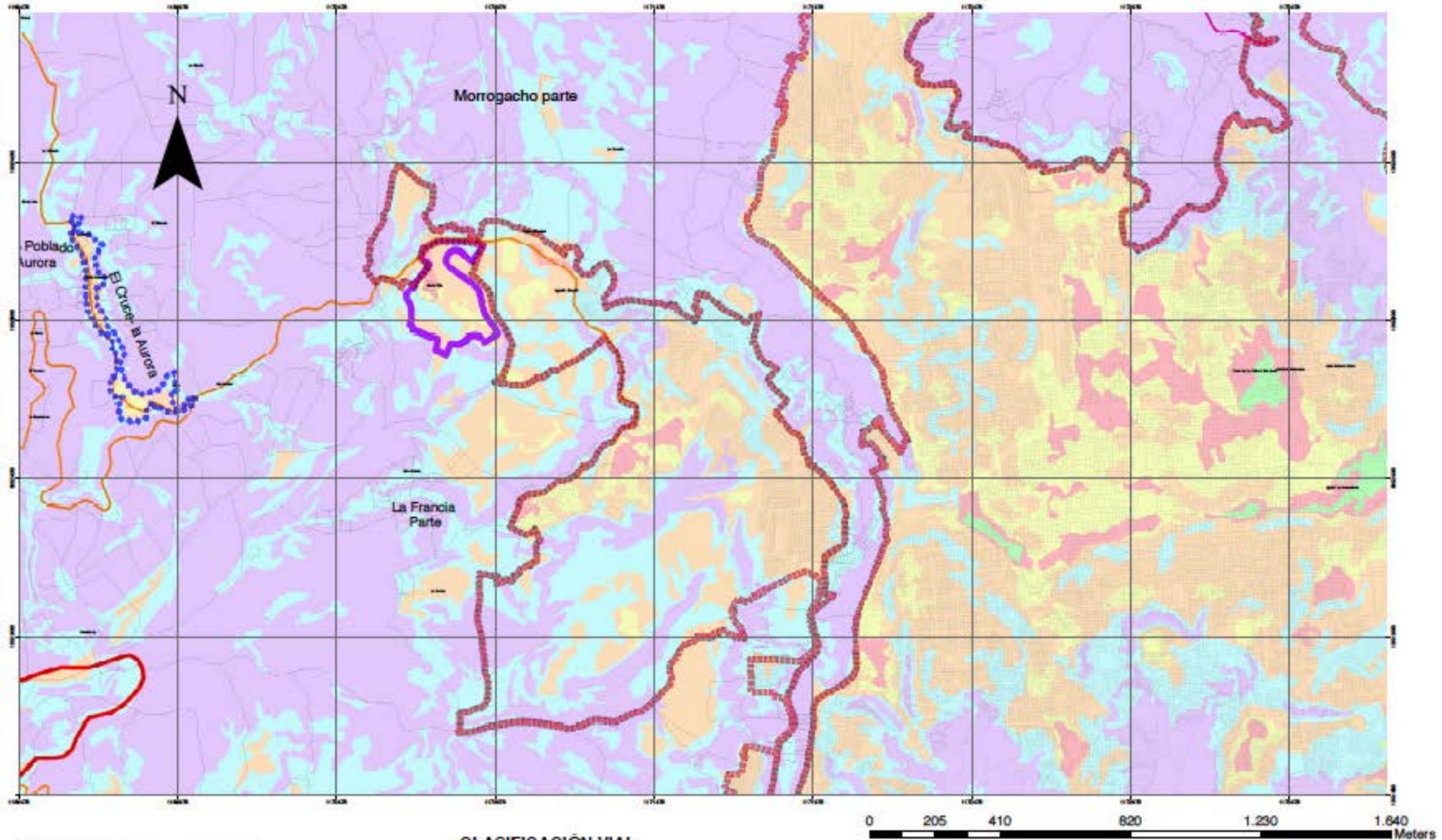
Fuente: Archivo personal. Junio de 2014

Fotografía 10 Morrogacho



Fuente: Archivo personal. Agosto de 2015

Mapa 21 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Pendientes del suelo



- Perímetro Urbano
- Centro Poblado La Aurora 36226 m² (3.6226 Haa)
- Suelo de Expansión Urbana Morrogacho 58552 m² (5.8552 Haa)

CLASIFICACIÓN VIAL

- Via Nacional
- Via Departamental
- Via Municipal

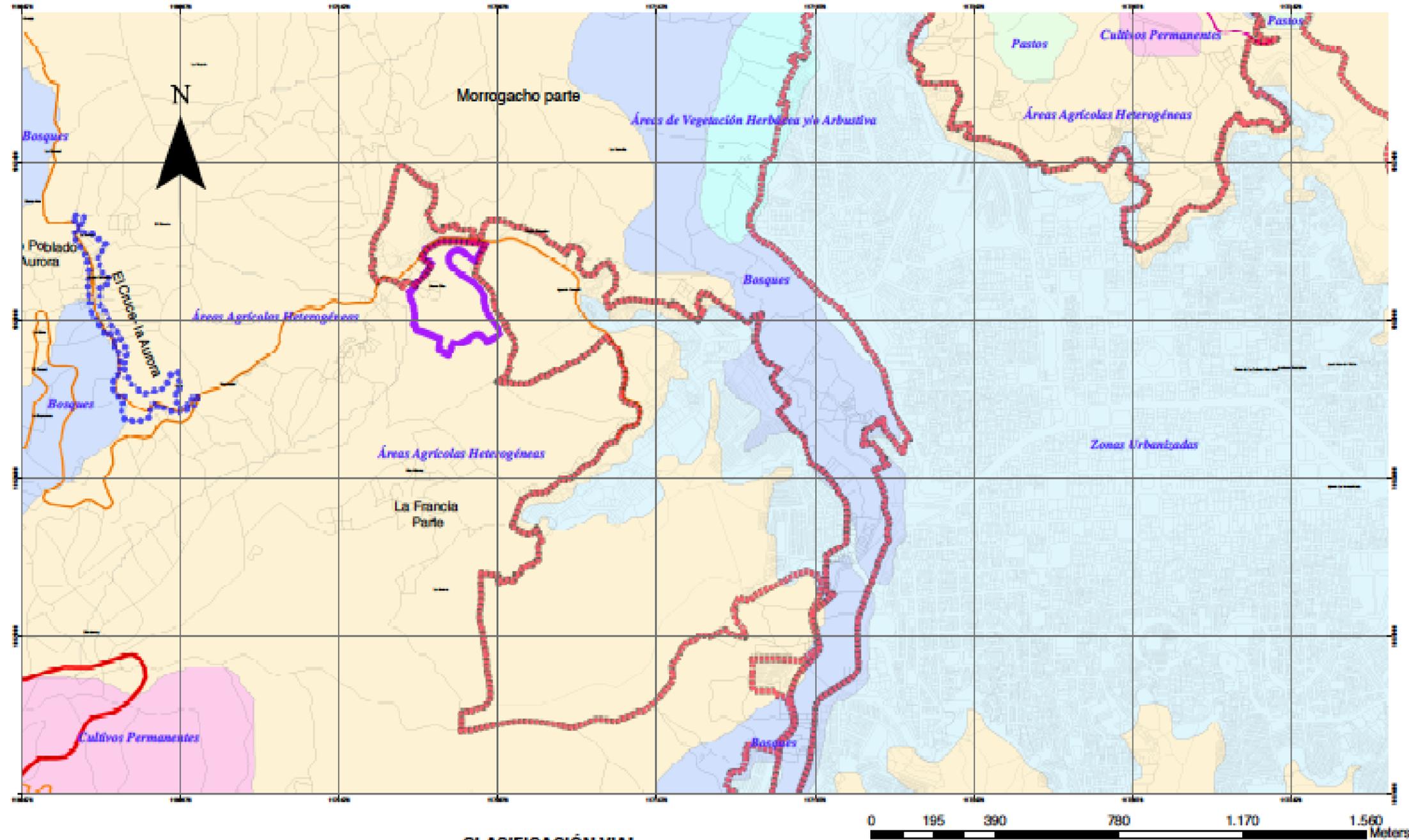
RANGOS

- | | |
|--|--|
| 0 - 3% | 3% - 7% |
| 7% - 12% | 12% - 25% |
| 25% - 50% | > 50% |

Pendientes del Suelo

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 22 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Coberturas de suelo



- Perimetro Urbano
- Centro Poblado La Aurora 38228 m² (3.8228 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Morrogacho 38332 m² (3.8332 Has)

CLASIFICACIÓN VIAL

- Vía Nacional
- Vía Departamental
- Vía Municipal

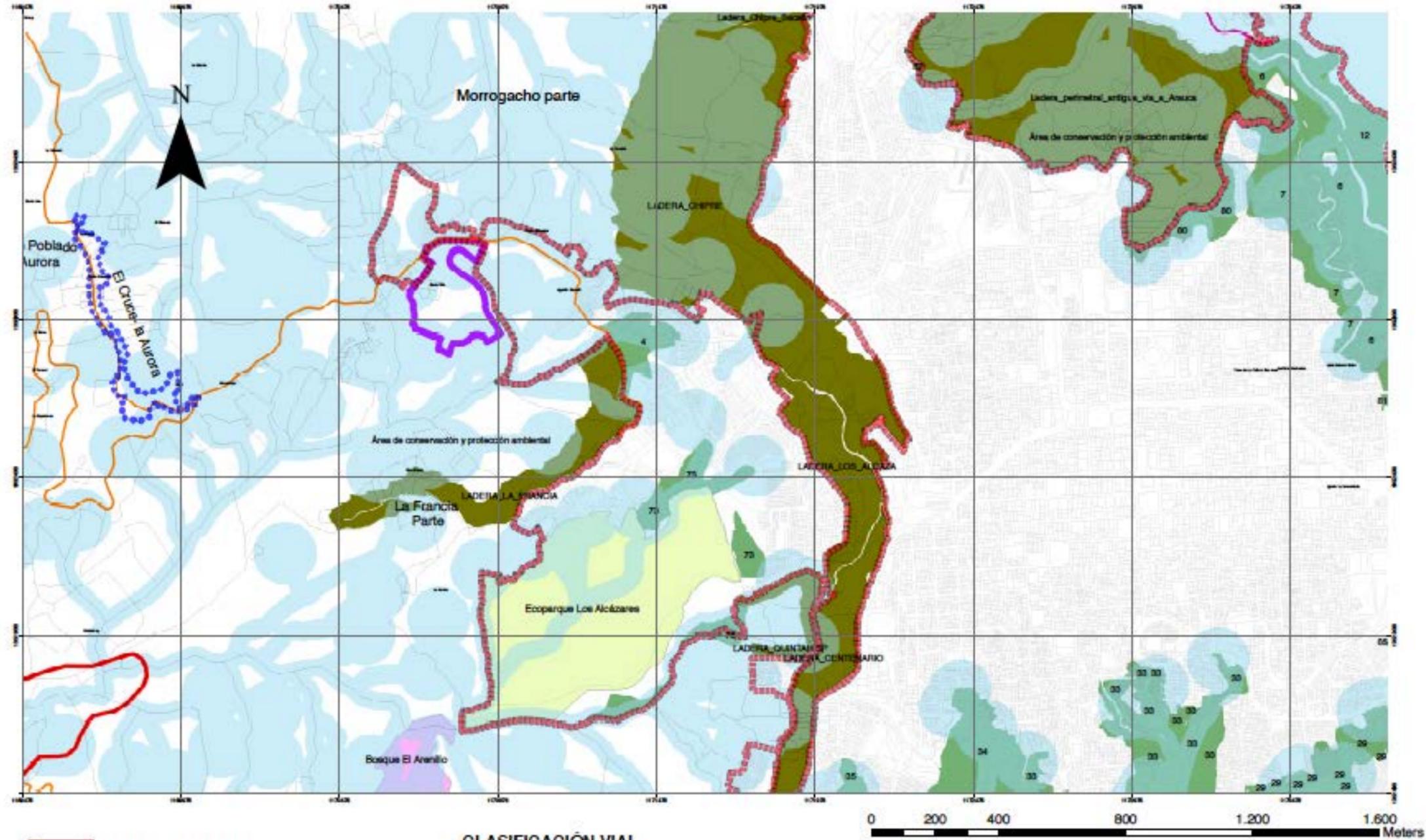
SUBCLASES DE COBERTURAS DEL SUELO

- | | |
|--|---|
| Aguas Continentales | Zonas Urbanizadas |
| Bosques | Zonas Verdes Artificializadas No Agrícolas |
| Cultivos Anuales y Transitorios | Áreas Abiertas, sin o poca Vegetación |
| Cultivos Permanentes | Áreas Agrícolas Heterogéneas |
| Pastos | Áreas Húmedas Continentales |
| Zonas Industriales-Comerciales-Redes Comunicación | Áreas de Vegetación Herbácea y/o Arbustiva |

Coberturas Terrestres

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 23 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Áreas de interés ambiental



- Perímetro Urbano
- Centro Poblado La Aurora 36226 m2 (3.6226 Haa)
- Suelo de Expansión Urbana Morrogacho 58552 m2 (5.8552 Haa)

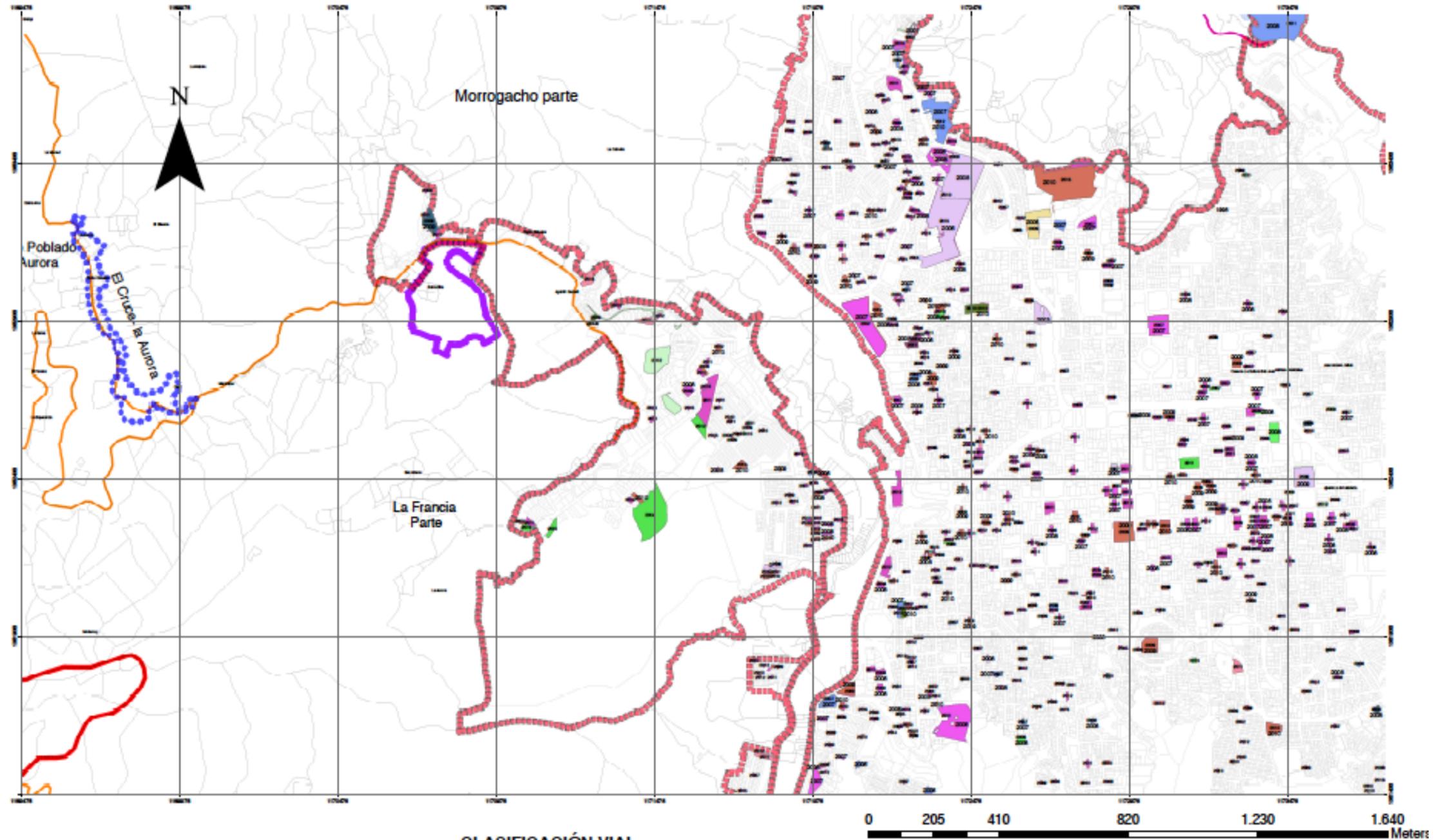
- CLASIFICACIÓN VIAL**
- Via Nacional
 - Via Departamental
 - Via Municipal

- Infraestructura Ecología_FondosHídricos
- AIA_POTGuedales
- Bosque Cerciales
- Bosque El Arenillo
- Bosque Popular
- Bosque Redinto del Pensamiento
- Bosque Tesorito
- Bosque Tres Puercos
- Bosques cuencas alta Quebrada Mantolales
- Bosque de la Industria Licorera de Caldas
- Cerro Sancenzo
- Ecoparque Los Alcázares
- Ecoparque Los Yurumos
- Humedales altoandinos Piramo de Letras
- Nodo La Carbonera
- Nodo Las Merles
- Nodo cuencas La China
- Nodo cuencas La Trinidad
- Nodo cuencas La Cuchilla y La Cabaña
- Parque Central Universitario
- Parque Regional Natural Monteleón
- Infraestructura Ecología_LaderasPerimetrales
- Infraestructura Ecología Futuro_LaderasUrbanas

Áreas de Interés Ambiental

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 24 Borde de transición Morrogacho-Aurora / Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas



- Perímetro Urbano
- Centro Poblado La Aurora 36228 m2 (3.6228 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Morrogacho 58552 m2 (5.8552 Has)

CLASIFICACIÓN VIAL

- Via Nacional
- Via Departamental
- Via Municipal

ACTUACION

- Ampliación - adecuación - modificación
- LICENCIA DE CONSTRUCCION
- LICENCIA DE SUBDIVISION
- LICENCIA DE SUBDIVISION MODALIDAD RELOTEO
- Licencia de Construcción
- Licencia de urbanismo
- Modificación Licencia de Construcción
- PRORROGA LICENCIA
- RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES
- SUBDIVISION DE PREDIOS

Licencias Urbanísticas

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

3.5. Borde de transición para la expansión urbanística Villa Pilar – La Linda

Este borde corresponde a la franja de conexión de Villa Pilar con la Ciudadela La Linda, un proceso de urbanización iniciado en 1985 con la idea de generar un foco de crecimiento de la ciudad, el territorio que conecta estas áreas urbanas presenta actividades rurales aisladas que se han mezclado con usos urbanos en un proceso de transformación de la configuración urbanística. Este suelo corresponde con la ladera La Linda, identificada como una zona de alta pendiente sin aptitud para el desarrollo urbanístico, de acuerdo con el POT 2001 en suelos de las veredas La Palma, La Linda y La Quebra de Vélez.

La accesibilidad está dada por una vía departamental, denominada antigua vía a Arauca, que une la zona de San José con la centralidad suburbana de Tres Puertas, donde se conecta con la vía a Medellín; es decir, se trata de un corredor subregional importante al cual convergen actividades propias de los usos rurales fundamentalmente en la producción de café, lo que configura un atractivo paisaje. En este recorrido se identifica también la conexión con el centro poblado Cuchilla del Salado, aunque los procesos de urbanización en este no se han incrementado pese a su cercanía con la ciudad, las actividades agrícolas, especialmente el cultivo del café sigue siendo fundamental para esta área.

La conformación de esta zona como borde territorial de transición inicio entonces con la urbanización La Linda desarrollada por la Caja de la Vivienda Popular hacia 1985, lo que configuró un crecimiento fragmentado de la estructura urbana de ciudad; en años recientes, básicamente a partir de 1995 se han realizado otros conjuntos habitacionales como Mirador de Villa Pilar (2006), Paisajes de Sierra Alta en Sacatín (2007) y Bella Montaña (2009 - 2015), todos en conjuntos cerrados de vivienda multifamiliar de 5 pisos, marcando la tendencia a la densificación creciente en la ciudad, realizados por constructoras privadas, sin participación directa del Estado, no obstante, han sido producidos en el marco de las normas nacionales para VIS con acceso a subsidios, en ajuste a los programas descritos en el apartado 2.1

Fotografía 11 Entrada Ciudadela La Linda



Fuente: Archivo personal. Junio de 2014

Fotografía 12 Conjunto de vivienda en vía Villa pilar – La Linda



Fuente: Archivo personal. Agosto de 2015

Fotografía 13 Conjunto de vivienda en construcción en vía Villa pilar – La Linda



Fuente: Archivo personal. Agosto de 2015

Este corredor tiene una estructura de pequeños predios entre 150m² y 300m², en aproximadamente el 95% de estos, en su mayoría sin actividades de producción agrícola, con fincas en mayor extensión hacia las áreas interiores, es decir, aquellas que no tienen frente sobre la vía a Arauca.

La dinámica inmobiliaria es significativa, tanto por el número de licencias de urbanización otorgadas entre 2000 y 2015, como por el tiempo de ventas de estos inmuebles, el cual se identificó a través de la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL- en su revista Construcción-Oferta. Como referente para el tipo de vivienda y precios de venta se consideró el proyecto “Morichal”, que se encuentra en ventas y construcción a la fecha de la investigación; de acuerdo con información de Gran Morada Constructora S.A.S, quien gerencia, construye y vende el proyecto, se trata de un conjunto de 200 apartamentos en 6 torres, con 5 tipos de apartamentos de 1 y 3 habitaciones, entre 34 a 56 m² ofertados como VIS, cuyos precios están entre 70 y 135 SMMLV, aunque la publicidad del conjunto es clara en expresar que esos precios corresponden a la vivienda en obra gris⁷, y definen tres niveles de acabados de los cuales dependerá el precio final de la vivienda, estos son: esencial, acogedor y encantador. Así pues las viviendas se escrituran al precio básico, permitiendo el acceso a los subsidios nacionales, sin embargo el precio final de la venta puede ser superior en tanto los

⁷ Obra gris: Paredes en ladrillo a la vista, cielo raso en concreto a la vista, piso en concreto a la vista. Así se consigna en ConstrucciónOferta edición N°64, Julio-Agosto 2015.

acabados se consideran como adicionales, parte del régimen urbano establecido más allá de la normativa local y nacional.

El proyecto se desarrolla en tres predios que fueron adquiridos y englobados en 2013 por la constructora en \$800.000.000 COP (428.013,48 US)⁸, con un área aproximada de 4.850 m²; “se eligió esta zona por encontrarse cerca del centro de la ciudad, adicionalmente porque la escases de predios de grandes dimensiones al interior de la ciudad ha obligado la búsqueda de otras opciones en áreas bien conectadas pero fuera de la ciudad”, así lo manifestó el Arquitecto Raúl Perilla, quien hace parte de Gran Morada Constructora S.A.S.

Ilustración 4 Imagen general del conjunto Morichal



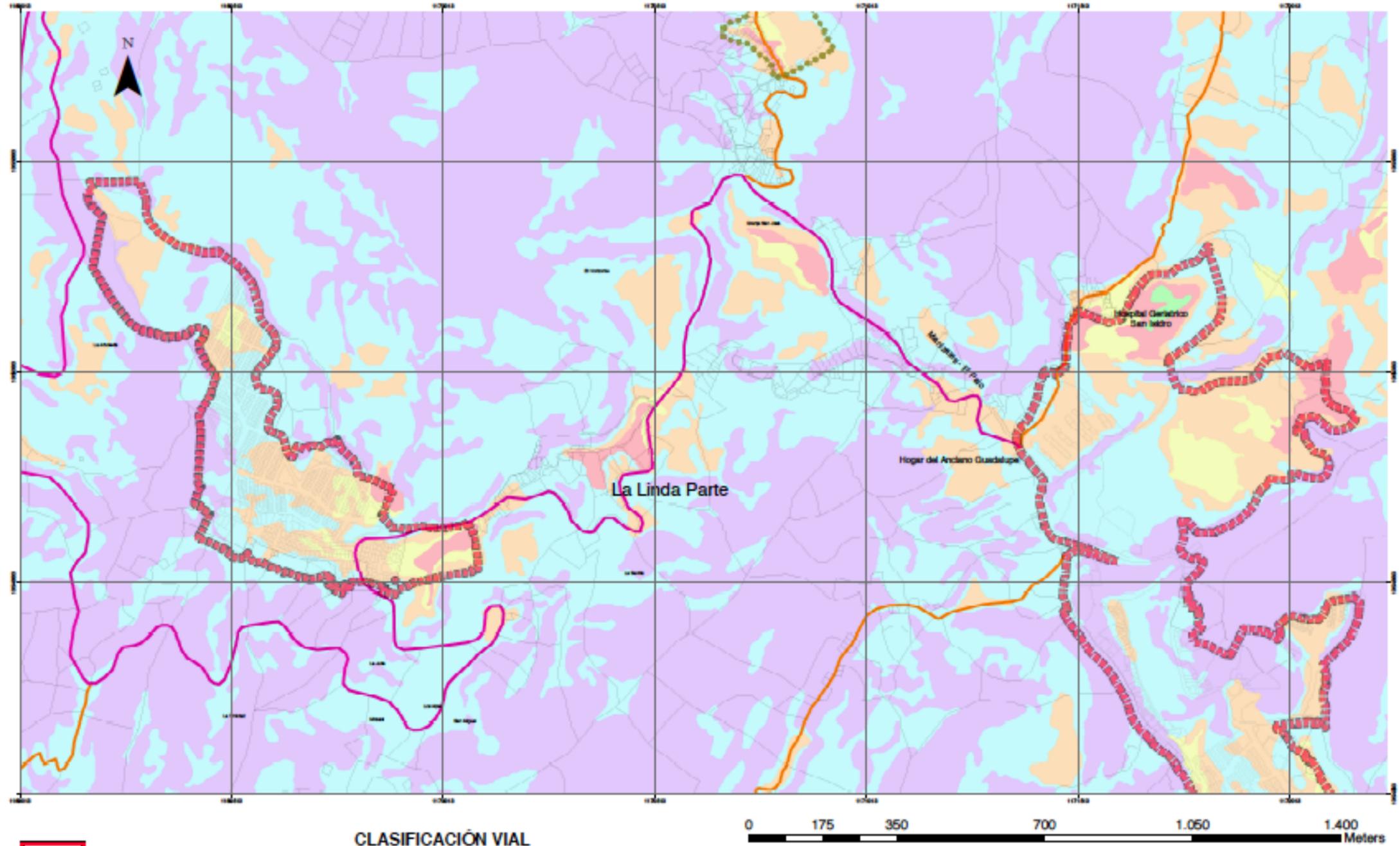
Fuente: Gran Morada Constructora S.A.S.

La dinámica de la zona, así como los resultados del cruce cartográfico y de información, permiten identificar un proceso de borde de transición hacia la urbanización que ha contado con la promoción desde el marco normativo e institucional, pero que se encontró en un momento con la resistencia de la población en tanto se consideran áreas de interés ambiental y se han valorado, de acuerdo con comentarios de los líderes de la zona, el contexto de vida campesina aún sin producción agrícola fuerte, en este sentido, la oposición de la comunidad organizada a la ampliación del

⁸ Se consideró el promedio del cambio del dólar el año 2013 que fue \$1.869,10COP

perímetro urbano si bien no ha eliminado las posibilidades de urbanización, si se han concentrado en pequeñas áreas persistiendo de esta forma la discontinuidad de la urbanización entre Villa Pilar y La Linda. Igualmente, y por tratarse de conjuntos cerrados no hay una lectura clara de la estructura urbanística, se trata entonces de un proceso de borde de transición lenta, que si bien tiene condiciones favorables en factores como infraestructura y servicios públicos y en algunas partes la apertura normativa, los costos de inversión por las condiciones topográficas y la oposición de la comunidad han hecho lenta la intervención del mercado.

Mapa 25 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Pendientes del suelo

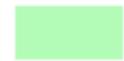
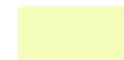


 Perímetro Urbano

CLASIFICACIÓN VIAL

-  Via Nacional
-  Via Departamental
-  Via Municipal

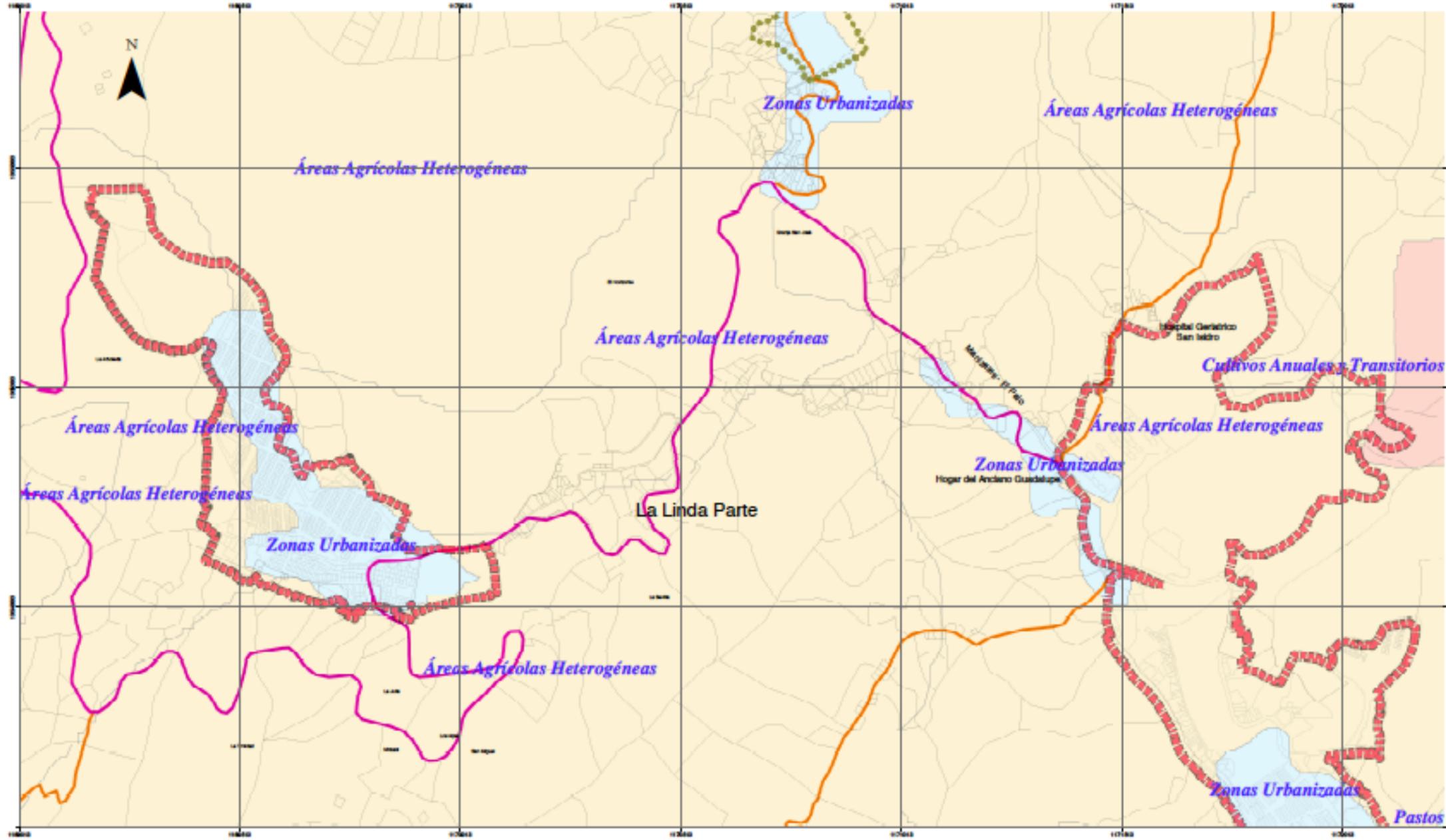
RANGOS

- | | |
|---|---|
|  0 - 3% |  3% - 7% |
|  7% - 12% |  12% - 25% |
|  25% - 50% |  > 50% |

Pendientes del Suelo

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

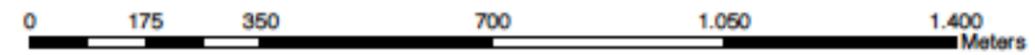
Mapa 26 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Coberturas de suelo



 Perímetro Urbano

CLASIFICACIÓN VIAL

-  Via Nacional
-  Via Departamental
-  Via Municipal



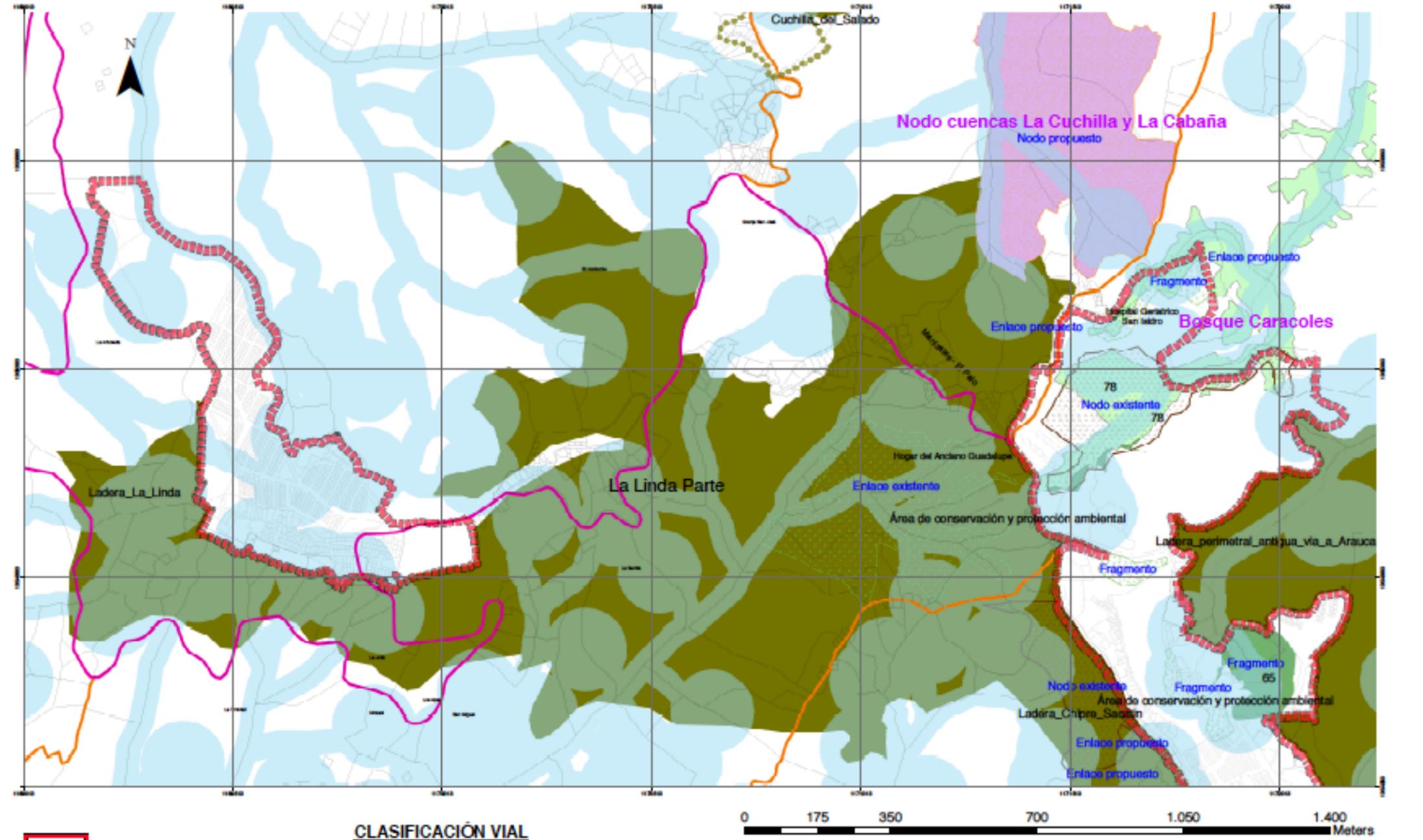
SUBCLASES DE COBERTURAS DEL SUELO

- | | |
|---|--|
|  Aguas Continentales |  Zonas Urbanizadas |
|  Bosques |  Zonas Verdes Artificializadas No Agrícolas |
|  Cultivos Anuales y Transitorios |  Áreas Abiertas, sin o poca Vegetación |
|  Cultivos Permanentes |  Áreas Agrícolas Heterogéneas |
|  Pastos |  Áreas Húmedas Continentales |
|  Zonas Industriales-Comerciales-Redes Comunicación |  Áreas de Vegetación Herbácea y/o Arbustiva |

Coberturas Terrestres

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 27 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Áreas de interés ambiental



Perímetro Urbano

CLASIFICACIÓN VIAL
 — Via Nacional
 — Via Departamental
 — Via Municipal

A.N.P. DECLARADAS
 ■ Distrito de Conservación de Suelos Guacac - El Rosario
 ■ Reserva Forestal Plan Alto
 ■ Reserva Forestal Productora Bosques de la Chic
 ■ Reserva Forestal Río Blanco
 ■ Reserva Forestal Sabanas
 ■ Reserva Forestal Tora 4

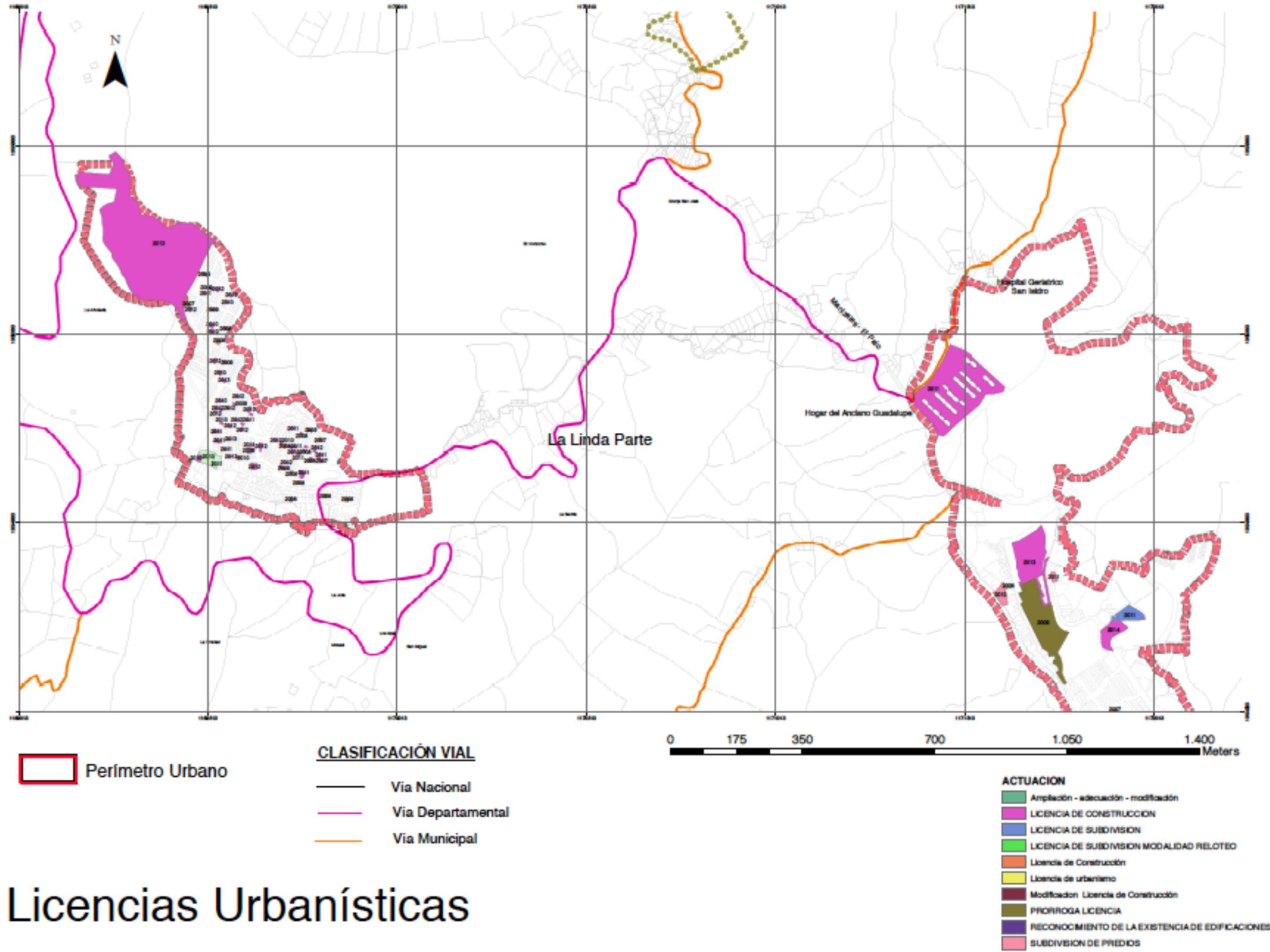
RED DE CONECTIVIDAD
 TIPO_ELEMENTO
 ■ Enlace existente
 ■ Fragmento
 ■ Nodo existente
 ■ Nodo propuesto

■ Infraestructura Ecológica / Fondesidriosa
 ■ AIA POT Guaduales
 ■ Bosque Caracoles
 ■ Bosque El Arenillo
 ■ Bosque Popular
 ■ Bosque Piedrito del Pensamiento
 ■ Bosque Tesorito
 ■ Bosque Tres Puertas
 ■ Bosque cuenca alta Quebrada Merizales
 ■ Bosques de la Industria Licorera de Caldas
 ■ Cerro Sancando
 ■ Ecoparque Los Abalares
 ■ Ecoparque Los Yacumos
 ■ Humedales abandonados Páramo de Letras
 ■ Nodo La Carbonera
 ■ Nodo Las Merlas
 ■ Nodo cuenca La China
 ■ Nodo cuenca La Trinidad
 ■ Nodo cuencas La Cuchilla y La Cabaña
 ■ Parque Central Universitario
 ■ Parque Regional Natural Montelón
 ■ Infraestructura Ecológica Laderas Perimetrales
 ■ Infraestructura Ecológica Laderas Urbanas

Áreas de Interés Ambiental

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 28 Borde de transición Villa Pilar – La Linda / Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas



Licencias Urbanísticas

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

3.6. Borde de transición para la expansión urbanística. Ladera Corinto – Puerta del Sol

Si bien la zona está incorporada al perímetro urbano desde el POT de 1995, su desarrollo urbanístico inicio en 2005 con la primera etapa del planteamiento urbanístico general y a la fecha tiene procesos de urbanización y construcción, esta zona ha sido receptora de proyectos de vivienda de interés social promovidos por el gobierno nacional en “Mi Casa Ya” y “Mi Casa Ya - ahorro”.

Se accede a la zona desde la vía que comunica con el Municipio de Neira, aproximadamente a 2 Km de la Avenida Kevin Ángel y 5 Km del centro de la ciudad. A lo largo de la vía se visualiza claramente la ladera de San José y la ladera Altos de Capri, áreas que por sus condiciones topográficas no son aptas para el desarrollo urbanístico, no obstante, la primera está ocupada por asentamientos irregulares de vieja data, que a la fecha hacen parte del macroproyecto San José para su reasentamiento en áreas aptas para el desarrollo urbanístico; la segunda brinda condiciones paisajísticas significativas y en este sentido una pausa en la urbanización interrumpida hasta hace unos años solo por viviendas aisladas, y hoy ya por la urbanización puerta del sol.

Fotografía 14 Vía a Neira



Fuente: Archivo personal. octubre de 2015

Fotografía 15 Vista Ladera San José



Fuente: Archivo personal. octubre de 2015

Fotografía 16 Vista Centro Poblado Alto Corinto – Urbanización Puerta del sol



Fuente: Archivo personal. octubre de 2015

La oferta inmobiliaria de la Ciudadela Puerta del Sol como vivienda de interés social, no excede en sus precios de venta los 135 SMMLV, lo que corresponde a

2016 a \$93.076.290.00 COP (29.553,00 US)⁹, es posible entonces encontrar viviendas desde los \$45.000.000.00 COP (14.288,11US) en torres de apartamentos adscritos al programa “casa ahorro”, cuyo valor máximo está en los 70 SMMLV. En conversación con el ingeniero constructor de la urbanización, y revisando los datos de CAMACOL, se pudo establecer también la valorización que las primeras viviendas han tenido a la fecha, ya que el precio de venta de las casas de la primera etapa fue de \$27.000.000 COP en 2005 y éstas se venden hoy en el mercado de la vivienda usada en \$90.000.000 COP, es decir, la capitalización de las viviendas es de 2,26¹⁰ veces el valor de la inversión inicial, habiendo pasado cerca de 10 años de su construcción.

El borde ha tenido un proceso lento de transformación que se explica en gran medida por la oposición de la comunidad residente en la zona contigua a la urbanización Puerta del Sol, que corresponde con el Centro Poblado Alto Corinto, es decir, se trata de población rural que ha estado asentada en la zona por más de 60 años y que vio afectado su modo de vida, inicialmente por la sola ampliación del perímetro urbano, momento en el que iniciaron sus movilizaciones y más adelante cuando la urbanización inicio formalmente hacia el año 2000. Este borde evidencia el peso del mercado inmobiliario y la importancia de la articulación de este con el marco normativo, a partir del cual se abrieron las puertas a la transformación que la comunidad describe desde las luchas que han debido dar por años para minimizar las afectaciones y ser vinculados al proceso de desarrollo urbanístico.

Inicialmente no se contaba con la infraestructura necesaria tanto en vías como en servicios públicos, no obstante, este factor de formación es cubierto por el interés del mercado inmobiliario que ha viabilizado la zona mediante la inversión en la ampliación de redes de manera coordinada con la empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, y se ha convertido en un tema de negociación con la comunidad

⁹ Tasa de cambio de enero de 2016 correspondiente a \$3.149,47 COP por Dólar.

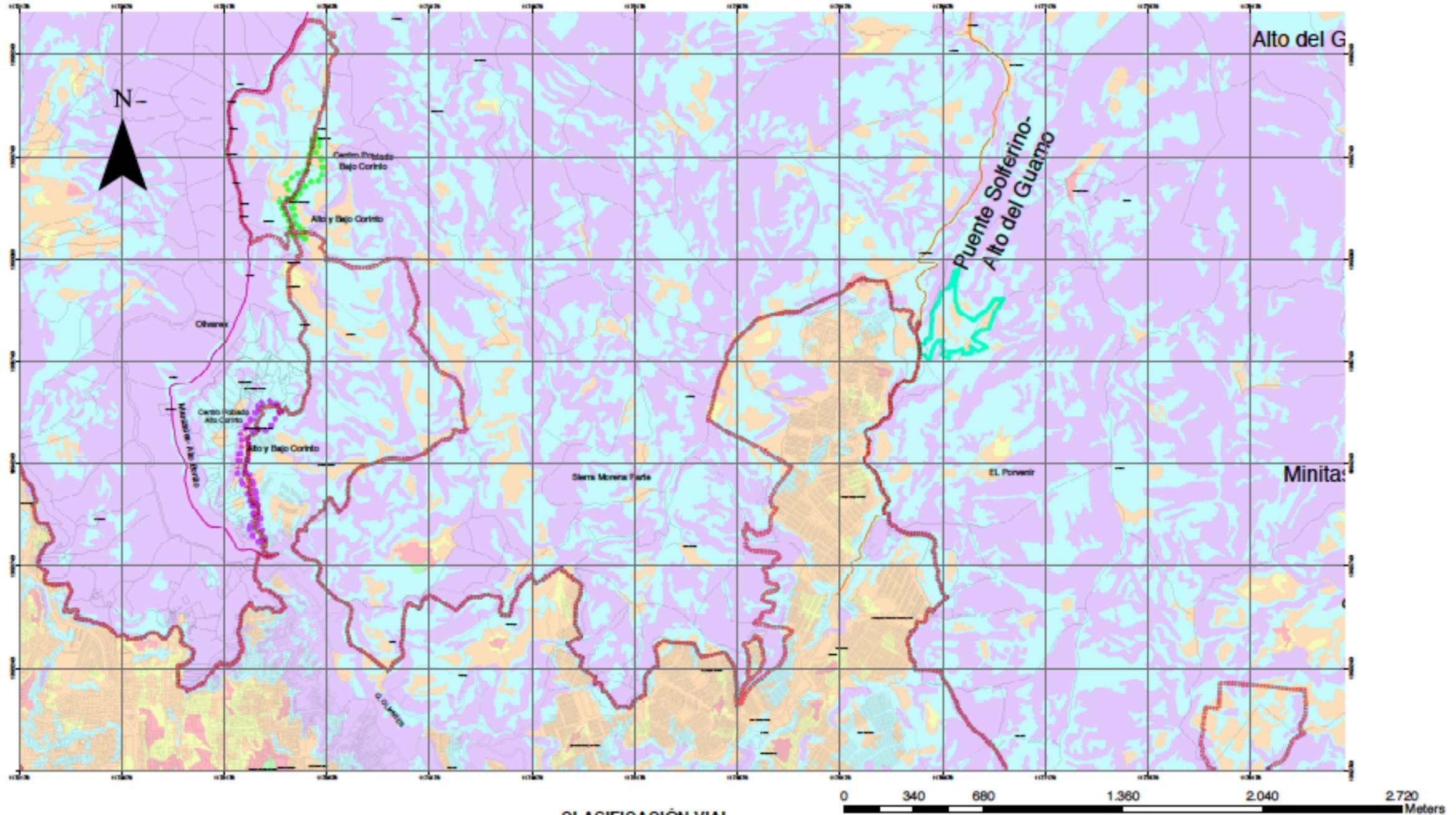
¹⁰ La valorización se considera realizando la conversión de los precios de acuerdo a la tasa representativa de mercado TRM, consultada en www.banrep.gov.co el 26 de marzo de 2016, cuyos datos son: TRM Junio de 2005: 83.35831; TRM Agosto de 2015: 122.89561. Base actual: Diciembre 2008: 100.

de Alto Corinto en tanto han obtenido algunos de estos servicios como compensaciones por el desarrollo urbanístico vecino.

La estrecha relación en términos físicos que tiene la urbanización Puerta del Sol con el Centro Poblado Alto Corinto, es una evidente muestra de la forma en la que la expansión de la ciudad incorpora territorios rurales en los procesos de urbanización, por lo que es entonces esta la zona elegida en la investigación para realizar la construcción de historia del lugar con los pobladores con el propósito de identificar las transformaciones en las condiciones de ocupación y por supuesto en la cotidianidad de los residentes, como se muestra en el apartado 3.7.

Se trata entonces de acuerdo con los factores de formación de un borde de transición lenta, en el que la oposición de la comunidad local ha incidido fuertemente en tanto han debido ser incorporados en el proceso de urbanización y transformación de la zona, aun contando con la favorabilidad en el marco normativo y las posibilidades de ampliación de redes por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Si bien no se ha impedido la urbanización por las luchas de la comunidad, si es de resaltar que aunque los urbanizadores han querido incorporar el suelo ofreciéndoles el acceso a las viviendas de Puerta de Sol, la comunidad ha permanecido en defensa de su condiciones de vida.

Mapa 29 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Pendientes del suelo



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

CLASIFICACIÓN VIAL

- Via Nacional
- Via Departamental
- Via Municipal

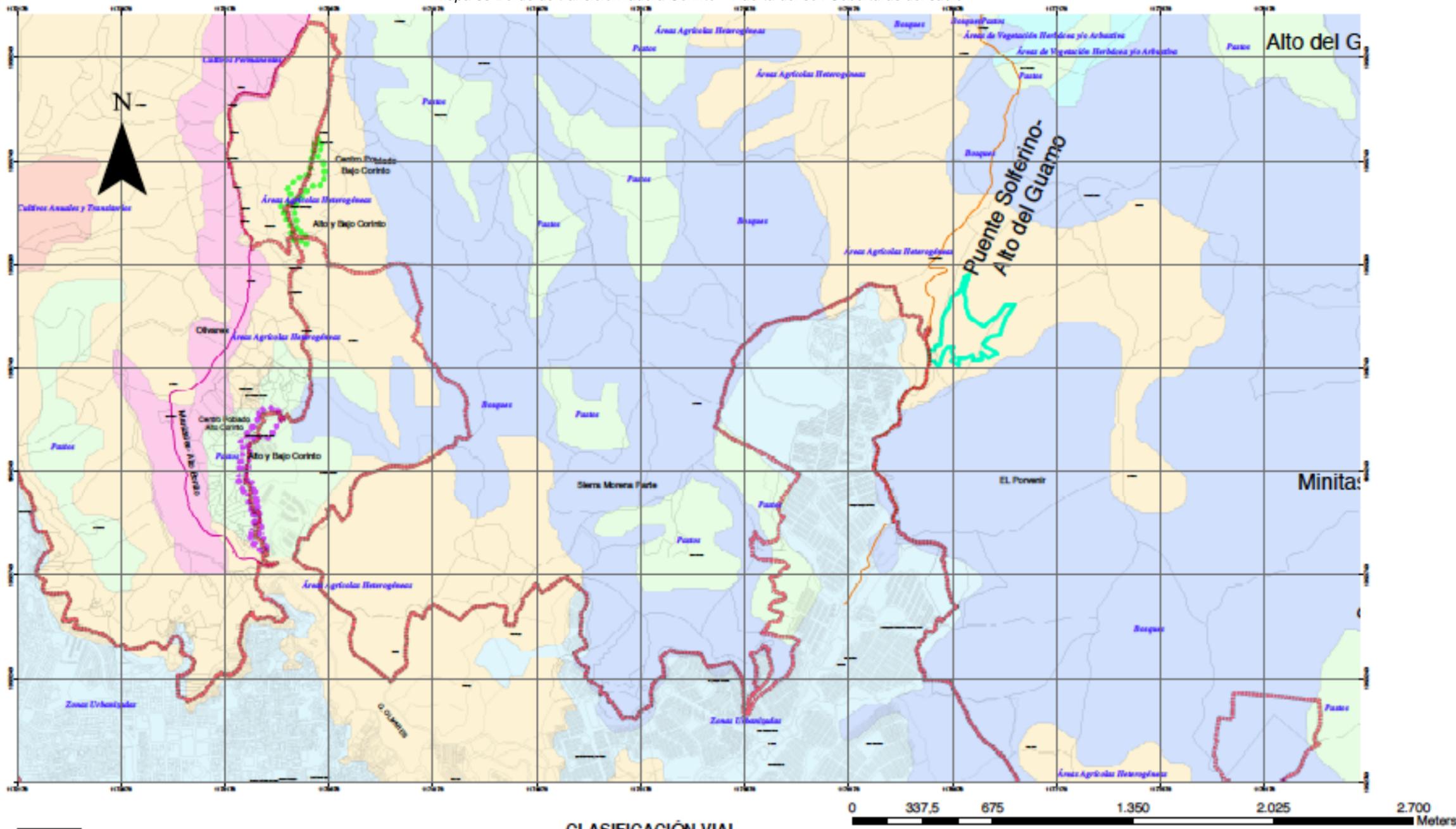
RANGOS

- | | |
|--|--|
| 0 - 3% | 3% - 7% |
| 7% - 12% | 12% - 25% |
| 25% - 50% | > 50% |

Pendientes del Suelo

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 30 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Coberturas del suelo



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m² (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m² (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m² (64.56 Has)

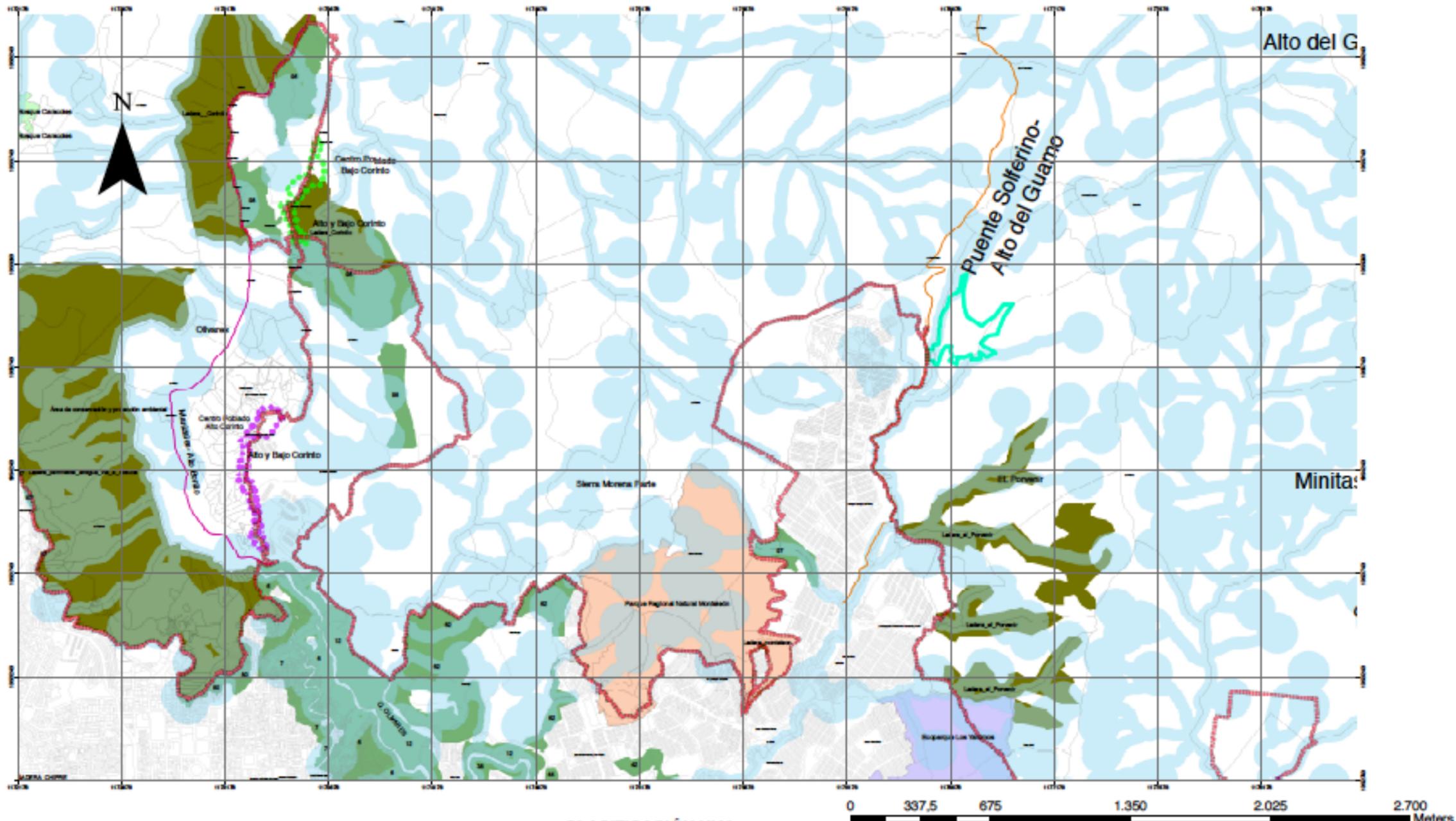
- CLASIFICACIÓN VIAL**
- Via Nacional
 - Via Departamental
 - Via Municipal

- SUBCLASES DE COBERTURAS DEL SUELO**
- | | |
|--|---|
| Aguas Continentales | Zonas Urbanizadas |
| Bosques | Zonas Verdes Artificializadas No Agrícolas |
| Cultivos Anuales y Transitorios | Áreas Abiertas, sin o poca Vegetación |
| Cultivos Permanentes | Áreas Agrícolas Heterogéneas |
| Pastos | Áreas Húmedas Continentales |
| Zonas Industriales-Comerciales-Redes Comunicación | Áreas de Vegetación Herbácea y/o Arbustiva |

Coberturas Terrestres

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

Mapa 31 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Áreas de Interés Ambiental



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

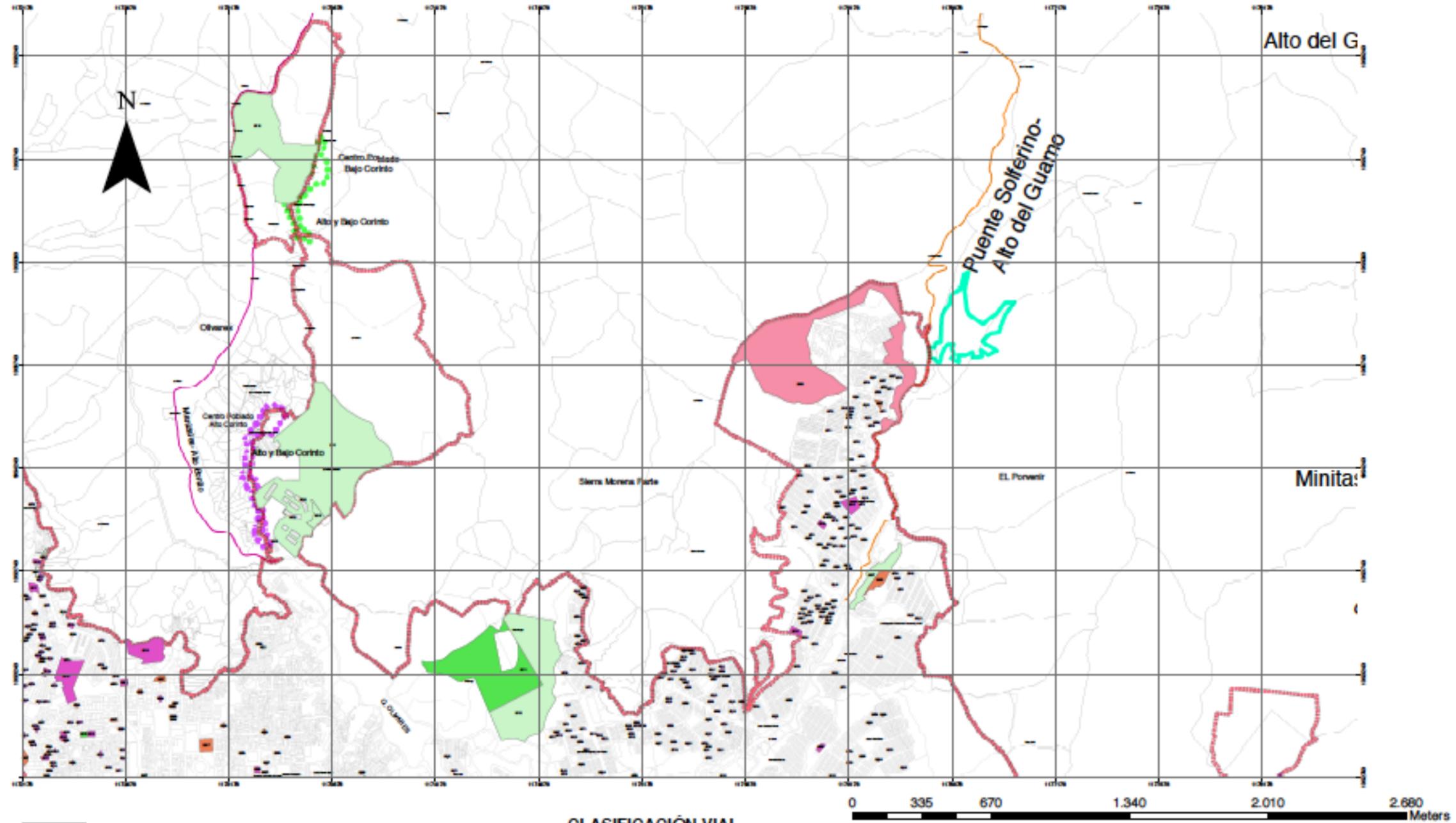
- CLASIFICACIÓN VIAL**
- Via Nacional
 - Via Departamental
 - Via Municipal

- Infraestructura Ecológica Rondas Hidráulicas
- AIA_POTIGuaduales
- Bosque Cereales
- Bosque El Arenalito
- Bosque Popular
- Bosque Piedrito del Pensamiento
- Bosque Tesorito
- Bosque Tres Puertas
- Bosques cuencas alta Quebrada Manzales
- Bosques de la Industria Licorera de Caldas
- Cerro Sencando
- Ecoparque Los Alizares
- Ecoparque Los Yermos
- Humedales altoandinos Páramo de Letras
- Nodo La Carbonera
- Nodo Las Merlas
- Nodo cuencas La China
- Nodo cuencas La Trinidad
- Nodo cuencas La Ouchilla y La Cabeza
- Parque Central Universitario
- Parque Regional Natural Montelión
- Infraestructura Ecológica Laderas Perimetrales
- Infraestructura Ecológica Futura Laderas Urbanas

Áreas de Interés Ambiental

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manzales

Mapa 32 Borde de transición ladera Corinto – Puerta del sol. Estructura predial – Licencias de urbanización expedidas



- Perímetro Urbano
- Centro poblado Alto Corinto 37634,97 m2 (37,6 Has)
- Centro poblado Bajo Corinto 29804,59 m2 (29.80 Has)
- Suelo de Expansión Urbana Betania 64567 m2 (64.56 Has)

CLASIFICACIÓN VIAL

- Via Nacional
- Via Departamental
- Via Municipal

ACTUACION

- Ampliación - adecuación - modificación
- LICENCIA DE CONSTRUCCION
- LICENCIA DE SUBDIVISION
- LICENCIA DE SUBDIVISION MODALIDAD RELOTEO
- Licencia de Construcción
- Licencia de urbanismo
- Modificación Licencia de Construcción
- PRORROGA LICENCIA
- RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES
- SUBDIVISION DE PREDIOS

Licencias Urbanísticas

Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Manizales

3.7. El borde desde diversas perspectivas: Historia del lugar Vereda Corinto – Ciudadela Puerta del Sol

Con base en la metodología de historia de vida, se elaboró un guion que permitiera la identificación del proceso de transformación territorial ocurrido en los últimos años fundamentalmente en la zona de la Vereda Alto Corinto, para conocer la incidencia que ha tenido en esta comunidad la implantación y desarrollo de la Ciudadela Puerta del Sol. El acercamiento a la comunidad fue inicialmente a través de la Edil de la zona, quien de manera efectiva contacto con los residentes y colonos de La Vereda. En un primer momento fueron puestos en contexto de la investigación y del objetivo de la actividad a realizar con ellos, para posteriormente proceder al recuento de las historia de vida de cada familia. Así mismo, se realizó una entrevista a los residentes de la ciudadela Puerta del Sol, para conocer su vivencia de la urbanización y la relación con los vecinos de la Vereda Alto Corinto; por último, se realizó entrevista al arquitecto diseñador y al ingeniero constructor de la misma ciudadela, con el fin de contar con las visiones de los tres agentes principales que hacen parte de este territorio y sus transformaciones.

Con estos insumos que fueron grabados en video y audio, previa autorización firmada por cada agente, se construyó un documento audiovisual de 14 minutos, que hace parte integral de la presente investigación (Anexo 5). A continuación se relatan los elementos más relevantes de este ejercicio que fueron de vital importancia para el entendimiento de las particularidades de este borde.

La Vereda Alto Corinto se establece sobre un camino nacional, que conectaba con el centro del país hacia Neira, Salamina, Aguadas y Medellín; se conformó mediante la ocupación de terrenos que correspondían en gran parte al predio en mayor extensión de la denominada finca Puerta de Sol, los primeros pobladores llegaron hacia 1930, y se identifican cuatro (4) como las familias colonizadoras de la zona: Los López, los Meza, los Pineda y los Zapata. Posteriormente fueron llegando nuevos pobladores con un auge importante hacia la década de 1970.

La manutención de las familias se basaba en la venta de mercancías en la plaza de mercado de la ciudad, así como de algunos cultivos menores de moras, chócolo

y arracacha; y algunas de estas familias tenían ganado lechero. La comunidad se movilizaba a pie, realizando recorridos de hasta 10 kilómetros para llegar a sus trabajos, algunos en el servicio doméstico de familias adineradas de la ciudad, algunos otros en las Empresas Públicas de Manizales, o en la plaza de mercado.

Fotografía 17 Población participante en taller de historia del lugar



Fuente: Archivo personal. Enero 2016

Si bien fue posible mediante las conversaciones con la comunidad establecer que no se trata de una población que se dedicara fundamentalmente a actividades agrícolas o pecuarias, si es evidente el estilo de vida campesino, con condiciones de precariedad en la prestación y dotación de servicios, así como de equipamientos colectivos, los cuales a la fecha siguen siendo gestionados por la comunidad en ejercicios participativos y de asociatividad. Ejemplo de esto es que la escuela primaria que hoy sigue prestando servicio, fue construida apenas en la década de 1980 y debió ser gestionada por la junta de acción comunal. No obstante, refiere la comunidad “éramos felices porque éramos libres”.

Entre 1994 y 1995 fueron adquiridos por los ingenieros interesados en el proyecto de urbanización, cuatro predios de gran extensión que correspondían a las fincas conocidas como Puerta del Sol y La Palma, sumando cerca de 100 ha. Estas zonas fueron clasificadas como suelo urbano en el POT de 1995 en el marco del Plan de Desarrollo Manizales Calidad siglo XXI, momento en el que el perímetro urbano tenía grandes dimensiones e incorporaba incluso la totalidad de las veredas Corinto y Alto Corinto, no obstante, algunas de las áreas fueron sustraídas en el ajuste de perímetro realizado en 2001 mediante el Acuerdo 508, y se conservaron dentro del perímetro

urbano y sanitario los predios que hoy pertenecen a la Urbanización Puerta del Sol y en la zona más baja denominada Aures, como perímetros discontinuos de suelo urbano. La urbanización Puerta del Sol inicia construcción en 2005 con 32 viviendas unifamiliares, a la fecha el crecimiento de la ciudadela es constante con 494 unidades de vivienda licenciadas para 2015.

Las posiciones frente a la transformación por la llegada de la urbanización Puerta del Sol son diversas, aunque coinciden en afirmar que los beneficios han sido mínimos y pueden traducirse fundamentalmente en que el servicio de transporte público (busetas) ahora llega hasta media ladera reduciendo el tramo que deben caminar para tomarlo; este servicio tiene una frecuencia aproximada de 15 minutos.

Fotografía 18 Vista de la Urbanización Puerta del Sol desde vereda Corinto



Fuente: Archivo personal. Enero 2016

Fotografía 19 Servicio de Transporte público (busesta)



Fuente: Archivo personal. Enero 2016

“Los aparecidos son ellos, porque Corinto somos nosotros”, manifiesta Luz Carina, Edil de la vereda y una de las residentes originarias de la zona, quien insiste en que han sido más los atropellos que los acuerdos; destaca en este sentido el momento definido por notas de prensa como “la malla de la discordia”, cuando la constructora delimitó los predios a intervenir, pasando por alto que esta delimitación impedía la movilidad de los habitantes de la vereda al cerrar el paso del camino al centro de la ciudad. Este cerramiento fue entendido por la comunidad como un atropello no solo a su derecho de movilizarse por el territorio que siempre han sentido como suyo, sino también como un problema para la sociabilidad con sus vecinos, algunos de los residentes

manifestaron en la nota de prensa que debido a la falta de espacios públicos el lugar donde se sentaban a departir o incluso a tomar el sol estaba al borde de esa vía que fue bloqueada por la malla.

Fotografía 20 Nota de prensa del 9 de Septiembre de 2008



Fuente: Periódico Nuestro diario

Fotografía 21 Imágenes de la malla divisoria entre la urbanización y la vereda



Fuente: Archivo personal. octubre de 2015

En el mismo sentido, vale la pena resaltar las posiciones encontradas frente al manejo de la cancha de fútbol, para la comunidad de la Vereda esta fue siempre de ellos y cumplía la función de cancha y espacio de reunión colectiva; entre tanto para la constructora Puerta de Sol esta zona fue entregada como cesión anticipada a la administración municipal, al adquirir el predio en 1994 aún antes de iniciar las obras de urbanización, lo que es clave destacar es que hoy perdió para la comunidad de Corinto toda significación y no ha sido apropiada tampoco por los residentes de la urbanización debido a que si bien fue entregada, no ha sido dotada como se requiere, dejando a la administración la responsabilidad de la adecuación para su funcionamiento, que como se evidencia en las imágenes no ha sido ejercida. La responsabilidad del urbanizador en la dotación de los espacios públicos es pues evadida y trasladada de manera

irresponsable a la administración municipal, que en una muestra de la debilidad institucional no ha respondido a las necesidades de la población en tanto no se exige el cumplimiento de las obligaciones al urbanizador, ni tampoco se asumen por ella, dejando esta comunidad con un espacio público precario y desvinculada del proceso de urbanización contiguo.

La comunidad de la Vereda Corinto tiene un gran arraigo por el territorio que ocupa, aunque en su mayoría no tienen propiedad de la tierra en la que viven es evidente que allí han construido su vida, su entorno, su familia, salir no es una opción viable para la mayoría de ellos, cambiar la tranquilidad de su calle y la comodidad de su vivienda autoconstruida, por una vivienda tipo con limitaciones de espacios interiores no es un escenario atractivo, por lo menos no en el corto plazo, porque “éramos felices saltando por los potreros, [...] no había tecnología pero jugábamos a las llantas, a las ruedas [...], no estábamos cercados como estamos ahora, éramos totalmente una vereda libre [...]”

Fotografía 22 Cancha de futbol



Fuente: Archivo personal. octubre de 2015

En otra perspectiva, los habitantes de la urbanización Puerta del Sol manifiestan vivir en un ambiente de tranquilidad, en una buena vecindad. No obstante, la señora Miriam Velásquez, propietaria de una vivienda en la urbanización, manifiesta que hay servicios y equipamientos faltantes, “no hay parques, iglesia, oficinas de recaudo, los niños no tienen parque donde jugar [...], nos dicen que esto es un proyecto grande y que más adelante se construirán”. Con relación a la comunidad de la Vereda Alto Corinto, “nos traían mal recomendados, con un poco de susto, pero no, [...] son gente buena, familias de tradición”. Es evidente pues que las problemáticas en la

ocupación del suelo han surgido por la forma en que se hace el acercamiento con la comunidad, es decir, la clasificación del suelo de la urbanización Puerta del Sol como suelo urbano en 1995, abrió la puerta para la construcción en la zona, no obstante, la comunidad que ocupa este territorio no identifica simplemente por un acto administrativo este cambio, y ha debido asumirlo a partir de las acciones de los nuevos propietarios del suelo. No se trata de establecer quien tiene derechos sobre el territorio, porque claramente ambas partes los tienen, unos por la propiedad y otros por la posesión, fundamentalmente se trata de entender la relación necesaria entre los intereses de la urbanización, la necesidad de generar oferta de vivienda y la ocupación del suelo, que compatibilice los procesos de desarrollo territorial.

3.8. Reflexiones de los bordes en Manizales

La identificación de los bordes territoriales en Manizales fue un ejercicio realizado con la idea de contrastar los avances teóricos propuestos por la investigación; si bien es necesario considerar factores técnicos como los contenidos en los mapas que se corrieron, es igualmente significativo el conocimiento o por lo menos la identificación de las comunidades que habitan estas áreas, no porque no puedan modificarse o porque simplemente la población originaria tenga el derecho inalienable de permanecer en él, sino porque es en la mezcla de lo técnico y lo social donde la teoría encuentra un mayor valor. Es así como en este capítulo, y mediante la evaluación de los borde de Manizales se complementa el ejercicio teórico del capítulo 1 de la tesis, donde los agentes involucrados se evidencian en su papel como constructores y transformadores del territorio.

Vale destacar como elemento fundamental de este capítulo el papel del ordenamiento territorial en la transformación, si bien esta se asume como base de la configuración de la ocupación del suelo al determinar: clasificación del suelo, usos del suelo y normas específicas de construcción; factores como la oferta y la demanda inmobiliaria actúan de forma muchas veces paralela a la normativa, llevando incluso a la modificación del marco normativo, lo que pone de presente la necesidad de una institucionalidad fuerte que a partir de la determinación de un claro proyecto de ciudad

en el Modelo de Ocupación Territorial de fuerza al interés general y no a los intereses particulares manifestados por el mercado inmobiliario.

Luego de este recorrido por diversas zonas de la ciudad, es posible plantear la necesidad de determinar con claridad políticas de intervención que desde una perspectiva territorial conjuguen las posibilidades de expansión de la ciudad, con las necesidades de conservación y mejoramiento de las condiciones y valores ambientales. El Ordenamiento Territorial en Colombia tiene una ventaja que posiblemente no ha sido del todo utilizada en su potencial y es que el ordenamiento ecológico y ambiental es parte integral del ordenamiento territorial; Así la identificación de las áreas de interés ambiental, coberturas vegetales, pendientes de suelo y los elementos constitutivos de la estructura ecológica principal frente a las necesidades reales de crecimiento en los diversos usos de la ciudad, permitirán determinar la función de los bordes en coherencia con los procesos locales, considerando siempre la temporalidad y estructura cambiante que está en la base de la identificación y categorización de los mismos.

En la clasificación de los bordes fue evidente también la distribución socio-espacial de los productos inmobiliarios, lo que pone en la mesa la relación entre el mercado inmobiliario y la estratificación socio-económica que incide de manera directa en el tipo de oferta. Así por ejemplo, la oferta de vivienda en los bordes de transición de La Linda o Corinto que corresponden con vivienda media y vivienda de interés social muestra tipologías de vivienda muy similares, en áreas ajustadas claramente a las políticas nacionales para este tipo de proyectos. Lo cual se asocia también con el precio del suelo que como se referenció en estas mismas zonas es mucho menor que en otros bordes como el de transición para la conurbación con Villamaría, en el que la oferta de vivienda corresponde al estrato 6, en tipologías de vivienda unifamiliar campestre.

Como elemento común en los bordes analizados, es de resaltar la oferta de vivienda en conjunto cerrado, ya sea en apartamentos en el caso de Villa Pilar y Corinto o en las viviendas campestres de Villamaría, donde las amenidades hacen parte de los atractivos de la oferta, e incluyen canchas deportivas, zonas húmedas, salón de eventos, juegos infantiles, entre otros, respondiendo claramente al imaginario de

seguridad difundido por los estratos altos, y que se traslada como imaginario de estatus en la clase media. En este sentido, la idea de continuidad de la estructura urbana y de relación con la ciudad se diluye también desde la propia oferta inmobiliaria, que se acompaña de las posibilidades normativas para difundir este modelo de urbanización cerrada, en claro rechazo a la ciudad en su conjunto.

Otro tema importante que surge en el análisis, es la necesaria articulación de los entes territoriales, es evidente en el caso de Manizales la conurbación con Villamaría y las relaciones de intercambio en términos laborales y residenciales, no obstante, esta reciprocidad no ha sido considerada de forma contundente en la formulación de políticas de suelo y articulación de los proyectos de ciudad, que permitan un desarrollo más armónico de un territorio que los habitantes claramente leen articulado.

Cerrando este capítulo hay un tema que queda para la reflexión e investigación posterior, que surge al revisar la oferta de vivienda social en Manizales, las similitudes de este tipo de viviendas y de conjuntos urbanos en general, con la vivienda social que se ha hecho en México, lo que lleva la reflexión al nivel de pensar en la “internacionalización del modelo de vivienda social”, o de otra forma, en la producción en masa de la vivienda en la perspectiva del desconocimiento del lugar, las tradiciones y las necesidades de las poblaciones que serán beneficiarias de tales proyectos. Si bien los gobiernos nacionales en ambos casos han generado políticas para fomentar el acceso a la vivienda propia en las clases populares, parece evidente un modelo neoliberal de producción que desconoce el territorio que transforma y no se vincula con la población. Queda pues para la reflexión e investigación posterior, reforzando la articulación necesaria en los temas de la urbanización y el territorio.

CONCLUSIONES GENERALES

Las conclusiones de la tesis se presentan en tres apartados, el primero desde los aportes al concepto de borde que se trabajó en la parte I de la investigación; el segundo en relación a los resultados de la revisión de los bordes en Manizales; y finalmente se plantean algunas recomendaciones generadas desde el cruce de los aportes teóricos con el ejercicio empírico.

Aportes al concepto de borde

El crecimiento de la urbanización y el aumento de la población residente en ciudades han generado procesos de transformación territorial significativos que han llevado a la ocupación de amplias zonas mediante cambios en los usos del suelo fundamentalmente de producción agrícola por usos eminentemente urbanos como la vivienda y sus usos complementarios, estas transformaciones tienen diversas escalas en cuanto al impacto, el tiempo y el tipo de ocupación.

Esta investigación tuvo como objetivo Aportar elementos para la construcción teórica del borde territorial considerando tres elementos: la definición conceptual, los factores determinantes de su formación y los tipos de bordes. Para lo cual una de las hipótesis plantea que: los bordes territoriales se definen como un territorio funcional para la ciudad en términos de contención, transición, formación o incluso para la integración metropolitana o sub-regional. Con base en los debates actuales que han hecho frente a la eliminación de la dicotomía campo-ciudad, ha sido posible entender las relaciones y los empalmes necesarios en el territorio, por lo que la identificación del borde toma sentido entendido como una franja del territorio ligada a las actividades urbanas, sin que esto implique inevitablemente su incorporación a la ciudad en términos de urbanización; es un territorio relacional que por su localización contiguo al área urbanizada en solución de continuidad determina las condiciones de desarrollo en

términos del tipo de ocupación que podrá darse, con relación a las condiciones físicas, económicas y sociales del municipio y sus relaciones con el contexto o en su caso la conurbación.

El proceso de la investigación llevó a la identificación de cuatro factores de formación de los bordes, que conjugan el proceso de transformación territorial desde grupos de indicadores cualitativos y cuantitativos que inciden de forma directa o indirecta en la definición del borde. Los factores identificados son: características sociales y culturales, la infraestructura - servicios y condiciones ambientales, el marco institucional y el régimen urbano y, el mercado inmobiliario. El cruce de los factores de formación determinan el tipo de borde que se está configurando y la función en la estructura territorial, para lo que se proponen entonces dos grupos de tipologías de borde: Los bordes de cierre y protección ambiental, como estructura de contención de la urbanización; y los borde de transición, en términos de expansión urbanística y para la conurbación.

Si bien se plantean aportes al concepto de borde y se propone una taxonomía de identificación, es claro que los alcances de la propuesta no son generalizadores, en tanto por limitaciones de la misma propuesta se hace la evaluación únicamente en Manizales, no obstante, es de resaltar que el entendimiento del borde constituye una herramienta significativa para el análisis territorial, que claramente podrá ampliarse, complementarse o incluso refutarse con la continuidad de la investigación y la aplicación en otros territorios. Se considera pues como un aporte a la determinación del borde como categoría funcional en el territorio.

Los bordes en Manizales

Un segundo momento de la investigación planteó la evaluación de los aportes teóricos de los bordes en la ciudad de Manizales, Colombia; para lo cual se partió de una serie de preguntas orientadas a identificar los procesos de crecimiento y transformación de la estructura urbanística de la ciudad, para ver en ellos la existencia o no del borde en los términos explicados en el capítulo 2.

La reflexión sobre el papel del borde implica entender el territorio en su conjunto, es decir, no solamente la ciudad sino también su relación con la ruralidad, que como se explicó en el texto, no parten de la separación del territorio sino que se entiende desde las relaciones de estos, las cuales son cada vez más estrechas en términos de la interacción de usos y los procesos de transformación. La ciudad consolidada presenta por sus propias condiciones de ocupación y densidad poblacional un mayor desarrollo en términos de infraestructura de servicios públicos, comercio, educación, cultura, etc., que las zonas de borde, esas condiciones diferentes repercuten también en el precio del suelo y de los inmuebles, que se asocia también con las condiciones de acceso y localización; la idea de la supremacía urbana incide pues en la formación de un precio mayor en las áreas consolidadas en relación con los bordes, llevando a la permanencia de suelo vacante costoso al interior de ésta, dicho alto costo repercute negativamente en las posibilidades de desarrollo de la ciudad.

Manizales tuvo un acelerado crecimiento de la estructura urbanística en un primer momento entre 1930 y 1950, cuando el área urbana se duplicó llegando a las 230 ha en 1950, esa tendencia de crecimiento continuó hasta la década de los 90, cuando en 1993 reportaba como área urbana 1.477 ha, vale reconocer que esta expansión de la urbanización coincidía entonces con un aumento de la población que se estabilizó hacia finales de la misma década, a partir de entonces las tasas de crecimiento poblacional bajaron estimando a datos de 2011 una tasa de solo 0.79%. Este recorrido es significativo a la hora de entender cómo se formula en 1995 el “Plan de Desarrollo Manizales Calidad Siglo XXI”, que define un área urbana de 6.094 ha donde claramente se abren las posibilidades de crecimiento de la urbanización desconociendo la tendencia a la baja de la población y asociado a esto la demanda de vivienda, por lo que no sorprende que solamente un 10% de esta área haya sido objeto de algún proceso de urbanización en la vigencia de dicho plan.

Las dispersiones en la urbanización que indudablemente se generaron por la apertura en la clasificación del suelo, son evidentes en tanto las áreas objeto de procesos urbanizadores no fueron las que permitían la continuidad de la estructura existente, sino que por el contrario y en concordancia con el mercado de suelo por los

menores precios de venta en relación a la distancia a la ciudad consolidada, así se iniciaron urbanizaciones como La Linda y se otorgaron las primeras licencias de urbanización en la zona de Corinto Puerta del Sol, que fueron objeto de análisis detallado en el documento, en tanto han incidido en la formación de varios de los bordes identificados.

Los bordes de Manizales se identificaron a partir del entendimiento de los patrones de crecimiento de la ciudad y con relación a los cuatro factores de formación expuestos en el capítulo 1 de la investigación, con la idea de entender el fenómeno del borde desde las particularidades que el caso Manizales puede ofrecer, sin generalizarlo pero si haciendo inferencias para nuevos estudios utilizando las categorías y taxonomías propuestas.

Se identificaron entonces dos bordes de cierre y cuatro bordes de transición, cada uno con dinámicas propias de transformación y consolidación en su caso. Los primeros con condiciones para la conservación de áreas naturales y sobre los cuales la presión de urbanización se contiene a favor de la consolidación de estructuras de protección ambiental, si bien, no son áreas con una amplia producción agrícola sí es evidente en la revisión de las coberturas vegetales los valores ambientales, con áreas que han sido incluso identificadas y vinculadas a la Estructura Ecológica Principal en estudios realizados por la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS.

Los bordes de transición fueron así definidos en el cruce de las variables de los factores de formación y los recorridos de campo. Tienen en común varios factores, que evidenciaron la multidimensionalidad y que se asocian con la transformación del borde desde la accesibilidad como son: Interacción de usos y actividades urbanas y rurales, la relación laboral con Manizales de la población residente, cercanía y accesibilidad con el centro de la ciudad, mejoramiento de las condiciones locales en procesos de autogestión de las comunidades rurales y urbanas.

El análisis llevó a la identificación de un borde de transición en el que no obstante las transformaciones en la ocupación, no se han borrado las huellas de quienes

han conformado y dado identidad a ese territorio; metodológicamente se decidió reconstruir allí la historia del lugar, involucrando a los diversos agentes que han incidido en él, cuyos resultados permitieron la comprobación de las hipótesis de la investigación en las que se planteó que: La conceptualización del borde territorial requiere el entendimiento de su multidimensionalidad, en la que se conjugan las características sociales y culturales, la infraestructura - servicios y condiciones ambientales, el marco institucional y el régimen urbano, así como el mercado inmobiliario.

La función de este borde es pues articular la expansión urbanística con la ciudad en solución de continuidad, proceso que ha sido largo y de alguna manera invasivo con los pobladores originarios; la historia del lugar muestra la resistencia inicial al cambio y la adaptación paulatina que de alguna forma ha tenido la población, quienes sin ceder en el deseo de permanecer en sus viviendas han perdido sí algunas luchas en el espacio colectivo. El peso de la comunidad ha obligado a la constructora a transformar partes significativas de la intervención, evidenciando que la comunidad organizada con el objetivo claro de defender su espacio de vida, puede sino evitar la transformación, si lograr que sea en condiciones de respeto y entendimiento de las dinámicas existentes.

La apertura que desde el POT se hizo para la urbanización de las áreas contiguas al centro poblado Alto Corinto, marcó un momento clave en la transformación del modo de vida de la comunidad, quienes se asentaron en el lugar de forma irregular hace ya más de seis décadas y que han ido consolidando el centro poblado mediante la organización vecinal para dar las luchas colectivas necesarias para la prestación de los servicios públicos, y en últimos años incluso para la titulación de los predios, problemática que se hizo evidente únicamente a la llegada de la urbanización, en tanto las áreas del centro poblado fueron parte de los predios en mayor extensión que los urbanizadores compraron como suelo rústico para desarrollar la Ciudadela Puerta de Sol.

La comunidad de Alto Corinto tiene razones para no irse del lugar y ceder a las presiones inmobiliarias, que se asocian claramente con los factores de formación del borde. De gran peso para los pobladores es el arraigo y el tejido social que han

construido con las familias vecinas, con quienes han compartido el proceso de consolidación del centro poblado permaneciendo las costumbres del modo de vida campesino en tanto se identifican como un colectivo; así mismo, la cercanía y fácil acceso al centro de la ciudad (5 Km aproximadamente) se convierte en un factor clave para la decisión de permanencia. Reconocen también que la llegada de la urbanización puede generar mejoras en la movilidad en tanto cobertura de transporte público e incluso algunas posibilidades de infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

De otro lado, manifiestan que el proyecto de urbanización es poco atractivo, ya que implica la pérdida del modo de vida campesino que representa la relación de vecindad y respeto. Los pobladores manifiestan cuatro factores clave para permanecer en el Centro Poblado Alto Corinto:

1. El tamaño de los predios en la urbanización (50 a 70 m²) no se compara con la posibilidad de tener áreas libres ajardinadas o de cultivo para autoconsumo.
2. El tamaño de las viviendas nuevas no corresponde con las que han sido auto-construidas por cada familia con adaptación a sus propias necesidades.
3. Los precios de oferta que los urbanizadores han realizado por los predios no se ajustan a los valores de venta que estas familias otorgan a su propiedad.
4. El cambio a la zona urbana implica también un cambio en la estratificación socio-económica lo que repercute en los montos de pago de servicios públicos y el impuesto predial.

Las limitaciones de la investigación en tanto no fue posible realizar la reconstrucción de la historia del lugar en todos los bordes identificados plantean, sino la necesidad, si la posibilidad de replicar el ejercicio en otras áreas para llegar a un entendimiento mayor del fenómeno, que permita incidir en las causas de las problemáticas urbanas, y no como lo manifiesta Harvey (2000), que atendemos más los síntomas que las causas y por esto planteamos soluciones erradas.

Recomendaciones generales a partir del ejercicio empírico

Dando una mirada al conjunto de bordes de Manizales es clara la multidimensionalidad que implica su identificación, así como el entendimiento como estructura funcional y con identidad para con la ciudad. La taxonomía de los bordes indica el sentido de las actuaciones que sobre este se dan, por lo que se plantean algunos elementos a considerar a la hora de la vinculación de los bordes en el ordenamiento territorial, con una intensión orientadora que por supuesto deberá ser entendida en cada territorio de forma particular, insistiendo en que las limitaciones de la investigación no permiten una generalización, pero si la identificación de elementos significativos:

- Los bordes adquieren identidad para su definición a partir de los usos y los tipos de ocupación, en tal sentido las intervenciones planteadas en esas zonas deberán conjugar la formulación de políticas y proyectos.
- Es fundamental la articulación de las políticas de fomento al campo y mejoramiento de las condiciones de ruralidad con las de desarrollo urbano, en tanto es en la interacción de usos y actividades que se reconoce la identidad del territorio.
- La producción agrícola, el aprovechamiento forestal, la reserva de acuíferos, la prestación de servicios ecosistémicos, los parques de borde (cinturón verde) son actividades que asociadas a una clara política de uso del suelo pueden propender por la conservación y consolidación de franjas de territorio, que una vez definidas como bordes de cierre y reconociendo su identidad permitirán consolidar la estructura de la ciudad.
- La funcionalidad de los bordes debe ser reconocida en el proceso de ordenamiento territorial, de manera que las políticas generales y los proyectos puntuales se correspondan con la realidad de un territorio significativo para la ciudad.
- Es pertinente la articulación de los entes territoriales para los casos de las conurbaciones, donde las políticas de suelo deben direccionarse conjuntamente para la complementariedad del desarrollo territorial.
- Es preciso conjugar políticas de intervención y consolidación de la ciudad

existente con las de expansión de la urbanización, para lo cual es fundamental la identificación de suelos aptos para el desarrollo ya sea por baldíos o áreas de renovación al interior de la ciudad buscando el uso óptimo del suelo, así como la identificación de los bordes de transición en las posibilidades de expansión definida en escala y tiempo asociada a la demanda real de vivienda. Esto refiere a equilibrar el suelo de expansión frente al suelo disponible en la ciudad interior, para evitar especulaciones con los precios.

- Considerar que el mercado inmobiliario requiere estar haciendo vivienda y recurre a una demanda creada en el mercado, por lo que es preciso que las administraciones municipales identifiquen claramente cuál es la demanda real local con base en sus condiciones y proyecciones, articulado al proyecto de ciudad, fortaleciendo la institucionalidad por encima de los intereses particulares.

Bibliografía

- Abramo, P. (2006). *Ciudad caleidoscópica*. [La Coruña]: Netbiblo. ISBN: 978-84-9745-039-3. 213 pág.
- _____ (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. EURE (Santiago), 38(114), 35-69. Recuperado el 20 de abril de 2016. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612012000200002>
- Agudelo Patiño, L.C. (2014). *La Ruralidad Metropolitana. Un Palimpsesto Territorial. Una Aproximación Conceptual a Partir del Área Metropolitana de Medellín (Colombia)*. En *Metropolizaciones Colombia-Chile: experiencias de Bogotá, Medellín, Santiago y concepción* (1st ed., pp. 153 – 164). Editores: John Williams Montoya, Rodrigo Hidalgo, Peter Brand y Leonel Pérez. Editorial Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, Facultad de Arquitectura. ISBN 9789587751734. 324 pág.
- Aguilar Gómez, M. Á. (2010). *Transformación de la estructura verde en una ciudad tropical andina: caso ecoparques de Manizales*. Universidad Nacional de Colombia, Sede Manizales.
- Allen, A. & Lacabana, M. (2003). *A manera de presentación más allá de la dicotomía urbano-rural: desarrollo, medio ambiente y pobreza en la interfase periurbana*. Cuadernos del Cendes, 20(53), 1-6. Recuperado en 07 de julio de 2016, de http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082003000200001&lng=es&tlng=es.
- Allen, A. (2003). *La interfase periurbana como escenario de cambio y acción hacia la sustentabilidad del desarrollo*. Cuadernos del Cendes, 20(53), 7-21. Recuperado en 07 de julio de 2016, de http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082003000200002&lng=es&tlng=es.
- Ávila Sánchez, H; (2001). *Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América*. Investigaciones Geográficas (Mx), () 108-127. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56904508>
- Barsky, A. (2005). El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, agosto, vol. IX, núm. 194 (36). Recuperado el 19 de marzo de 2015. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-36.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- Bassols Ricardez, M. & García Ortega, R. (2006). *Explorando el régimen urbano en México*. Tijuana, B.C., México: El Colegio de la Frontera Norte - Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa.
- Bloom, Benjamín S. y colaboradores (1972) *Taxonomía de los objetivos de la educación. La clasificación de las metas educacionales*. Segunda edición, Editorial El Ateneo, Buenos Aires.

- Cabrero, E. (2000) Usos y costumbres en la hechura de las políticas públicas en México. Límites en las policy sciences en contextos culturales y políticamente diferentes. *Revista Gestión y política pública*, vol IX, núm 2, segundo semestre de 2000. Pp 189 – 229.
- Camacho Cardona, M. (2007). *Diccionario de arquitectura y urbanismo*. México, D.F.: Editorial Trillas. 2ª Ed. ISBN 9789682474354. Pp776.
- Capel, H. (1975) La definición de lo urbano. *Estudios Geográficos*, nº 138-139 (número especial de "Homenaje al Profesor Manuel de Terán"). Pp 265-301.
- Cebrián, F. & Panadero, M. (Coords). 2013. *Ciudades medias: formas de expansión urbana*. Biblioteca nueva, Madrid. ISBN 978-84-9940-594-0. 284 pág.
- Cerda Gutiérrez, H. (1994). *La investigación total*. Bogotá: Cooperativa Editorial Magisterio.
- Cerdà, I. (1867). *Teoría general de la urbanización y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*. [Barcelona?]: Instituto de Estudios Fiscales. 815 pág.
- Choay, F. (1965). *Urbanismo: Utopías y realidades*. Ediciones Seuil.
- _____ (1994). El reino de lo urbano y la muerte de la Ciudad. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (1st ed., pp. 61-72). Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya SL. Escola Técnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. ISBN: 84-8301-752-0. Editor: Ángel Martín Ramos.
- Chueca Goitia, F. (1968). *Breve historia del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial. Segunda reimpresión: 2009. 251 pág. ISBN: 978-84-206-3519-4
- Corboz, A. (1983). El territorio como palimpsesto. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (1st ed., pp. 25-34). Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya SL. Escola Técnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. ISBN: 84-8301-752-0. Editor: Ángel Martín Ramos.
- Dávila, Julio D. (2003). Enfoques de intervención en la interface periurbana. Cuadernos del Cendes, 20(53), 23-38. Recuperado en 07 de julio de 2016, de http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082003000200003&lng=es&tlng=es.
- De Grammont, H. (2008). El concepto de nueva ruralidad. En: *La nueva ruralidad en América Latina. Avances teóricos y evidencias empíricas*. Pp 23-43. Edelmia Pérez C, María Adelaida Farah Q. Hubert C. De Grammont. Compiladores. 1er edición Bogotá, D.C. Editorial Pontificia Universidad Javeriana. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- _____. (2010). Nueva ruralidad: ¿un concepto útil para repensar la relación campo-ciudad en América Latina? *Revista Ciudades*, núm. 85, enero-marzo. México, Red Nacional de Investigación Urbana. pp. 2-6.
- Delgado Campos, J; Ruiz Rivera, N; (2008). Territorio y nuevas ruralidades: un recorrido teórico sobre las transformaciones de la relación campo-ciudad. *EURE*, XXXIV (agosto) 77-95. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19610205>

Delgado Campos, J; (2003). La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad-región. *Revista Sociológica*, 18(enero-abril) pp. 13-48. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=305026632002>

_____ (Coord.) (2008). *La urbanización difusa de la Ciudad de México. Otras miradas sobre un espacio antiguo*. México, D.F.: Instituto de Geografía, UNAM. ISBN 970-32-2976-X 206 pág.

Folin, M. (1977). *La ciudad del capital y otros escritos*. Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona. Versión castellana de Juan Díaz de Atauri.

Giménez, G; (2005). Territorio e identidad. Breve introducción a la geografía cultural. En *Trayectorias*, VII () 8-24. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=60722197004>

Harvey, D. (2000). Mundos urbanos posibles. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (1st ed., pp. 177 – 198). Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya SL. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. ISBN: 84-8301-752-0. Editor: Àngel Martin Ramos.

Hiernaux Nicolas, D. (2000). Las nuevas formas metropolitanas y su relación con el mundo rural. pp. 31-41. En: *Procesos metropolitanos y agricultura urbana*. México, D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana, Torres-Lima, P. Compilador. ISBN: 970-654-605-7. 243 pág.

Indovina, F (1990). La ciudad difusa. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (1st ed., pp. 49 – 60). Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya SL. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. ISBN: 84-8301-752-0. Editor: Àngel Martin Ramos.

Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo*. 2ª ed. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes. 472 pág. ISBN: 978-958-695-365-8.

Kunz Bolaños, I.C. (2012) Políticas de suelo urbano en la Zona Metropolitana de Querétaro. Una interpretación neo-institucionalista. *En estudios demográficos y urbanos*. Vol. 27, Número 3. Septiembre – Diciembre 2012.

Lavinas, L. & De Queiroz Riber L. C. Fronteira: Terra e capital na modernização do campo e da cidade. Pp 69 - 95. En *Brasil, território de desigualdade: Descaminhos da Modernização*. Rosélia Piquet, Ana Clara Torres Ribero, Organizadoras. Rio de Janeiro. Jorge Zahar Ed. Fundação universitária José Bonifácio, 1991. ISBN 85-7110-199-X

Lynch, K. (1959). *La imagen de la Ciudad*. Buenos Aires. Ediciones Infinito.

Magnaghi, A. (2013). Entrevista a Alberto Magnaghi. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*. Nº 123 2013, pp. 143-153.

Martin Ramos, Á. (2004). Introducción. Una cuestión sustantiva. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Pp 7 – 12. Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya SL. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. ISBN: 84-8301-752-0.

- Molano, O. L. (2006). La identidad cultural, uno de los detonantes del desarrollo territorial. *Territorios con identidad cultural*. RIMISP. www.rimisp.org. Recuperado el 9 de mayo de 2015.
- Mumford, L. (1968). *The city in history: ts Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. Mariner Books. New york.
- Nivón Bolán, E (2003). Las contradicciones de la ciudad difusa. *Alteridades*, 13() 15-33. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74702603>
- OECD (2012), Compact City Policies: A Comparative Assessment, OECD Green Growth Studies, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167865-en>
- Pavia, R. (1996). El miedo al crecimiento urbano. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (1st ed., pp. 105 – 116). Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya SL. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. ISBN: 84-8301-752-0. Editor: Àngel Martin Ramos
- Pond B. & Yeates M. (1994). Rural / Urban Land Conversion II. Identifying Land in Transition to Urban Use. En *Urban Geography*. ISSN 0272-3638 Vol 15, Nº 1 Pp 25-44. Consultada en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4822334>
- Pryor, R J. (1968). Defining the Rural-Urban Fringe. *Social Forces*, Vol. 47, No. 2 pp. 202-215. Oxford University Press. Stable URL: <http://www.jstor.org/stable/2575150>. Consultado 05-07-2016
- Ramírez Velásquez, B. R. (2003). La vieja agricultura y la nueva ruralidad: enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural. *Revista Sociológica*. Año 18. Número 51. Enero-abril 2003. Pp 49-71.
- _____. (2005). Miradas y posturas frente a la ciudad y el campo. pp. 61-85. En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?* Ávila Sánchez, Héctor, Coordinador. Cuernavaca: UNAM, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, 2005. 358pág. ISBN: 970-32-3096-2.
- _____. (2007). Del suburbio y la periferia al borde: El modelo de crecimiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). *Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco. México D.F*
- Ramírez Velásquez, B. R. & Arias, P. (2002). Hacia una nueva rusticidad. *Revista Ciudades*, núm. 54, abril-junio. México, Red Nacional de Investigación Urbana. pp. 9-14.
- Ramírez Velásquez, B. R. & López Levi, L. (2012). Pensar el espacio: región, paisaje, territorio y lugar en las ciencias sociales. Pp 21 a 48. En *Explorando territorios, una visión desde las ciencias sociales*. UAM-X.
- Rueda, S. (1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. En <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>

Solà-Morales i Rubió, M. (1997). *Las formas de crecimiento urbano*. Barcelona: UPC. SL. 196 pág. ISBN: 84-8301-197-2.

_____. (2010) entrevistado por Rafael Temes Córdovez. *Foro para la Edificación Sostenible de la Comunitat Valenciana (3ª edición abierta) Valencia, 30.11.2010*. <https://www.youtube.com/watch?v=HInNaBbg-Ag>. Recuperado el 9 de mayo de 2016.

Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Siglo XXI editores, S.A. ISBN 84-323-0494-8. Primera edición en español.

Wirth, L. (1988 [1938]), El urbanismo como modo de vida. En *Bassols, M. et al. (comps.), Antología de Sociología urbana, UNAM, pp. 162-182 (ed. original, 1938)*.

LEYES – DECRETOS – NORMAS LOCALES

Alcaldía de Manizales. (2013-2016) <http://www.manizales.gov.co>

Alcaldía de Manizales. Documento borrador para el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales 2015. Recuperado de <http://www.alcaldiamanizales.gov.co>. Diciembre 2015.

Concejo de Manizales. (12 de octubre de 2001). Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales. [Acuerdo 663 de 2007 que modificó el Acuerdo 573 de 2003 y el Acuerdo 508 de 2001].

Concejo de Manizales. (24 de diciembre de 1991). Plan de desarrollo “Manizales calidad Siglo XXI”. [Acuerdo 54 de 1991].

Congreso de Colombia. (18 de julio de 1997) Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. [Ley 388 de 1997] DO: 43091

Instituto de Investigación de Recursos Biológicos Alexander von Humboldt. Recuperado en 2016. <http://www.humboldt.org.co/es/biodiversidad/que-es-la-biodiversidad>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio. (2014-2016) <http://www.minvivienda.gov.co>

Presidencia de la República de Colombia. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (17 de septiembre de 2012). [Decreto 1921 de 2012] DO: 48556.

Presidencia de la República de Colombia. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (26 de mayo de 2015). Decreto único del sector vivienda, ciudad y territorio [Decreto 1077 de 2015] DO: 49523.