



ANÁLISIS ESPACIAL DE LOS COSTOS DE VIDA A LA LUZ DEL MODELO DE
OCUPACIÓN TERRITORIAL DEL PBOT (2018) DEL MUNICIPIO DE LA CEJA,
ANTIOQUIA.

Kevin Alexander Jiménez Molina

Trabajo de grado como requisito para optar por el título de
Profesional en Desarrollo Territorial.

Asesor:

Juan Camilo Rengifo López

Economista

Universidad de Antioquia

Facultad de Ciencias Económicas

Desarrollo Territorial

2021

Tabla de Contenido

RESUMEN.....	3
INTRODUCCIÓN	4
1. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL.....	7
2. METODOLOGÍA	15
2.1 EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL	15
Figura 1. Planes parciales urbanos.	18
Figura 2. Planes parciales en polígono de expansión urbana.....	19
Figura 3. Usos de suelo. Polígono de expansión urbana.....	20
Figura 4. Usos de suelo urbano.	20
Figura 5. Espacios públicos y equipamientos.	21
Figura 6. Distribución espacial de hogares de ingreso alto y bajo predominante por manzana	22
3. LA PROPUESTA DE UN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.....	23
Figura 7. Corema. Propuesta para el MOT de La Ceja.....	23
4. RESULTADOS	25
5. CONCLUSIONES	27
REFERENCIAS.....	28

ANÁLISIS ESPACIAL DE LOS COSTOS DE VIDA A LA LUZ DEL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL DEL PBOT (2018) DEL MUNICIPIO DE LA CEJA, ANTIOQUIA¹

Kevin alexander Jiménez Molina²

RESUMEN.

Esta investigación analiza el modelo de ocupación territorial MOT del municipio de La Ceja propuesto en su más reciente Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT de 2018. Allí, se plantea el territorio como una ciudad compacta en el largo plazo. En ese orden de ideas, se explica cómo este modelo de ocupación tiene un impacto sobre los costos de vida de los habitantes del municipio. Para lograr este fin, se lleva a cabo un análisis espacial mediante Sistemas de Información Geográfica SIG con el propósito de visualizar la estructura urbana del municipio a través de los sistemas estructurantes del MOT en clave de las dinámicas sociales y económicas propias de los habitantes de La Ceja. Finalmente, se lleva a cabo un ejercicio de propuesta sobre un MOT a modo de Corema que busca comprender la realidad territorial del municipio para que incida sobre la reducción de los costos de vida.

PALABRAS CLAVES: Costos de Vida, Análisis Espacial, Modelo de Ocupación Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

¹ Entrega final de la fase de Trabajo de Grado II. Asesor: Juan Camilo Rengifo López, economista. Email: juanc.rengifo@udea.edu.co

² Estudiante del Pregrado en Desarrollo Territorial de la Universidad de Antioquia – Seccional Oriente. Email: kalexander.jimenez@udea.edu.co

INTRODUCCIÓN

Las presiones que imprime la globalización sobre los territorios en relación a las manifestaciones espaciales de su ocupación, brindan beneficios en términos económicos, pero al mismo tiempo, generan costos sobre la población asentada en un área determinada. Es así, como la difusión de la productividad en una economía de mercado se materializa en el espacio producto de los niveles de interdependencia económica entre los territorios. Es en este punto donde juegan un rol determinante los instrumentos de gestión territorial como los POTs y PBOTs quienes tienen ese deber ser de encontrar esa armonía entre quienes habitan el territorio y la forma como este se ocupa Ministerio del Interior y de Justicia (2011)

En el contexto latinoamericano, esa ocupación ha tendido a no ser la más idónea en términos de mejorar el bienestar de la población de una ciudad y, en este caso, el municipio de La Ceja del Tambo, territorio de estudio de la presente investigación, no es la excepción. Este es un municipio ubicado en la subregión oriente del departamento de Antioquia, el cual limita por el norte con el municipio de Rionegro, por el nororiente con El Carmen del Viboral, por el oriente con La Unión, por el sur con Abejorral, por el suroccidente con Montebello y por el occidente con El Retiro. Se parte de que en esta subregión abundan las sinergias y complementariedades territoriales donde en los últimos años se ha visto un crecimiento urbano que en algunos lugares ya empieza a tener focos conurbados y una presencia considerable de complejos empresariales e industriales. Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño (2020).

Con base en lo anterior, se identifica que ese crecimiento urbano puede incrementar o reducir la calidad de vida de los habitantes medida por sus costos, lo cual significa estar en constante planeación estratégica para una ocupación del suelo acorde a las necesidades y vocaciones de los territorios. De esta manera, los puntos clave en los cuales las ciudades pueden aportar en la reducción de los costos de vida son en temas de transporte, vivienda y salud que están enfocados en la búsqueda del bienestar material de los ciudadanos y en la forma como ellos acceden a las amenidades públicas.

El Municipio de La Ceja poco a poco se ha convertido en un lugar abierto a las oportunidades y desarrollos de nuevos espacios para la vida. Es aquí, donde quienes habitan en este municipio tienen el disfrute de sus entornos y formas de vida que este ofrece. Son estas formas

de vida las cuales hacen atractivo al municipio para los foráneos, de tal modo, que todas las esferas sociales perciben al municipio como el lugar en el cual pueden encontrar mejoras en su calidad de vida. Sin embargo, las nuevas distribuciones por la demanda de suelo han sido atractivas para constructores quienes por un lado transforman la arquitectura del municipio pero que, de otro lado, la cantidad de personas que provienen en su mayoría del Valle de Aburrá, encuentran en La Ceja un municipio atractivo para tener sus sitios de residencia, para luego desplazarse a la ciudad a realizar sus actividades laborales. En este punto es donde se ven influenciados los costos de vida al comprometerse los intereses de quienes llegan a habitar el municipio y quienes ya son residentes de este porque así mismo crece la presión por los precios de la vivienda, mayor cobertura de servicios públicos, más red de movilidad humana y vehicular y una dinámica de los ingresos que no necesariamente va acompañada armónicamente de los nuevos desarrollos del municipio.

En ese sentido, como acercamiento a su vocación económica, se habla de un municipio que tiene aproximadamente 70 mil habitantes; entre 25 y 30 mil personas que habitan este territorio tienen relación directa o indirectamente con los cultivos de flores (Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, 2020b), lo que se traduce en un gran número de personas que basan su actividad económica alrededor de la floricultura. Con base en lo anterior, La Ceja se proyecta como un territorio puede lograr una mejora en su calidad de vida, sin embargo, ese aumento de la calidad de vida puede incrementar los costos de vida de sus pobladores sin una ordenación económica, ambiental y social de su territorio.

De esta manera, se hace una lectura territorial, en la cual, se observa que este municipio cuenta con una prospectiva que lo encamina a buenos puertos, pero en una lectura en clave de la reducción de costos de vida, se refleja un panorama incierto, de manera transversal, en que el propósito de ciudad compacta, postulado al cual hace referencia su PBOT cuando establece el MOT, este no se estaría consolidado ni tampoco acogiendo a las ventajas que este modelo ofrece a sus pobladores y a su vocación económica.

Por tal razón, esta investigación pretende responder a la pregunta ¿cuál ha sido el modelo de ocupación territorial del municipio de La Ceja y cómo se corresponde con la distribución de los costos de vida de sus habitantes? Para ello se plantea un objetivo general busca analizar mediante un análisis espacial la distribución de los sistemas estructurantes del municipio de La Ceja a través su MOT por medio de la espacialización de los sistemas estructurantes del municipio, así como de su sistema de equipamientos públicos. Finalmente, discutir cómo la distribución de los sistemas

estructurantes del municipio puede afectar los costos de vida de sus habitantes cuando quedan establecidos en un MOT y proponer ejes estratégicos que lo mejoren de acuerdo a la realidad territorial del municipio.

La investigación parte de un balance teórico conceptual que discute los modelos de ciudad provistos en la literatura, posteriormente como estrategia metodológica se analiza el MOT del municipio y se espacializan algunos sistemas estructurantes. Luego, como parte de los resultados se propone un MOT a partir de la técnica del Corema y finalmente se presentan las conclusiones.

1. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL.

De acuerdo con Catalá (2010), se parte de la comprensión de las ciudades y cómo se transforman según la organización que los ciudadanos hagan sobre su espacio. En ese orden de ideas, se debe entender a las ciudades como un escenario en donde es posible atender a las demandas o necesidades tanto urbanas como territoriales y al mismo tiempo, como la base o soporte donde son posibles las actividades que generan riqueza tanto cualitativamente como cuantitativamente; lo anterior, es básico para comprender distintos procesos urbanos. Partiendo de esta premisa, las ciudades se convierten en sitios donde las personas que allí habitan, generan dinámicas propias en cada territorio para el desarrollo de diversas actividades en clave de una labor social y económica.

Pensar en la organización de los territorios para comprender su base organizacional, se estipula en normas y legislaciones. En el caso colombiano, se tiene la Ley 1454 de 2011 del Congreso de la República (2011) que dicta las directrices del ordenamiento territorial. Esta cuenta con la base de:

“promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados de gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente”.

Con esto se entienden las formas en las cuales se debe moldear el territorio, guardando como premisa que estas decisiones pasan por un nivel local, que, a final de cuentas, son quienes se ven afectados sobre las acciones sociales y económicas de estas decisiones, pero que se deben someter a una deliberación del ordenamiento territorial, todo dentro de los marcos legales.

De acuerdo con la Real Academia Española, se entiende a la ciudad como un “Espacio formado por edificios y calles, regidos por un órgano de gobierno local, denominado ayuntamiento, cuya población es densa y numerosa y dedicada por lo común a actividades no agrícolas”. Al interpretar la anterior definición, se entiende a la ciudad como ese proceso de transición de lo rural, haciendo énfasis en los términos en los cuales, a rasgos generales, las ciudades priorizan un número considerable de población que está densificada y creciendo en número y se dedican a hacer labores

no agrícolas. Por otro lado, Bottino Bernardi (2009) trae otra definición de ciudad al definirla como un “espacio complejo, con sus propias dinámicas, diferencias en sus habitantes tan sedentarios, sus funciones, las actividades tan diversas que en ellas se llevan a cabo”, y argumenta que gracias ello, definir qué es un espacio urbano no sea tarea sencilla, es más bien una construcción de criterios variados, tanto numéricos, legales, funcionales y administrativos, pero que siempre encuentra muchas definiciones según el criterio adoptado. Según esta visión, la planeación de las ciudades no está dispuesta a una realidad absoluta, más bien, hacen parte de una definición de saberes, espacios y formas de agrupación social de todos quienes habitan una ciudad.

También, se empieza a considerar a las ciudades con un nuevo grado de importancia desde el punto de vista de su funcionalidad económica. Así entonces, Garrocho (2016), reconoce que se entienden a las ciudades con la base de que la producción se concentra allí y que son los motores del crecimiento económico y el desarrollo humano en el siglo XXI. De ese modo, se observa a las ciudades como los lugares prestos para el mejoramiento de algunas de las nociones de vida, siendo así, una de las formas en las cuales el hombre de este siglo comienza a interpretar y transformar algunas de las realidades de su entorno.

Desde el contexto colombiano, las ciudades toman gran importancia puesto que tres de cada cuatro colombianos viven en zonas que generan el 85% del PIB Nacional (DNP, 2014). En ese orden de ideas, se tiene una visión de país, la cual, en el pasar del tiempo continúan con la concentración de las personas en estas zonas urbanas, de modo que, las ciudades han sido el principal motor de la economía del país y el ámbito en el cual se ha beneficiado la mayor parte de la población de las infraestructuras y servicios que se requieren para impulsar el desarrollo social, en especial aquellos que habitan en las regiones alrededor de las ciudades (DNP, 2014, p. 8).

Al ser las ciudades estos centros aglomerados que desde una visión macro, son una idea que atrae unas visiones generales sobre la vida dentro de una urbe, la aglomeración de personas en estos espacios genera “*una serie de externalidades negativas que afectan a la población. Por ejemplo; inseguridad y altos costos de aglomeración, por mencionar sólo algunas*” (Garrocho, 2016, p. 2). Estas ideas dentro de las aglomeraciones de personas en las urbes, generan disputas por las acciones que si están detrás del crecimiento de las ciudades, entonces se obtiene otra definición donde una ciudad es sostenible en términos sociales, económicos y ambientales, que busca la reducción de las disfunciones de la ciudad existente y evitando las disfunciones potenciales en la ciudad de futura construcción (Rueda, 1997).

Con base en lo anterior, se empiezan a vislumbrar soluciones o tendencias hacia nuevos patrones de conurbación dentro de las ciudades tales como conectividad, reducción de costos en la prestación de servicios, beneficios económicos por la cercanía de las zonas residenciales y aportando a la interacción social. También, se introducen algunos modelos, en los cuales, pensarse las ciudades como espacios o lugares que deben ser diseñados, desde los diferentes componentes de la vida en sociedad, deben cumplir con unos objetivos que están diseñados en la apreciación de abstracción de la realidad de la humanidad.

Algo que se empieza a interpretar, es que las ciudades o estos espacios urbanos, son reflejo de lo que las personas que habitan en estos espacios desean ocupar por un espacio geográfico, en consecuencia, la transformación de los territorios, es muestra de lo anterior debido a decisiones inesperadas y tomas en consideración por sus habitantes.

De esta manera,

“se busca justificar que estos desarrollos en materia urbana, cuenten con una planeación estratégica, en donde, el medir los impactos o deterioros de la vida en las urbes, sea realmente necesario, es decir, el desarrollo urbano debe de tener planeación adecuada y cuidadosa con la finalidad de normar, evitar o disminuir impactos negativos futuros” (Soto, 2015, p. 129).

Al analizar este punto, desde la planeación urbana del territorio, se busca hacer los análisis pertinentes y prever, las acciones que en un futuro puedan ejercer una afectación en las medidas de los desarrollos o crecimientos urbanos. Se trata de ser conscientes de las posibilidades que deja cada acción al interior de una ciudad, sin importar cuál sea el modelo que se esté aplicando.

En este cambio, las posibilidades de agrupación de las personas para la vida en las ciudades generaron una transformación considerable. Desde las ideas de ciudad, las personas empezaron a interactuar en una proporción alta en las urbes al aumentar esta demanda de servicios en diferentes instancias. En ese sentido,

“se incrementa la demanda de espacios y la preferencia de espacios provoca el incremento de la demanda de los mismos y sumando a eso de los recursos naturales, en los que se incluye el suelo, que en muchas ocasiones pasó a ser un elemento secundario ante el diseño y expansión de la urbe” (Soto, 2015, p. 130).

Dentro de la concepción de estas ideas de ciudad, se identifica una incapacidad de limitar estos crecimientos. En realidad, no va presupuestado dentro del crecimiento, sino de la incapacidad

de tener reactividad mayor dentro de estos ideales de crecimiento. Con eso se puede afirmar que la mayoría de los problemas asociados a las formas de urbanización acelerada no son producto del crecimiento en sí, sino de la incapacidad de las instituciones locales, regionales y nacionales para enfrentar los retos del rápido crecimiento de las ciudades (Garrocho, 2016).

Con esto se dan luces frente los retos de la planeación territorial, puesto que, el fomento de los crecimientos urbanos, debe estar atado a estos nuevos retos que traen consigo estas nuevas formas de ocupar los territorios, además, de cómo estar preparados dentro de una planeación estratégica para los retos que trae una ciudad que se encuentra en una expansión territorial. Por ende, al aumentar su tasa demográfica, su urbanización y demás acciones de una ciudad, aumentan los retos para afrontar estos incrementos.

Las ciudades entran y pasan por diferentes cambios, es decir, entran en constantes ciclos de cambio, al considerar que no hay una fórmula única para entrar en estos procesos de la planeación del territorio, además, *“la ciudad en sí misma es preexistencia, belleza, cultura e historia y al mismo tiempo son economías de escala, relaciones, disfunciones, creatividad, producción y consumo”* (Catalá, 2010, p. 51)

Respecto a la definición de ciudad compacta, esta es una forma de ver la espacialidad de las ciudades en la actualidad como algo que ya no se corresponde con el ritmo del crecimiento urbano. Es por esto que autores como Borsdorf (2003) y Janoschka (2002), estudiosos de la ciudad latinoamericana, afirman que las capitales están ubicadas en el centro de sus regiones administrativas y en valles o cuencas con condiciones de clima sano y sumado a lo anterior, la plaza mayor, denominada originalmente plaza de armas, funciona como el centro de cada ciudad, siendo esta la estructura clave para la red de calles urbanas pero también de sus espacios fragmentado y privatizados. Con esta primera idea, esta conceptualización se debe a las dinámicas de la época colonial. Además, se encuentra con una idea de buscar centralidades, desde las cuales, abren ideas para hacer un uso adecuado en su formación en el espacio, todo con el fin de entablar una jerarquización del territorio. Además, la plaza principal funge como centro para la socialización de las diferentes esferas sociales; con esto, se explica un poco el principio de este modelo de ciudad.

Si bien, esta definición o idea, podría ser una abstracción de la idea principal de este modelo, se considera un posible inicio, al menos, desde la época colonial, puesto que no se cuenta con

registros suficientes para sostener que esa idea fuese real, sólo se cuenta con la base o idea aproximada sobre ello.

Navarro y Ortuño (2011) ayudan a construir la definición de ciudad compacta, haciendo sobre ella un proceso en el cual ayuda a legitimar propuestas desde el punto de vista de la sostenibilidad, o incluso como un componente complementario en la misma línea ambiental. Con ello se da un cierto discurso urbanístico, que en ocasiones carece de rigor o incluso es contradictorio; y la segunda, derivada de un análisis de la ciudad difusa, en donde ésta aparece como un negativo de la ciudad compacta, y donde la densidad residencial figura como una variable relevante. De esta postura sobre la ciudad compacta, se ofrecen dos vertientes de una realidad, en este caso, se afirma que, en realidad, no hay visión absoluta sobre un modelo propuesto, es más, en una primera instancia, este modelo de ciudad contribuye a la legitimación de unos discursos de sostenibilidad ambiental, es decir, ayuda a darle credibilidad a los procesos pertinentes para que se justifique una línea ambiental dentro una visión, que en algunos casos es política.

Continuando con el análisis, se ve a la ciudad compacta como la contraprestación a la ciudad difusa. Este análisis aporta un cambio radical en la composición de las ciudades actuales, en donde, no se busca seguir con un crecimiento en extensión, sino, con una densidad urbana que se traduce en crecer en altura y priorizar la interacción de las personas en su caminar por la ciudad, por ende, es una transformación integral de las ciudades puesto que, no es solo pensarse como compacto el territorio, sino también, reestructurar todos estos medios que prestaban algún servicio a una ciudad con un modelo difuso.

“Los proyectos de desarrollo urbano que materializan las políticas territoriales son contradictorios o ambiguos en la práctica frente a esos propósitos de compacidad de la política. Muchos de los proyectos de vivienda promovidos tanto por el sector oficial como por el privado se han ejecutado de manera dispersa en suelos rurales y de expansión, que empiezan a evidenciar los atributos propios de las formas urbanas difusas: desarrollos inmobiliarios horizontales, bajas densidades habitacionales, alta especialización del suelo y despreocupación por la consolidación de centralidades para la vida comunitaria, social y política” (Sanabria Artunduaga y Ramírez Ríos, 2017, p. 31).

Con esto, es necesario entender que los proyectos de desarrollo urbano, necesitan una composición normativa, ya que entre los marcos legales, se ejecutan y visibilizan estos planes de trabajo, detonando o abriendo otras raíces, de las percepciones de la integración, diferenciación y

diferentes prendas del desarrollo urbano, en marcos en la concentración de diferentes servicios, pero entre ellos, encontrar una integración netamente funcional.

“En la ciudad compacta es factible ordenar el desorden, pues la proximidad y la mayor regularidad formal de las piezas urbanas lo facilitan. Aunque actualmente el desarrollo de las galerías de servicios es limitado, se debería hacer un esfuerzo de consenso entre las compañías de servicios y la administración para habilitarlas en la totalidad del territorio construido” (Rueda, 1997, p. 9).

Resulta importante entender a las ciudades desde el ordenamiento territorial, ya que estas formas de organizar al territorio, brindan un portafolio de opciones, en las cuales, el pensarse la ciudad y sus problemas toman importancia dentro de los conceptos básicos de la planeación del territorio mismo. Además, con el modelo de ciudad compacta, se pueden reorganizar, o al menos, facilitar diversas dinámicas que, dentro de este modelo, se pueden solucionar desde la compacticidad del territorio y el pensarse cada espacio dentro de una función específica. También, de cómo este espacio tiene interacción con otro, todo con la generación o ideación de las funciones específicas y compartidas dentro de cada territorio.

“La densidad como un indicador de la intensidad de edificación que se puede alcanzar en una parte del territorio, está también muy vinculada a la repercusión de los costes de suelo y construcción en los de la vivienda” (Navarro y Ortuño, 2011).

En el tema de la densidad de los suelos, resulta realmente importante, ya que con esta, se evalúan y se ponen en contexto diferentes conceptos dentro de la reducción de los costos de vida al interior de las ciudades, al contar como base práctica, al menos en la ciudad compacta, para que todo sus ciudadanos tengan una interacción y nuevas formas de vivir, en las cuales los altos costos de vida son repensados y se ofrecen unas ventajas comparativas para resolver temas, que en principio, facilitan la reducción de los costos de vida.

Dentro de la concepción de este modelo de ciudad, la sostenibilidad ambiental juega un papel importante, con la idea en principio, de optimizar factores de producción que son netamente prudentes, pero sostenidos con la base o idea de respetar estos recursos ambientales, los cuales le prestan un servicio a la población y a la ciudad en particular,

“la urbanización sustentable promueve un crecimiento económico que estimula la calidad de vida de las personas en un área urbana que fomente la equidad con los recursos naturales de manera perdurable” (Soto, 2015, p. 140).

Lo anterior, partiendo de la premisa de hacer de la ciudad y los recursos perdurables en el tiempo, con la idea de generar la menor cantidad de externalidades negativas dentro de estos nuevos modelos de ocupación que se van gestando alrededor del mundo.

La percepción sobre las cual las ciudades deben de buscar esta interconectividad, propiciando un espacio al encuentro y ser propositivo para dejar a un lado las disfunciones en infraestructura, así mismo, con el aprovechamiento del espacio,

“la ciudad compacta se la sigue asociando con el crecimiento espacial polarizado propio de la era industrial y basado en la idea de proximidad de los componentes que conforman la ciudad, es decir, la reunión en un espacio más o menos limitado de los usos y las funciones urbanas” (Sanabria y Ramírez, 2017, p. 43),

En la reunión de estos espacios, como ya mencionó, prioriza la interacción de las personas con sus entornos más próximos, de tal modo, se genera una apropiación de los espacios, en los cuales se prestan para la integración poblacional.

Con estas ideas preliminares se esboza una idea amplia desde las ideas de planeación territorial, cómo en este caso toman importancia la vida en la ciudad y en las diferentes urbes, además de exponer las funcionalidades de un modelo de ciudad, de tal modo, que se presta para análisis y legitimación política, pero del mismo modo, es una opción que es diferente y ofrece sus garantías al proceso de la consolidación social dentro de las ciudades, reconociendo la responsabilidad con la que cuenta la planeación para llevar en orden el crecimiento de estas medidas, resolviendo las disfunciones de los territorios. Se enfrentan entre ellos, ideas de modelos que entran a razón de las formas en las cuales se hace una planeación que no es estratégica, con crecimientos desmedidos y poco previstos en las funciones que son esperados con resultado, pero con poca correspondencia en la ideación de estos espacios.

Cabe pensarse que ya no es una disputa entre lo difuso o lo compacto, si no, dentro de un análisis de los nuevos desarrollos urbanos, se sostiene como volver funcionales todos los espacio o servicios que ofrecen las ciudades, para dar solución a problemas de sostenibilidad, organización social y urbanística, entre otros. Con esto se da lugar a un análisis funcional de las ciudades (CEPAL, 2002) o a la propuesta por ejemplo que trae la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico OCDE con Áreas Urbanas Funcionales donde el criterio económico rompe con los límites político administrativos (Sánchez-Serra, 2016).

Pensar en una ciudad compacta, se convierte en el reflejo de grandes densidades urbanas, lo cual es reflejo de la percepción de conurbación que las caracteriza, por ende, Neuman afirma que

“cuando la mayoría de las personas intentan definir una ciudad compacta, la primera característica que llega a la mente es la densidad poblacional, otros incluyen usos mixtos del suelo, y transporte público” (Neuman, 2005, p. 13).

Esto funciona propiciando el reflejo de las ideas en las cuales las ciudades optimizan los usos del suelo, en los cuales, el dinamismo entre estos usos para las diferentes actividades que estén en él, ayuda a la planeación de ciudades funcionales.

2. METODOLOGÍA

Como base de la estrategia metodológica de esta investigación, se hace revisión al MOT del municipio, se espacializan los componentes representativos de los sistemas estructurantes que lo componen, y una vez hecho el respectivo diagnóstico, se usa la herramienta del Corema como instrumento de comprensión de la realidad espacial del municipio de La Ceja a modo de propuesta.

2.1 EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo a su más reciente revisado y actualizado PBOT de 2018 consignado en el Acuerdo 001 de 2008 por el Concejo Municipal (2018), La Ceja se proyecta hacia la consolidación de una ciudad compacta con base en los postulados urbanos de su MOT así:

1. *“La cabecera urbana se encamina al modelo de ciudad compacta, con una densidad media de viviendas y sana mezcla de usos del suelo”*
2. *"La Ceja se proyecta como una ciudad compacta, inclusiva, equitativa y cohesionada, direccionada a superar y mitigar los obstáculos y riesgos de la segregación y expulsión socio- espacial que se expresa en la disminución significativa de la vulnerabilidad social, física y cultural de sus habitantes”.*

El modelo de ocupación territorial se cita en el Artículo 4 del PBOT del municipio a través de la visión que se enmarca para un periodo de 12 años:

“En el año 2030, la comunidad cejeña habitará un territorio armonioso entre lo rural y lo urbano, con espacios públicos generosos y de calidad, solidario y respetuoso de la diferencia, que potencia las aptitudes de sus territorios y ciudadanos, con un modelo de gobernanza que permite a las instituciones pública ,privadas, y la comunidad ejercer sus competencias para con su ocupación, que privilegia la vida apacible y sin prisa, a través de una movilidad alternativa y un urbanismo sostenible para el disfrute de su más grande potencial, el patrimonio natural y cultural, alrededor del cual se desarrolla un turismo formativo, ecológico y sustentable; esta alternativa económica complementa la oferta de servicios educativos en todos sus niveles, de deporte formativo, recreativo, competitivo y

de alto rendimiento, además de la producción agrícola ecológica y la presencia de industrias de mediana escala, actividades que la hacen una ciudad conectada, líder y competitiva en el contexto zonal, regional y nacional." (Concejo Municipal, 2018, p. 8)

Con base en lo anterior, se da paso a la comprensión del modelo de ocupación, que, en principio, cuenta con una visión proyectada de largo plazo a 12 años y que pretende lograr una transformación de este territorio con el ordenamiento territorial. Siendo así, se prioriza el espacio público de calidad para los ciudadanos, lo cual contribuye a la calidad de vida de los mismos, y atendiendo al ART 106 del PBOT, se debe contar con $15m^2$ de espacio público por habitante en un plazo no mayor a los 12 años de vigencia del mismo. Cabe aclarar que La Ceja cuenta en promedio con un área de 5 millones de metros cuadrados, de los cuales destinará según el PBOT aproximadamente 9% de su territorio para espacio público.

Esto último es una falencia para el municipio, el cual, al momento de esta investigación, no provee el suficiente espacio público para sus habitantes. Esto es importante, ya que, para la reducción de costos de vida, es necesario ofrecer estos espacios comunes para todos, aportando una accesibilidad a zonas de esparcimiento, de manera que, se pueda aportar a todos los renglones económicos posibles. Cabe resaltar que las administraciones han trabajado en pro de este objetivo común, sin embargo, aún falta un mayor trabajo y voluntad política para lograr llegar a esta meta.

Continuando con el análisis, este modelo de ocupación pretende hacer atractivo al municipio para una industria de mediana escala, la cual debe estar en concordancia con las actividades económicas presentes, siendo la transformación de productos y la prestación de servicios esas actividades que el PBOT pretende instalar en el municipio además de aportar a la consolidación de las zonas de expansión en el municipio.

Sumado a lo anterior, se plantea la conexión de espacios al interior del municipio, junto con los diseños de expansión de las zonas urbanas de La Ceja. Entre los espacios periurbanos se plantea la instalación de empresas de mediana escala, y junto a ellas, zonas residenciales para la consolidación del área urbana de la localidad. Es así, que la integración y conexión del municipio se establece teniendo en cuenta ese diseño funcional teniendo como eje estructurante las vías para encontrar conexión que se logra gracias al damero español que se conserva en gran parte de la localidad. En este punto del análisis, se entiende que el MOT expone una idea de ocupación del territorio, la cual trata de hacer atractivo al municipio para el habitar de distintos ciudadanos. Asimismo, que el ART 148 del PBOT, sostiene que debe de existir una política poblacional que

permita y garantice la igualdad en la habitabilidad del municipio, con énfasis, en la atención de la pobreza de la localidad. No obstante, con base en el análisis que se adelanta, esta visión contiene ciertas actuaciones que marcan una postura que es diferente; así, La Ceja es segregativa con los habitantes del territorio. La accesibilidad a vivienda en arriendo o para la venta se encuentra en el caso de arriendos desde 600.000 hasta 1´600.000 en promedio.

De esta manera, el área urbana del municipio, se proyecta como un centro prestador de servicios, en el cual, se configura un modelo de ciudad funcional para el territorio. En lectura del mismo modelo de ocupación y en concordancia con el modelo de ciudad, las zonas de expansión están determinadas por la capacidad de extensión de las redes de infraestructura urbana; además, de la localización de nuevos equipamientos.

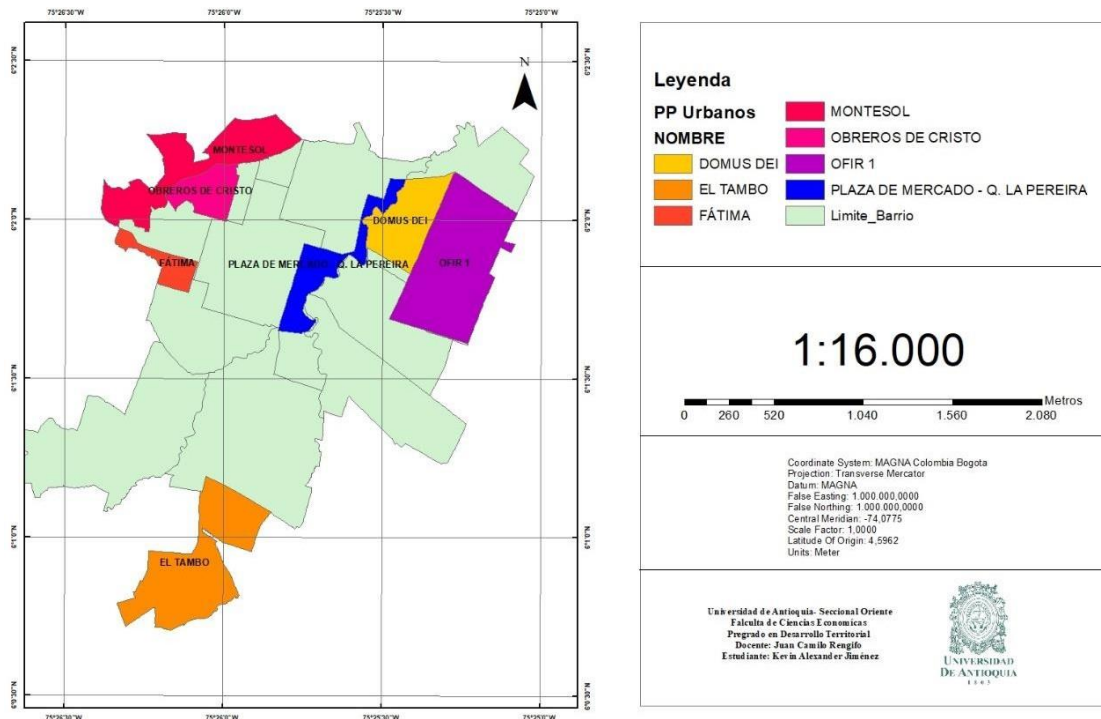
Con esto, se centra el análisis de esta investigación en ese déficit de vivienda, que, según los postulados del modelo de ocupación, deben las administraciones trabajar con proyectos que permitan una integración social, logrando así, una igualdad en accesibilidad a este recurso, siendo este uno de los principales costos de vida de muchos de los cejeños. según el Art 149 del PBOT, se deben tramitar estrategias en el sistema habitacional del municipio, por ende, se tiene que trabajar con una dependencia que ayude con el control, la regulación y conducción de la producción de vivienda en el municipio; sumado a esto, debe ser la encargada de generar planes de vivienda VIS y VIP.

Finalmente, La Ceja se proyecta como una ciudad (municipio) compacta, obedeciendo al ART 10 del PBOT, proyectar al municipio como un lugar para caminar sin prisa, para ello, se trabaja sobre un principio de compactación del desarrollo urbano e industrial, con una mirada objetiva sobre la optimización del suelo urbano y de expansión. Siendo así, La Ceja trabaja sobre las ideas de crecimiento coordinado y planeado de su territorio.

La Figura 1 y la Figura 2 muestran los planes parciales urbanos del municipio y los planes parciales en la zona de expansión establecidos en el PBOT. Estos deben concertar las visiones del ordenamiento territorial con la gestión del suelo donde se prevé nueva ocupación. Figura 3 detalla la zona de expansión que se localiza en su mayoría en todo el borde oriental que en la actualidad cuenta con los mejores suelos para el desarrollo urbano del municipio. La Figura 4 por su parte muestra los usos del suelo urbano donde se describe por un lado el tipo de consolidación de la vivienda del municipio, así como sus ejes estructurantes de uso mixto en la cuadrícula que caracteriza al municipio de La Ceja como parte de su sistema ordenador. Por último, la Figura 5

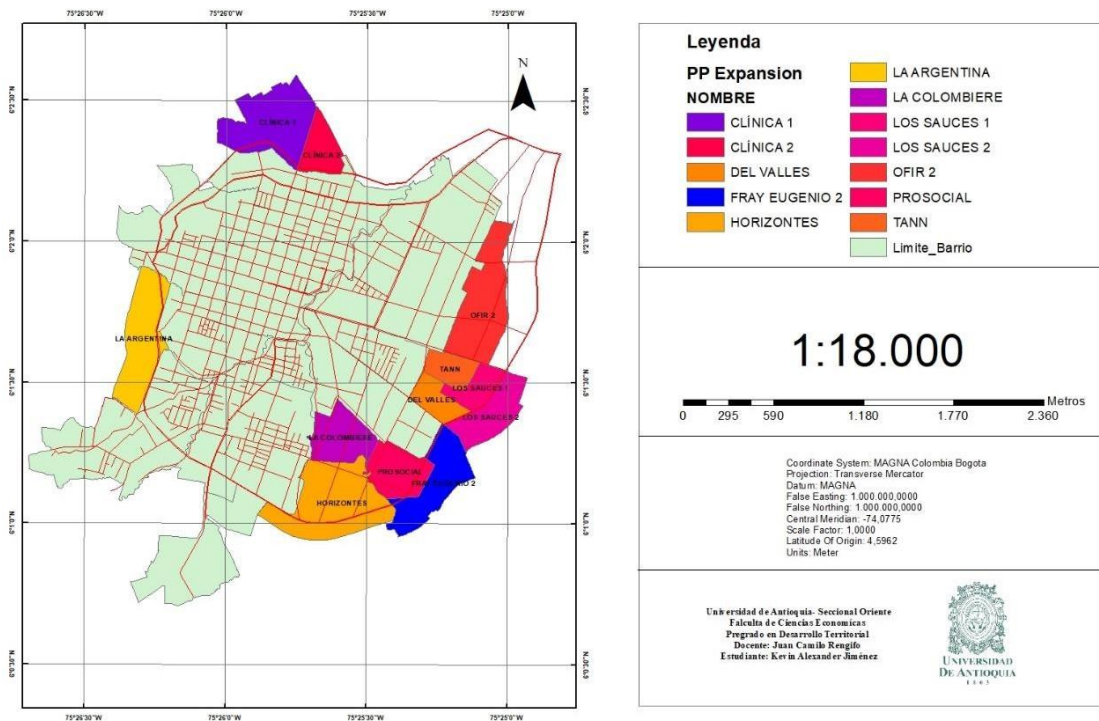
denota el eje estructurante del sistema de espacialidades públicas que presenta una concentración hacia el borde oriental, específicamente al que se refiere al proyectado. Es allí donde se consideran están los mejores suelos y que la dinámica inmobiliaria de uso residencial y de propiedad horizontal en la actualidad, está empezando a ocupar.

Figura 1. Planes parciales urbanos.



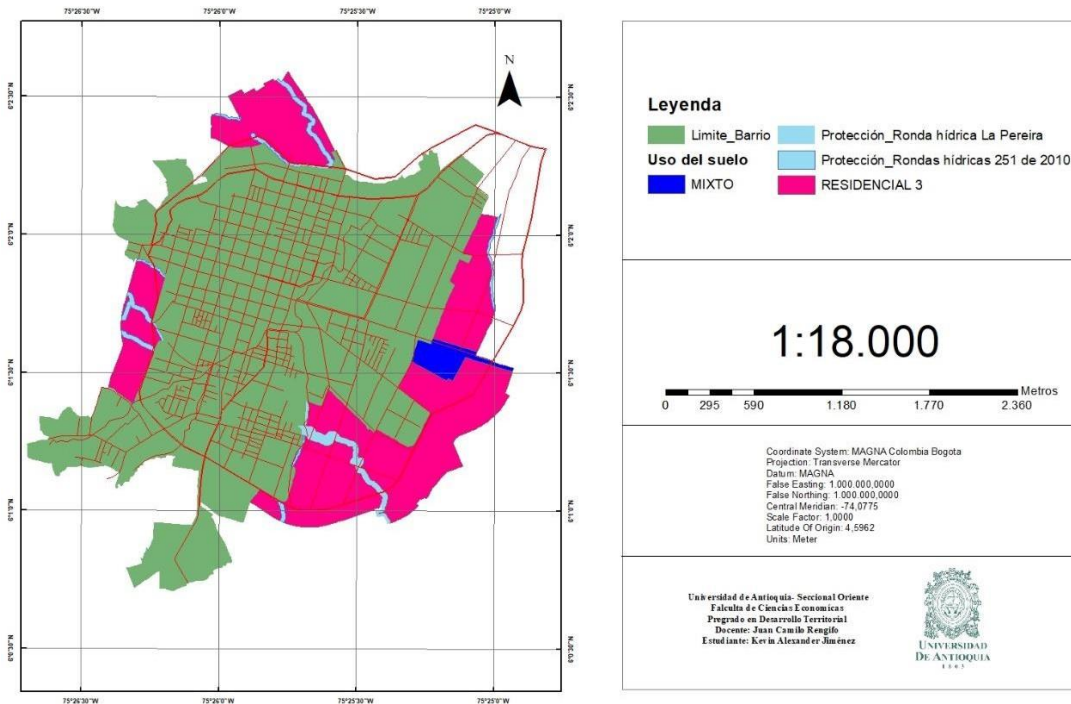
Fuente: Elaboración propia a partir del PBOT de la Alcaldía de La Ceja (2018)

Figura 2. Planes parciales en polígono de expansión urbana



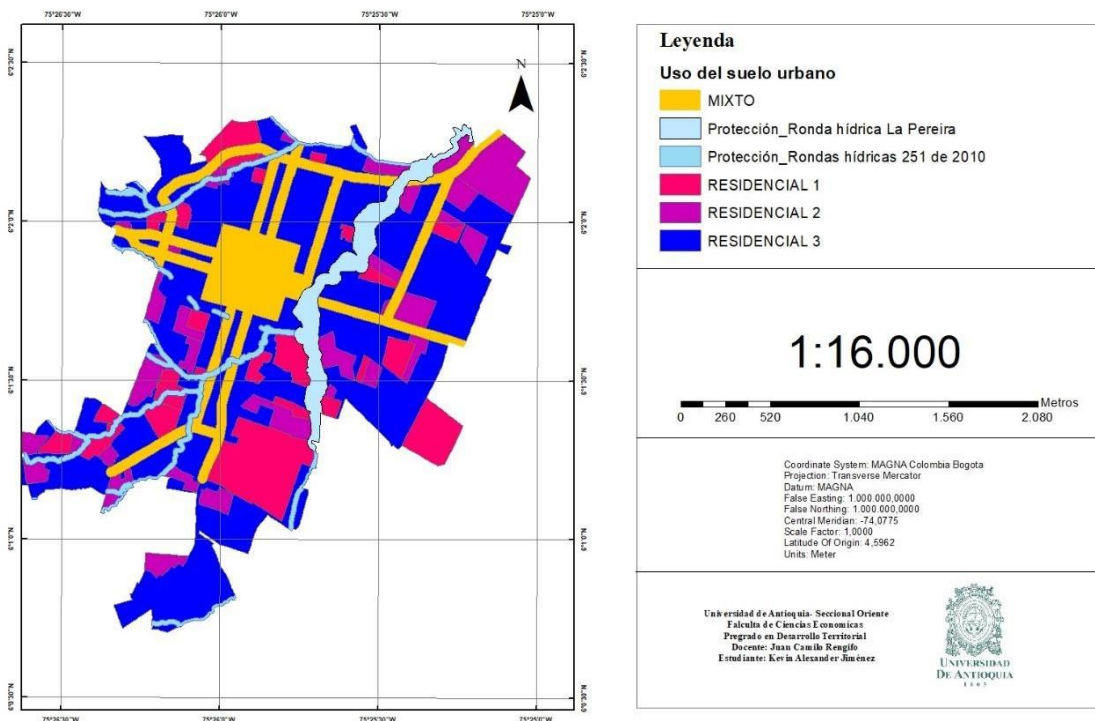
Fuente: Elaboración propia a partir del PBOT de la Alcaldía de La Ceja (2018)

Figura 3. Usos de suelo. Polígono de expansión urbana.

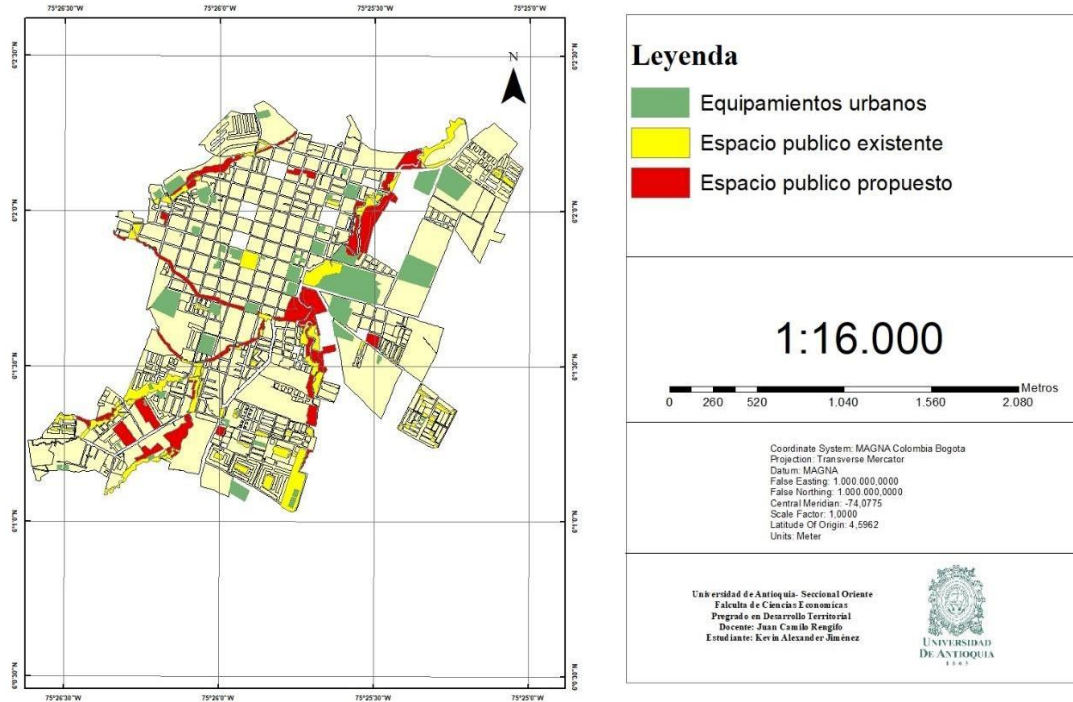


Fuente: Elaboración propia a partir del PBOT de la Alcaldía de La Ceja (2018)

Figura 4. Usos de suelo urbano.



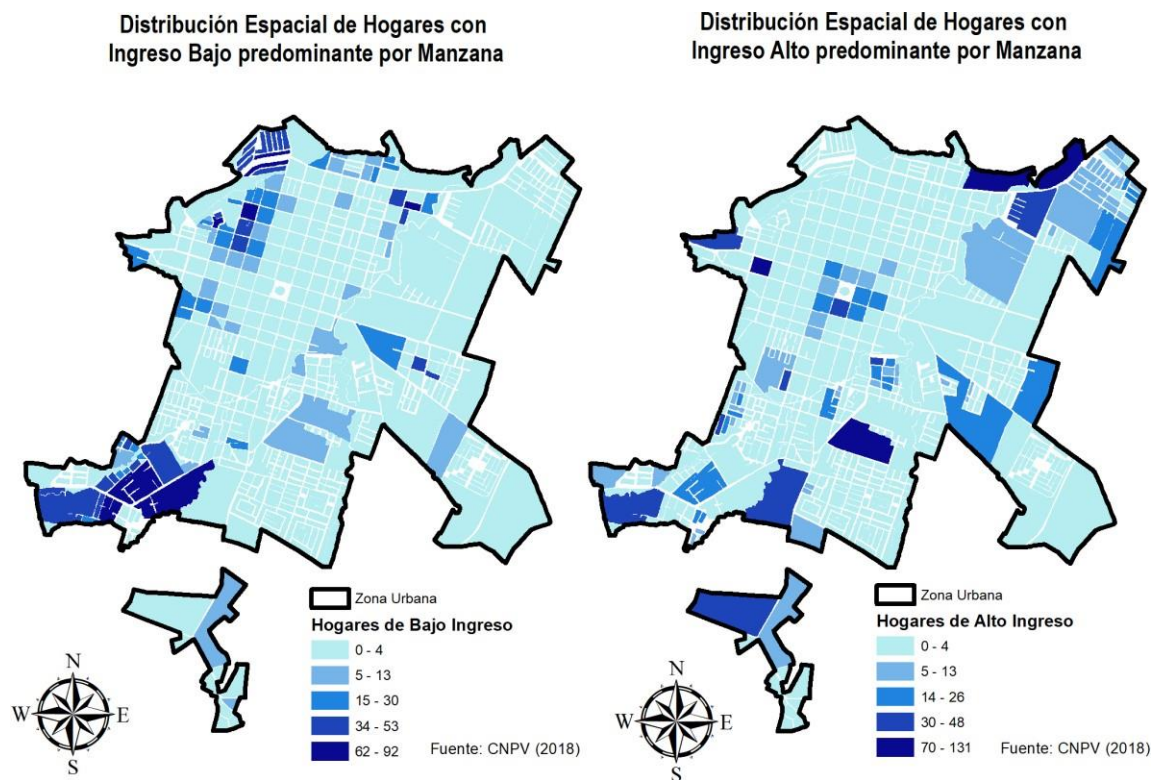
Fuente: Elaboración propia a partir del PBOT de la Alcaldía de La Ceja (2018)

Figura 5. Espacios públicos y equipamientos.

Fuente: Elaboración propia a partir del PBOT de la Alcaldía de La Ceja (2018)

Al hacer el ejercicio comparativo con base en la distribución espacial del número de hogares de ingresos alto y bajo predominante por manzana en la zona urbana de La Ceja, se observa un claro patrón espacial en términos de la ubicación y la accesibilidad a la localización del sistema de espacialidades públicas del municipio. Este dato se calculó a partir de las cuadrículas por viviendas y hogares que desarrolló el DANE a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV de 2018 a nivel de manzana. La Figura 6 muestra esta tendencia en el territorio. Se destaca el número de hogares que por manzana hay de ingreso alto con respecto al ingreso bajo que va dando una aproximación sobre esa nueva vivienda que se está construyendo en el municipio y quien está llegando a habitarla. Payuco, los alrededores del parque principal y el entorno del centro comercial Viva, se convierten en esos *clústers* espaciales de acceso por ingreso a la decisión de localización de vivir en el municipio.

Figura 6. Distribución espacial de hogares de ingreso alto y bajo predominante por manzana

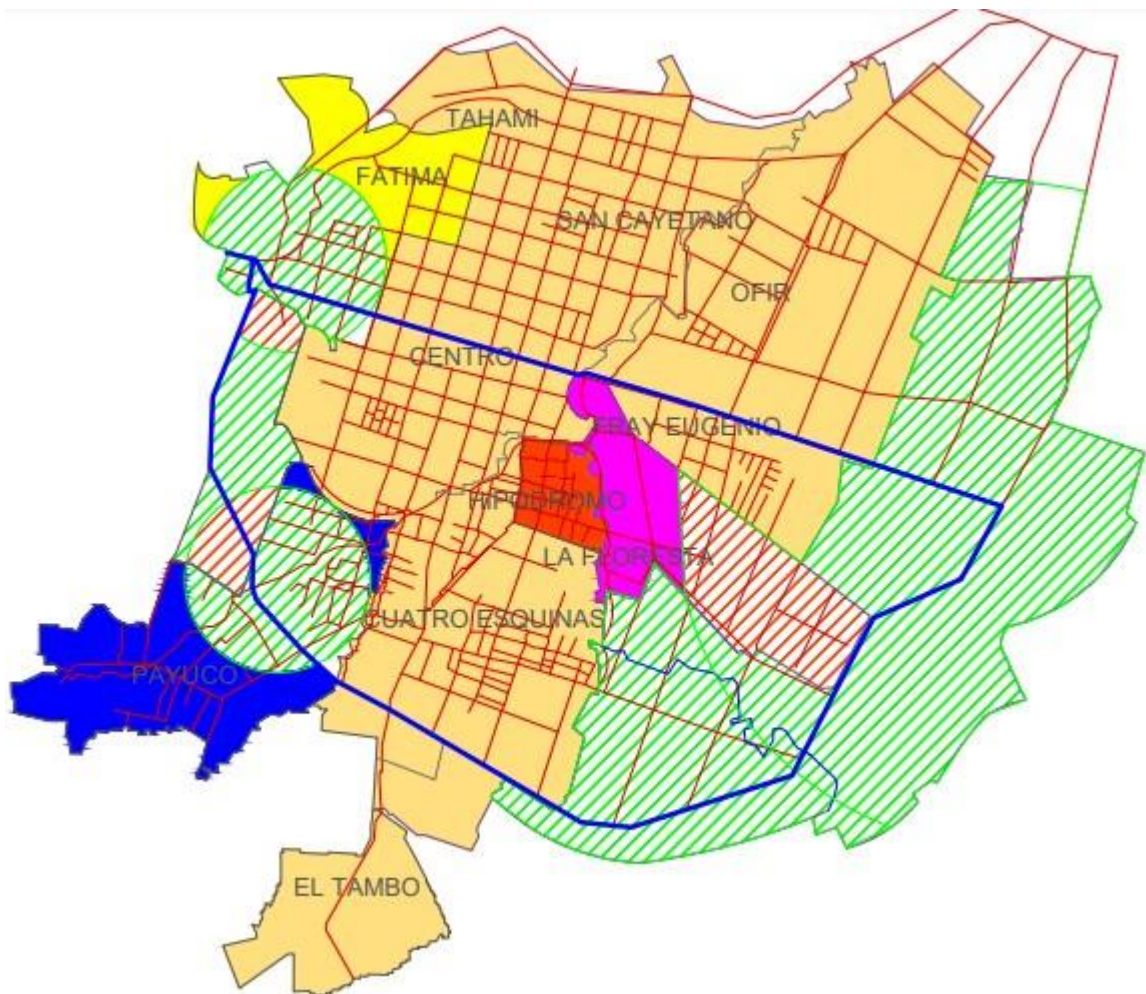


Fuente: Elaboración propia a partir del CNPV del DANE (2018)

3. LA PROPUESTA DE UN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

Como propuesta metodológica para el modelo de ocupación territorial del municipio de La Ceja, se hace uso de la construcción de un COREMA el cual delimita tres polígonos urbanos dentro del municipio, los cuales son: Payuco, Fátima y La Floresta. Se hace uso de esta técnica propia de la geografía como un ejercicio de comprensión de la realidad espacial una vez se ha hecho un diagnóstico del MOT la cual se observa en la Figura 7.

Figura 7. Corema. Propuesta para el MOT de La Ceja



Fuente: Elaboración propia

De esta manera, en Payuco y Fátima, se propone un polígono que aproximados tiene una zona de impacto de 10km^2 . Con esta medida se toma 6815m^2 del sector de Payuco, de los cuales se toma aproximadamente 3341m^2 de la zona de expansión, la cual cuenta como punto de confluencia en el sector La “Y” de Payuco. Del mismo modo, en el sector de Fátima, se toman 6802m^2 aproximadamente, también de la zona de expansión se toman 2184m^2 , con un punto de referencia que es la calle 20 o la entrada de Medellín. También, se toma el sector Floresta, en el cual se realizó una delimitación un poco más amplia: del sector se toman 6811m^2 , pero de la zona de expansión se toman 12864m^2 . Se propone una delimitación completa de estos tres polígonos propuestos, encontrando como eje de conexión la calle 19 hasta la glorieta con salida hacia La Unión. Paso seguido se toma la circular sur del municipio que, de manera adicional, pasa por la zona de expansión cerca al barrio la Argentina para finalizar de nuevo sobre la calle 19. Esta delimitación vial cuenta con aproximadamente 24 km de recorrido la cual también pasa en una gran proporción por todos los espacios públicos y equipamientos urbanos de la localidad.

Estos tres sectores se insertan con la propuesta de densificar para liberar espacios, con el fin de encontrar zona de confluencia en los mismos y que en las zonas de expansión exista una propuesta de diseño. En estos, se encuentran puntos de impacto en sectores que son estratégicos dentro del municipio, ya que se localizan en las zonas de expansión en las cuales no se tiene propuestas conocidas de diseño urbano y de esta manera se incluyan a los polígonos ya existentes. Con esta liberación de espacio se propone que el modelo de ocupación del municipio tenga un impacto directo sobre las formas de vida del municipio, además, que se facilite la adquisición de zonas de esparcimiento sin la inclusión de gastos adicionales en la vida cotidiana. Del mismo modo, se propone como metodología de análisis para las densificaciones del municipio, de manera que esta pueda ser un factor de influencia en la reducción de precios para la adquisición de vivienda dentro de la localidad, impactando de manera positiva a la oferta de suelo.

4. RESULTADOS

Se resalta según el PBOT, que el municipio de La Ceja para el año 2030 será un territorio armonioso entre lo rural y lo urbano, lo cual para el año 2021 no tiene una correspondencia frente al argumento, ya que el municipio se propone como una ciudad (a largo plazo) de segunda residencia, la cual compite por la oferta del suelo en las zonas de expansión. De manera adicional se ve a lo rural como una unidad de tierra la cual ya no solo provee materias primas para la vida, sino también, como un lugar que se consolida con proyectos inmobiliarios.

Se suma a lo anterior la disputa por el suelo el cual cubre grandes extensiones de tierra. La Ceja, según el mercado es un lugar donde el vivir justifica la inversión, por tanto, los costos de vida en el municipio son altos, motivados por las formas en las cuales se habita el territorio. También, esto se traduce en la disponibilidad del suelo en la localidad que en el casco urbano están en manos de privados y si bien las zonas de expansión están propuestas por la institucionalidad, la ejecución de las mismas es ejecutada por manos de privados, lo cual se traduce en las condiciones de ejecución de los proyectos.

Es importante mencionar que todos los planes parciales del municipio están en ejecución, también, que el municipio en sus zonas de expansión solo está ejecutando viviendas de categoría 3, es decir, viviendas nuevas, además que en las mismas se deben ejecutar VIS (viviendas de interés social), las cuales tiene un valor de 122'651.010 de pesos colombianos, lo que es igual a 135 SMLMV, sin desconocer que en estas zonas se vienen ejecutando viviendas no vis. Por tanto, ya existe una selección de las personas que habitan estos espacios. También, es relevante que estos predios en gran proporción están en manos de privados, además, estas zonas de expansión no cuentan con un diseño claro y conciso de los espacios públicos o de las diferentes destinaciones de uso de suelo además del residencial, lo cual permite al privado una construcción desajustada al diseño de ciudad.

Se encontró que el municipio tiene una centralización de espacios públicos, lo cual genera un desigual acceso a las infraestructuras para la recreación o el disfrute. Con esto se suma la disparidad de espacio público por habitante, siendo una cifra de $3.5 m^2$, teniendo en cuenta que para ONU hábitat el ideal es contar con al menos $15 m^2$ por habitante, esto siendo una cifra preocupante para el diseño urbano de ciudad, puesto que al momento solo se están diseñando

unidades habitacionales, dejando de lado otros espacios que son importantes para la mejora en la calidad de vida y la reducción de costos de la misma población.

El trazado de La Ceja, aquel damero español se está desdibujando con la transformación de ciudad que se tiene hasta el momento. Este trazado no se está ajustando al diseño compacto propuesto por el PBOT, si no por un diseño extenso y difuso, ajustado por la construcción de nueva infraestructura vial, lo cual contribuye a la delimitación del territorio. Es así que se tiene como principio ordenador, no de manera oficial, pero implícitamente las vías proyectadas como ejes reguladores del crecimiento urbano de municipio.

En consecuencia, se encuentra en La Ceja un crecimiento en vivienda consolidado en las zonas de expansión urbana. Desde aquí, se ve priorizado ese diseño de ciudad para segunda residencia, lo cual hace atractivo al municipio para prestar servicios en todos lo reglones de la economía para atender estas demandas, pero se observa el impacto en los espacios públicos. En primer lugar, La Ceja tiene centralizados todas estas infraestructuras que se encuentran para el esparcimiento de los habitantes, por tanto, el centro del municipio alberga en gran proporción estos espacios públicos, lo cual no es consecuente con ese diseño residencial que se tiene. En un segundo lugar, no se cuenta con una mirada en prospectiva para atender o diseñar estos espacios públicos fuera de zona centro. Así, son las constructoras las que están consolidando este diseño, no con base en una propuesta inclusiva según las formas de vida del municipio, sino para estos compradores de las unidades de vivienda.

5. CONCLUSIONES

La Ceja se está convirtiendo en una ciudad de segunda residencia con rapidez, pero aquí se seguirá viendo un alza en los costos de vida porque se hace atractivo el municipio a personas que tengan la capacidad de pago para habitar en él, lo cual se traduce en una lucha de clases sociales y más, si no se hacen apuestas para la inclusión social, como principio básico el acceso a viviendas, esta se podría abordar con una política pública de vivienda local.

También, la oferta de suelo en el municipio se está agotando, al menos en este casco urbano, lo cual genera una presión hacia las zonas más periféricas de la localidad, localizada sobre las zonas rurales y expandiendo su huella urbana, lo cual va en contravía de este modelo de ocupación propuesto por PBOT. Como principio básico de las centralidades, si estas se convierten en costosas para vivir en ellas, las periféricas serán quienes alberguen personas.

Existen medidas de reducción de costos de vida que desbordan este trabajo investigativo, de manera que esto necesariamente implica la participación de diferentes actores para lograr intervenir de manera efectiva. Si bien sólo se ajusta una función del modelo de ocupación para encontrar un impacto sobre este, se ve una oportunidad en la densificación de espacio con una mirada de corto y mediano plazo. De esta manera, se liberalizarían zonas estratégicas dentro del diseño de la ciudad, de manera que se libere en espacios y con estos aportar a la consolidación de espacios públicos, como también de equipamientos urbanos que puedan generar impacto positivo sobre la calidad de vida de los habitantes. Esto sumado a dar una imposición del diseño de espacios públicos por parte de las administraciones municipales.

Un punto importante que se debe tener en cuenta es que no se trata de fijar la mirada en el modelo de ocupación de las ciudades, puesto que es una discusión a la luz del correcto ordenamiento territorial. Se debe empezar hablar sobre la funcionalidad de las ciudades, aún más con los acontecimientos que vive el mundo tras sufrir una pandemia, medidas como la habitabilidad de los espacios, aumento de los pulmones verdes a nivel urbano, transporte público y desplazamientos por mercado laboral, interconectividad entre los espacios urbanos, además de una accesibilidad de espacios para todos. Volver una ciudad funcional es el reto de la planeación, por tanto, se deben sumar esfuerzos para llegar a esas miradas inclusivas y funcionales, en otras palabras, la cuestión de la gobernanza urbana.

REFERENCIAS

- Alcaldía de La Ceja. (2018). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial*.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. En *Revista eure* (Vol. 86).
- Bottino Bernardi, R. (2009). *La Ciudad Y La Urbanización*. 1–14.
- Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño. (2020a). *Concepto económico: Caracterización económica y empresarial del Oriente Antioqueño*.
- Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño. (2020b). *La Ceja: Fichas de promoción y la Inversión del Oriente Antioqueño*.
- Catalá, R. G. (2010). Crecimiento urbano y modelo de ciudad. *ACE: Architecture, City and Environment*, 51–58. <https://doi.org/10.5821/ace.v4i12.2490>
- CEPAL. (2002). *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*.
- Concejo Municipal. (2018). *Acuerdo 001 de 2018 por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de La Ceja del Tambo*. (Número 369).
- Congreso de la República. (2011). *Ley 1454 de 2011 por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial*.
- DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2018*.
- DNP. (2014). *Sistema De Ciudades Una Política Nacional Para El Sistema De Ciudades Colombiano Con Visión a Largo Plazo*.
- Garrocho, C. (2016). EST y la importancia de las ciudades. *Economía Sociedad y Territorio*, December 2016. <https://doi.org/10.22136/est0020171019>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización.
- Revista eure*, XXVIII(85), 11–29.
- Ministerio del Interior y de Justicia. (2011). *Ley orgánica de ordenamiento territorial. Estudios Jurídicos*, 1–4.

Navarro, J., & Ortuño, A. (2011). Aproximación a la génesis de la contribución de la densidad en la noción de “ciudad compacta”. *EURE. Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, 37(112), 23–41. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300002>

Neuman, M. (2005). The compact city fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11– 26. <https://doi.org/10.1177/0739456X04270466>

Rueda, S. (1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. *La construcción de la ciudad sostenible*, 1–18.

Sanabria Artunduaga, T. H., & Ramírez Ríos, J. F. (2017). Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. *Cuaderno Urbano*. <https://doi.org/10.30972/crn.22222042>

Sanabria, T., & Ramírez, J. (2017). Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. *Cuaderno Urbano*, 22(22), 29. <https://doi.org/10.30972/crn.22222042>

Sánchez-Serra, D. (2016). Functional Urban Areas in Colombia. *OECD Regional Development Working Papers*. <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.1787/5jln4pn1zqq5-en>

Soto, J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*, 7(1), 127–149.