

**MERCADO INMOBILIARIO Y PRODUCCIÓN DEL ESPACIO EN LA  
TRANSFORMACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE BELLO**

Presentado por:

**SIMÓN PALACIO ZAPATA**

simon.palacioz@udea.edu.co

Trabajo de grado para optar al título de **Antropólogo**

Asesor:

**DARÍO BLANCO ARBOLEDA**

Doctor en Ciencia Social con especialidad en Sociología



**UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS**  
**DEPARTAMENTO DE ANTROPOLOGÍA**

**MEDELLÍN**

**2021**

## ***Agradecimientos***

*Agradezco a cada una de las personas que me aportó sus valiosas percepciones y comentarios frente a las experiencias como habitantes del municipio de Bello. Estas formaron parte fundamental de los análisis aquí planteados.*

*También, mi gratitud al profesor Darío Blanco, quien me orientó en el proceso de elaboración del proyecto y trabajo de campo que dieron como resultado el presente texto.*

*A mi madre, por apoyarme en todo momento.*

## Tabla de contenido

<b>Resumen</b> .....	6
<b>Abstract</b> .....	7
<b>I. Introducción</b> .....	8
<b>II. Fenómeno de la construcción en la ciudad de Bello</b> .....	27
<b>Lugares residenciales: Redensificación y máximo provecho del suelo</b> .....	28
<b>Centros comerciales: Impulso de la actividad económica</b> .....	37
<b>Proyectos viales:</b>	
<b>avenida Regional Oriental Norte e intercambio vial La Seca</b> .....	40
<b>Ubicación de las nuevas construcciones:</b>	
<b>Polos de desarrollo y lugares estratégicos</b> .....	43
<b>Discursos publicitarios: Exclusividad, privacidad, cercanía</b> .....	50
<b>III. Entidades de gobierno como actores en el proceso de urbanización</b> .....	58
<b>Ordenamiento territorial en Bello:</b>	
<b>Renovación urbana para la competitividad</b> .....	59
<b>Proyecto metropolitano del Valle de Aburrá:</b>	
<b>Región compacta y policéntrica</b> .....	67
<b>Planes de vivienda como política de estado:</b>	
<b>Intervención estatal y dinamización de la economía</b> .....	75
<b>IV. Habitar la ciudad de Bello</b> .....	90
<b>Dinámica de la interacción social en el escenario de residencia</b> .....	91
<b>Uso de los lugares de la ciudad</b> .....	99
<b>Percepción de la ciudad</b> .....	104

<b>V. El espacio que se produce en Bello</b> .....	117
<b>Encuentro entre tradición y modernidad:</b>	
<b>Fragmentación social y muerte de la calle</b> .....	118
<b>Bello y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá:</b>	
<b>Expansión urbana y nueva centralidad</b> .....	133
<b>El derecho a la ciudad: Una lectura desde Bello</b> .....	141
<b>VI. Conclusiones</b> .....	153
<b>Referencias</b> .....	164
<b>Personas entrevistadas</b> .....	173

### **Índice de figuras**

Figura 1. Oferta de vivienda por municipios a mayo de 2020.....	29
Figura 2. Ventas por municipio año corrido diciembre 2015 y diciembre 2016.....	31
Figura 3. Fotografía tomada desde el barrio las brisas. Se visualizan sectores como cabañas y madera.....	32
Figura 4. Fotografía tomada en la comuna Guasimalito. Se visualizan torres de dos proyectos residenciales.....	33
Figura 5. Fotografía tomada en un sector de Niquía.....	35
Figura 6. Fotografía tomada en el sector de la estación Niquía.....	38
Figura 7. Fotografía tomada sobre la autopista Norte a la altura de Haceb.....	42
Figura 8. Actual conexión de la avenida Regional con la autopista Norte a la altura de la estación Niquía.....	43
Figura 9. Torres del proyecto Ciudad Fabricato.....	45
Figura 10. Fotografía tomada en la comuna Guasimalito.....	46
Figura 11. Unidades vendidas por rangos de precios durante 2016 en Antioquia.....	80

Figura 12. Histórico de ventas en Antioquia año corrido a diciembre por segmento VIS y no VIS.....	82
Figura 13. Unidades de vivienda vendidas por segmentos de precios a nivel nacional.....	83
Figura 14. Unidad de Vida Articulada (UVA) Aguas Claras.....	101
Figura 15. Sector de Navarra. Casas tradicionales, Plazuela del Norte, Alameda del Norte y Poblado Niquía.....	124
Figura 16. Zona Ciudad de Los Puertos.....	128
Figura 17. Zona comercial de Niquía. Puerta del Norte y estación del Metro.....	136
Figura 18. Torres de los proyectos Ceiba del Norte y Hacienda Niquía.....	143
Figura 19. Mural alusivo a la célebre huelga liderada por Betsabé Espinal, ubicado en los muros exteriores de la biblioteca Marco Fidel Suárez.....	151

## Resumen

Este trabajo tiene como punto de partida el amplio número de nuevas construcciones que se han desarrollado en el municipio de Bello durante la última década, principalmente unidades cerradas de vivienda en altura y centros comerciales.

El ejercicio de análisis está centrado fundamentalmente en la transformación urbana de Bello, impulsada desde entidades de gobierno y sector privado, y su reflejo en la producción del espacio, entendido este no solo desde los aspectos físicos, sino también desde los sociales, resaltando modificaciones de la interacción social en los lugares de residencia y el espacio público, presentándose una propensión hacia el aislamiento.

Este proceso, en conclusión, marca una nueva tendencia en la estructura urbana de Bello, donde el paso de una economía fabril con barrios obreros a centros comerciales con conjuntos habitacionales cerrados, ha agudizado una dinámica de fragmentación social con el acceso a los servicios urbanos limitado por la capacidad de poder adquisitivo que tienen los distintos grupos poblacionales. Además, la preponderancia de estas nuevas construcciones ha ido a un ritmo más acelerado frente a la creación de lugares para la realización de actividades alternativas tales como el arte o la formación. Todo esto, demarca la necesidad de disputar la planificación de la ciudad.

**Palabras clave:** Mercado inmobiliario, producción del espacio, transformación urbana, municipio de Bello.

## **Abstract**

This work has as its starting point the large number of new constructions that have been developed in the municipality of Bello during the last decade, mainly closed units of high-rise housing and shopping centers.

The analysis exercise is fundamentally focused on the urban transformation of Bello, promoted by government entities and the private sector, and its reflection in the production of space, understood not only from the physical aspects, but also from the social ones, highlighting modifications of social interaction in places of residence and public space, presenting a propensity towards isolation.

This process, in conclusion, marks a new trend in the urban structure of Bello, where the transition from a manufacturing economy with working-class neighborhoods to shopping centers with closed rooms has exacerbated a dynamic of social fragmentation with limited access to urban services by the purchasing power capacity of the different population groups. In addition, the preponderance of new constructions has increased at a faster pace than the creation of places for alternative activities such as art or education. All this demarcates the need to dispute the planning of the city.

**Keywords:** Real-estate market, space production, urban transformation, municipality of Bello.

## Introducción

Recorrer la ciudad implica toparse con distintos objetos físicos y acciones sociales que son parte intrínseca de su constitución. Estos dos elementos que componen la ciudad son resultado de la acción humana. Como diría Robert Park (1999), la ciudad es un producto de la naturaleza humana.

Igual que cualquier otro ámbito de la realidad misma, la ciudad cambia permanentemente, siempre está en movimiento. Así, la ciudad de hoy no es la misma que fue ayer y no será la misma de mañana. Constantemente la acción humana transforma los espacios que se habitan, transformación que, en la época contemporánea, es demasiado vertiginosa, en un espacio urbano obligado cada vez más, dice Sennett (2019), a ser medio para el fin del movimiento puro, donde el cuerpo se mueve de manera pasiva.

Parte de mi vivencia del espacio urbano ha sido el lugar de residencia: comuna Niquía de la ciudad de Bello, en un barrio donde ha predominado un tipo de construcción basado en casas con antejardines grandes, calles amplias y cuadras mayoritariamente residenciales. Sin embargo, alrededor del sector, se han desplegado toda una serie de infraestructuras que se presentan como una amalgama o el encuentro de distintas formas de usar el espacio, las cuales se entrelazan y provocan cambios en la interacción social y el paisaje urbano.

Quizá pocas veces en el transcurso, en ocasiones sorpresivo, de la aparición de las nuevas construcciones, me haya detenido a reflexionar sobre ellas, empero, una aproximación precedente desde la academia al tema de lo urbano y el recordar cómo eran y qué se hacía en algunos lugares antes de la construcción de las nuevas edificaciones, me impulsó a realizar este ejercicio de investigación en sectores de la ciudad de Bello.

Luego de observar el gran avance de unidades residenciales cerradas y en altura, torres de apartamentos, centros y pasajes comerciales, y vías para el tráfico vehicular que tienen lugar en Bello, surge la pregunta por lo que está más allá del fenómeno de la construcción, para ahondar en sus actores, sus estrategias y su escala de acción. En la introducción al libro *La construcción social del paisaje*, Joan Nogué (2016) menciona que el paisaje es también “un reflejo del poder y una herramienta para establecer, manipular y



legitimar las relaciones sociales y de poder” (p. 12). Por tanto, aquel no es un elemento que se describa únicamente a partir de características sensoriales, como color, altura, textura u olor, sino que él encierra y es muestra de fuerzas de acción política en el espacio.

Así, la intención del presente texto es hacer un corte en el tiempo y analizar un momento particular de un espacio urbano en concreto como lo es el municipio de Bello, ubicado al norte del Valle de Aburrá, el cual, en la actualidad, concentra una alta actividad constructora. Esto, motivado a partir de una mezcla de recuerdos y preguntas por la transformación en Bello, donde conocer las implicaciones sociales de los cambios y una aproximación a las intenciones político-económicas de los mismos, fue el horizonte trazado en este ejercicio de investigación.

El municipio de Bello ha recibido parte de la expansión demográfica e infraestructural como forma de mediar el proceso de desbordamiento que vive la ciudad de Medellín, lo cual ha ido a la par del crecimiento del mercado inmobiliario, donde su intervención en el municipio es posible observarla a partir del alto número de nuevas edificaciones y el desarrollo de un nuevo paisaje urbano.

Este proceso plantea el problema de una configuración urbana que ha implicado la no creación y en algunos casos la eliminación de lugares para la realización de actividades distintas a las netamente comerciales, pues bibliotecas comunitarias como la de Niquía y Huracán 44, que años atrás ofrecían una posibilidad de acceso al conocimiento y servían como sitio de encuentro comunal, han sido cerradas para abrirle paso a diversas modalidades de negocio; al tiempo, se encuentra en curso una pugna por dos lugares tradicionales: los antiguos talleres del ferrocarril y la Plaza de Mercado, lugares que son reclamados como de uso y beneficio público. Ello, sin mencionar que la antigua cancha de fútbol de Coopantex, donde escuelas deportivas de los barrios desarrollaban algunas competiciones, hoy es un megacentro comercial en sus primeras etapas de construcción; la denominada “Hacienda Niquia”, considerada emblema patrimonial del sector y reconocida en el Acuerdo 033 de 2009 del Concejo Municipal de Bello como área de importancia recreativa y paisajística, hoy está en el centro de una unidad residencial a la que sólo se puede acceder con una tarjeta personalizada; parte del Cerro Quitasol y áreas cercanas son espacios cerrados al público por las torres de apartamentos y lujosas casas campestres que

fueron construidas allí; y en la cancha de arena conocida como “la cancha de Copamundo”, hay encima cuatro torres de apartamentos con un número de pisos difíciles de contar desde la calle.

Por lo tanto, está marcada en la ciudad de Bello una tendencia hacia la renovación urbanística pensada en la conquista de un modelo ideal de ciudad basado en construcciones de infraestructura de gran impacto pero que, como mencionan Marvin y Graham (2001), “The construction of spaces of mobility and flow for some, however, always involves the construction of barriers for others” (p. 11).

El sector de la construcción en el país, especialmente de vivienda, ha tenido un gran impulso desde la aprobación por parte del Gobierno Nacional, en el año 2009, de programas de subsidios a la tasa de interés para quienes adquieran estos inmuebles por medio de créditos hipotecarios con entidades financieras. Esta medida propició la dinamización del sector inmobiliario, permitiendo una mayor oferta y aumentando la confianza de quienes deseaban comprar una vivienda. Así, este sector pudo repuntar después del golpe ocasionado por la reconocida crisis económica del 2008, pasando de construir, en el área metropolitana de Medellín, por ejemplo, 74.322 unidades de vivienda en un período que va desde el tercer trimestre del año 2004 al primer trimestre del año 2009, a 76.493 entre el segundo trimestre del 2009 al cuarto trimestre del 2012 (Córdoba, 2013), construyendo un mayor número de viviendas en un rango menor de tiempo.

A lo largo de los últimos años, el gremio constructor ha desarrollado una diversidad de edificaciones que poco a poco han transformado el paisaje de Bello. En comunas como Suárez, Santa Ana, Guasimalito y Niquía, grandes terrenos deshabitados o construcciones antiguas han dado paso a una renovación urbana que ha mezclado distintos tipos de construcciones: unidades residenciales cerradas y abiertas de pocos pisos (3 a 4 pisos); unidades residenciales cerradas y en altura (alcanzando torres con 28 pisos), las cuales cuentan con diversos atractivos tales como piscinas, gimnasio, canchas, salón social y senderos; edificios de apartamentos entre 5, 10 y 25 pisos; centros comerciales de alta envergadura, tal como lo es Puerta del Norte y Plaza Fabricato, centro comercial que se ubica dentro del proyecto Ciudad Fabricato, está en etapa de construcción, y se proyecta como “la obra de mayores dimensiones en construcción que se construye en Medellín y su

Área Metropolitana” (“Plaza Fabricato el nuevo centro comercial ya es una realidad en el Valle de Aburrá”, 2019, párr. 2); entre otras. En este sentido, una de las preguntas de investigación consistió en conocer cuáles son los tipos de edificaciones que se han estado construyendo en las anteriormente mencionadas cuatro comunas de Bello, así como su ubicación, lo que me permitió obtener un panorama claro del fenómeno que a priori fue observado.

Este proceso de renovación urbana se inició hace aproximadamente una década cuando la revisión y el ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 033 de 2009) abrió la posibilidad para que empresas constructoras se fijaran en el municipio e inyectaran sus inversiones allí (Pareja, 2014). Estas proyecciones sobre el territorio han ido de la mano con los horizontes trazados desde el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, entidad político-administrativa de esta subregión de Antioquia, la cual perfiló a Bello como escenario fundamental para ampliar su perímetro urbano. Esto se ha ido consiguiendo mediante la ocupación de terrenos hacia el norte del Valle y al margen de la autopista Norte, ocupación que efectuada mediante la construcción de un gran volumen de unidades residenciales, algunas empresas y el desarrollo de proyectos viales, donde el más significativo es la culminación de la avenida Regional por el costado oriental del río Aburrá, conectando el Valle de sur a norte, la cual contempla, a su vez, un imponente intercambio vial denominado La Seca y la creación de una entrada al municipio de Copacabana desde la misma avenida Regional.

De este modo, otra de las preguntas que planteé para guiar este ejercicio de investigación, tuvo que ver con el papel que juegan entidades estatales en el mercado inmobiliario, específicamente, ¿cuál es la normativa que incide en el uso del suelo de Bello?

Otro de los problemas que plantea el fenómeno de la construcción son las modificaciones que se generan en las formas de interacción social, pues la saturación urbana, los lugares de residencia herméticos, el aumento del tráfico vehicular por las cuadras de los barrios, el movimiento constante de personas y el cambio de escenarios para el encuentro por escenarios para el consumo y el espectáculo, marcan una tendencia hacia el aislamiento social por la pérdida de un sentido de reconocimiento entre las personas.

Concomitantemente, se está imprimiendo una configuración territorial impulsada por el negocio inmobiliario asentado en el municipio, pues la proliferación de este modelo perfila una ciudad que se inscribe en un tipo de urbanismo basado en el consumo y la exclusión, en tanto se presenta una movilización de grupos sociales con el poder adquisitivo para acceder a los servicios que ofrece el nuevo urbanismo, los cuales se han ido asentando y ganando algún terreno bajo patrones de ocupación impulsados por la dinámica del mercado inmobiliario, quien a partir de la nueva oferta residencial y de comercio ha marcado las pautas para el uso de los suelos del municipio, concentrando altas inversiones en zonas específicas, especialmente en aquellas cercanas a los principales ejes de movilidad.

Bajo esta lógica, en Bello es posible observar algunas fisuras que permiten vislumbrar el concepto que Harvey (2012) tiene frente a la economía política urbana, en la cual la calidad de la vida urbana se ha convertido en una mercancía para los que tienen dinero, como lo ha hecho la propia ciudad en un mundo en el que el consumismo, el turismo, así como el continuo recurso a la economía del espectáculo, se han convertido en aspectos primordiales hasta en la India y China.

Toda esta nueva dinámica que se ha asentado sobre Bello, deja la pregunta sobre el uso de los lugares de la ciudad, pues los cierres de bibliotecas comunitarias, la disputa por la Plaza de Mercado y los talleres del antiguo ferrocarril, etc., dan cuenta de la priorización por parte de la administración municipal hacia el mercado inmobiliario por encima de los derechos de quienes reclaman el uso de esos lugares como de aprovechamiento público.

En este sentido, Bello presenta un fenómeno de acrecentamiento infraestructural que contrasta con procesos de fragmentación social, donde se perfila un patrón de organización urbana que viene configurando un territorio para el consumo en detrimento de espacios públicos que permitan el disfrute de la ciudad. Asimismo, las formas de interacción social cambian de la mano con el proceso de urbanización, pues estas son parte constitutiva de la producción del espacio. Por consiguiente, una tercera pregunta de este trabajo consistió en conocer cómo se percibe la transformación urbana de Bello, así como la apropiación que diferentes personas hacen de los lugares.

El análisis de este ejercicio investigativo, que se localiza en cuatro comunas de Bello, se centra en indagar la forma en la que se está produciendo el espacio y las implicaciones que ello tiene en el acceso al derecho a la ciudad misma. Así, luego de haber planteado tres preguntas referidas al tipo de edificaciones y su localización, la reglamentación que orienta el uso del suelo en el municipio y cómo están percibiendo las personas este espacio cambiante, planteé un pregunta final a manera de integración de todo el análisis recogido, y que es la columna vertebral del ejercicio: ¿qué tipo de espacio se está produciendo en cuatro comunas de Bello a partir del auge del mercado inmobiliario?

Bajo este planteamiento, un concepto clave del trabajo es el de *espacio*. Este, no ha sido ajeno a una variedad de discusiones teóricas. Fundamentalmente, el espacio ha pasado de concebirse como un asunto netamente físico, objetivo, neutro y simplemente dado, para pasar a entenderse a partir de las múltiples relaciones que este envuelve y de la cual es, según Lefebvre (2013), soporte.

Esta consideración inicial sobre el concepto de espacio, es importante en la medida que el análisis formulado sobre la transformación urbanística de Bello no se basa simplemente en mediciones técnicas o de mercadeo sobre las nuevas construcciones, sino que ahondé también en otros campos, como el desarrollo de unas prácticas y unos imaginarios que se despliegan a la par de una nueva configuración espacial.

Para Lefebvre (2013), el espacio social es un producto social. Esto, sin entender ese *producto* como una cosa-objeto que se intercambia como cualquier otra mercancía, sino como acoplado en el modo y relaciones de producción. Es producto y productor. Esta relación dialéctica que alcanza el concepto, aclara que las relaciones de producción y reproducción de la vida se realizan <<sobre el terreno>>, y no suspendidas en y por las abstracciones del conocimiento (Lefebvre, 2013).

En realidad, el espacio social «incorpora» los actos sociales, las acciones de los sujetos tanto colectivos como individuales que nacen y mueren, que padecen y actúan. Para ellos, su espacio se comporta a la vez vital y mortalmente: se despliegan sobre él, se expresan y encuentran en él las prohibiciones; después mueren, y ese mismo espacio contiene su tumba (Lefebvre, 2013, p. 93).

De esta forma, a las relaciones sociales se les ubica sobre suelo firme, se acentúan sobre unos lugares, los cuales pueden ser apropiados o usados de múltiples maneras. Lo anterior, sin desconocer que a pesar de que la tecnología ha relativizado la distancia, el vínculo por un lugar sigue teniendo vigencia, es decir, persiste el valor sobre la acción y el lugar donde se realiza la acción (Santos, 2000).

Así, se justifica la pregunta por la percepción del espacio que se viene gestando en Bello, pues con esta noción se entiende el espacio más allá de las edificaciones que sobre este reposan, para tener en cuenta los actos y símbolos desplegados por parte de quienes lo habitan, de manera que estos forman parte constitutiva de la nueva configuración espacial del municipio.

Eduardo Álvarez (2011), coincide con esta posición al plantear que “El gran avance es la consideración del espacio como producto y productor de lo social y cultural” (p. 6). Este autor, ubica la discusión más allá de los espacios físicos, para hablar sobre una espacialidad que es subjetivada a partir de la puesta en juego de las distintas formas de existencia humana que interactúan en un espacio. Este *estar-en* es la base de todo proceso de subjetivación, y es a partir de esto que el espacio se construye subjetivamente (Álvarez, 2011). De esta manera, es posible pensar la producción del espacio a partir de las prácticas situadas, generadas en un lugar, compuesto de particularidades que se traslapan en el relacionamiento social. Se trata, por tanto, de llevar el espacio a lo concreto, evidenciando las prácticas que en él se generan.

Valenzuela y Figueroa (2012), afirman que el espacio es

Un conjunto integrado en permanente transición que es, a la vez, proceso y resultado, y que está representado por las prácticas sociales que lo construyen y reconstruyen, y por las instancias de esa construcción que van desde la de la actuación espacial directa, física, a la de la producción simbólica, la proyección o proyecto de espacio y el discurso sobre el mismo (p. 52-53).

Sin embargo, al hablar de espacio como producto y productor de lo social, como el soporte de prácticas y códigos de quienes lo habitan, también debe añadirse las relaciones de poder que en él intervienen y que hacen parte de la producción del espacio, relaciones de poder que implican traer a colación, en este caso, actores tales como el Estado y las empresas constructoras. Así, las relaciones sociales de producción, que a la larga tienen su manifestación concreta sobre un espacio (Lefebvre, 2013), no pueden entenderse únicamente como un asunto de interacción vecinal, sino que tiene que ver con formas de disputa por la organización y uso de conjuntos espaciales, los cuales pueden ser proyectados a partir de discursos hegemónicos, pero que también pueden, o no, encontrar alguna forma de resistencia, apropiación o resignificación por parte de quienes coexisten allí. Así, en el territorio hay relaciones de poder, de identidad y de vínculo, las cuales lo construyen (Valenzuela y Figueroa, 2012).

En este punto, es necesario introducir un segundo concepto, lo *urbano*. Este ejercicio investigativo se centra en un análisis de lo urbano, del espacio urbano. Esto implica tener en cuenta que las dinámicas de la urbanidad están en relación con aspectos de la economía que también inciden en el espacio, para este caso, el mercado inmobiliario.

En el siglo pasado, Bello estuvo marcada por la importancia que significaba empresas de textiles como Fabricato<sup>1</sup>. Este sector de la industria, incluso llegó a ser relevante también para la ciudad de Medellín. Alrededor de Fabricato, fueron creados barrios obreros, donde además de zonas residenciales, se construyeron parques, canchas y una corporación para el desarrollo social. Así, a la vez que esta industria encontró un lugar adecuado para su funcionamiento, mano de obra fue llegando al sector, propiciando una densificación poblacional y, por ende, una urbanización.

Castells (1980), explica esta cuestión de la siguiente manera:

Las ciudades atraen a la industria justamente por estos factores esenciales (mano de obra y mercado), y a su vez la industria atrae nueva mano de obra y nuevos servicios. Pero el proceso inverso también es importante: allí donde hay

---

<sup>1</sup> Empresa inaugurada el 7 de agosto de 1923, con la presencia del presidente de la época, General Pedro Nel Ospina Gómez (Fabricato, s. f.).

facilidades de funcionamiento, y en particular de materias primas y medios de transporte, la industria coloniza y suscita la urbanización (p. 22).

Y añade: “En ambos casos, el elemento dominante es la industria, que organiza enteramente el paisaje urbano (Castells, 1980, p. 22). Esta concepción, que se asemeja a lo planteado por Lefebvre en *La producción del espacio*, en cuanto que es esa industria, inscrita en el modo de producción capitalista, quien produce su espacio, generó el interrogante por la vocación económica actual de Bello. Es decir, si se considera que la industria, la fábrica, ha sido desplazada por el sector de la construcción, encargado de crear la infraestructura necesaria para zonas residenciales y una economía de servicios y del espectáculo, ¿podría asegurarse que esta economía, ya no asentada en la fábrica, está generando su propio espacio urbano? Al final, planteo que es posible entender el espacio urbano producido en Bello a partir de esta concepción.

Para Harvey (2012), las ciudades siempre han brotado del excedente en la producción. Desde aquí, se genera una relación dual, pues el capitalismo siempre genera el plusvalor necesario para la urbanización, pero, a su vez, aquel necesita de la urbanización. Por ello, la curva del crecimiento del capital va de la mano con la de la urbanización (Harvey, 2012).

Esta idea, me permitió pensar en la gran expansión del mercado inmobiliario sobre el municipio de Bello. El sector de la construcción, hace unos años fuertemente asentado sobre terrenos como El Poblado, Sabaneta y Envigado, ha ido migrando poco a poco hacia otros lugares del Valle de Aburrá. El norte, específicamente Bello, podría considerarse, bajo la perspectiva de Harvey, como ese terreno para la expansión del mercado inmobiliario y reproducción de su capital, pues el alto número de construcciones tanto de unidades de vivienda como otras edificaciones de gran valor como Plaza Fabricato y el avance de la construcción del eje vial “Avenida Regional Oriental Norte”, son algunas de las muestras significativas de un crecimiento de la urbanización en este sector.

De esta manera, si se tiene en cuenta que la urbanización ha servido para la absorción del excedente de la producción (Harvey, 2012) podría pensarse a Bello como el



sector apropiado encontrado por el mercado inmobiliario para invertir un capital que en sitios como Sabaneta o El Poblado se ha ido quedando sin lugares para su reproducción.

Para Lefebvre (2013), los espacios sociales locales no desaparecen en un nivel regional o nacional, no son eliminados; guardan una relación de superposición, combinación o yuxtaposición. Bajo esta perspectiva analicé los sectores de Bello que son objeto de análisis del presente ejercicio investigativo, pues son estos quienes encarnan la manifestación concreta de un proyecto de ciudad y área metropolitana arrojado a la renovación urbanística, donde el sector servicios ha tomado un mayor protagonismo respecto a la industria, principalmente textil, del siglo pasado.

En términos metodológicos, la escogencia de las comunas Suárez, Guasimalito, Santa Ana y Niquía, tuvo que ver con el hecho de que estas permiten realizar un ejercicio de comparación dado que el mercado inmobiliario se ha desplegado en ellas a niveles distintos. Incluso, al interior de Niquía, por ejemplo, es posible notar diferencias en términos de los sitios donde prevalecen las nuevas construcciones, presentándose barrios donde la casa tradicional es la que se impone, mientras en otros sectores, principalmente los aledaños a la estación Niquía del Metro, solo se observan unidades residenciales cerradas y predominantemente en altura. Esto, posibilitó el acercamiento a distintas configuraciones espaciales y, a su vez, a distintas percepciones sobre cómo se concibe el barrio, pero también la ciudad, a partir de los imaginarios que evoca el nuevo paisaje urbano.

De lo anterior, se desprende que la entrevista es una de las herramientas necesarias en este ejercicio, pues permitió una aproximación con aquellas personas que viven el espacio, lo usan y lo simbolizan, en una construcción de subjetividad que, según Álvarez (2011), hace posible el espacio. Es importante mencionar que parte de estas entrevistas las realicé desde la virtualidad, pues la medida de aislamiento preventivo obligatorio irrumpió en medio del trabajo de campo.

Adicionalmente, planteé entrevistas con funcionarios de instituciones estatales y de las empresas constructoras, lo cual era necesario en la medida en que estas dos se ubican como actores protagónicos en el análisis. Por un lado, se tiene la incidencia de la estatalidad desde la normativa que regula el uso del suelo y otorga unos permisos de construcción, por

lo que el acercamiento a este actor por medio de entrevistas a funcionarios, hubiese posibilitado conocer desde esta fuente la construcción de un discurso o una imagen sobre la ciudad. Sin embargo, la declaratoria de emergencia sanitaria a causa del COVID-19, impidió adelantar este propósito de la forma esperada, logrando solamente dos entrevistas.

A pesar de ello, fue importante sumar el rastreo documental sobre la normativa, especialmente, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bello del año 2000 y su posterior revisión y ajuste del año 200; el documento BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá; y leyes nacionales como la 388 de 1997. Esto, para obtener un panorama más claro acerca de la posición estatal, así como la dinámica de uso del suelo urbano, contrastándolo con lo que sucede en la práctica.

De otro lado, el acercamiento a las empresas constructoras, quienes son las que desarrollan y ponen en funcionamiento esta nueva infraestructura, permitió conocer los intereses que se tienen sobre la ciudad y ahondar en esa pregunta por las relaciones de poder en el espacio, pues este actor, así como la fuerza estatal, se presentan a priori como actores difícilmente delimitables, como en una especie de abstracción, pues en principio no se distingue de manera sencilla quiénes son concretamente, pero los resultados de su acción son perfectamente visibles.

Además, para lograr un mapeo de las nuevas edificaciones construidas, realicé un seguimiento a revistas que exponen la oferta inmobiliaria de Antioquia, así como páginas de internet de distintas empresas constructoras; igualmente, un ejercicio de observación y registro en campo que permitió detallar aún más este asunto, con análisis visuales sobre el espacio urbano, la conectividad de los lugares, sus calles, flujos de personas y niveles de control sobre ello.

Asimismo, el seguimiento a la prensa fue importante para ahondar en las distintas visiones de ciudad que se han esbozado, al igual que me dio a conocer voces de distintos actores sobre las pretensiones en relación a Bello.

Con los datos recogidos en las distintas fuentes, realicé, al final, una triangulación para aportar a la respuesta de la pregunta por la producción del espacio en Bello, bajo la consideración de que esta categoría de espacio implica la puesta en escena de los objetos

físicos, las prácticas sociales y relaciones de poder que inciden en la configuración del área seleccionada para estudio.

Transitar por el espacio urbano con un enfoque antropológico, implica la activación de sentidos. Objetos, olores y sonidos, atraviesan constantemente todo cuerpo que se mueve en la ciudad. Así, uno de los retos a la hora de realizar distintas actividades en campo consistió en avivar la capacidad de reconocer detalles, acciones, diferencias; estar al tanto para captar una especie de “lenguaje no verbal” que emana de la infraestructura de la ciudad.

En este marco, uno de los reconocimientos iniciales fue que la tipología de los elementos que componen el espacio urbano de Bello varía en razón de la ubicación. En el municipio, fue plenamente visible el contraste entre los sectores más tradicionales, aquellos cercanos al Parque de Bello, y las nuevas construcciones que se han asentado sobre grandes terrenos, especialmente en algunos sectores de la comuna de Niquía, Santa Ana y La Madera, así como lo que está clasificado suelo de expansión urbana en el vigente Plan de Ordenamiento Territorial, sobre la comuna Guasimalito.

Caminar por los barrios más antiguos, implicó observar lo variopinto de las fachadas de las viviendas, la recurrencia de tres pisos, en promedio, en sus cuadras, la irregularidad de los andenes, sus huecos y una multiplicidad de sonidos. Así mismo, el Parque de Bello, es sitio de concentración de comercio, con algunos senderos peatonales amplios para la circulación de personas y, en cierta medida, con alguna capacidad para ser sitio de esparcimiento, por las bancas, escalinatas, entre otras, que otorga cierta facilidad para que personas permanezcan allí.

En contraste con lo anterior, en los recorridos sobre sectores donde se ha concentrado la construcción de unidades habitacionales cerradas, se percibe cierta sensación de lentitud por la soledad y silencio de las calles, pocas personas caminan por ellas; prevalece el encerramiento por mallas y cámaras de seguridad, lo que delimita y protege el perímetro de estas unidades residenciales. Adicionalmente, se observa múltiples accesos vehiculares a estos lugares y sus correspondientes parqueaderos atiborrados de automóviles.

El asunto del vehículo particular fue llamativo. El acceso a las salas de ventas de los proyectos que están en proceso de comercialización está diseñado para que las personas lleguen en carro o motocicleta; los senderos peatonales son escasos. Sumado a ello, obras viales de gran magnitud como la avenida Regional Oriental Norte, así como otras que ya se han construido, tienen el objetivo de descongestionar el tráfico vehicular y facilitar la movilidad. Todo esto, permite pensar en una contradicción en la planificación urbana, pues mientras en los planes de ordenamiento se establece la estrategia de incentivar el uso del transporte público, todo edificio nuevo que se construye incluye parqueadero, así como los proyectos viales están pensados para responder al aumento del parque automotor.

Adicionalmente, se encuentran los sectores de centros comerciales, donde las calles concentran alto flujo de personas y se presenta un mayor tráfico vehicular. A su vez, existen pocos espacios para el esparcimiento al aire libre, pues los centros comerciales y la diversidad de locales ocupan la mayor proporción del suelo.

Esta comparación lleva a pensar en una primera implicación de la nueva dinámica urbana, consistente en una intención de significar la ausencia de interacción en la calle como representación de orden social. Esta forma de intervención sobre el suelo, genera fracturas sociales, pues se da prelación a un espacio de residencia hermético. Aquí, otra experiencia de campo relevante fue la publicidad con la que se incita a la compra de vivienda en estos lugares, publicidad basada en la promoción de seguridad, exclusividad y privacidad que puede llegar a encontrar una persona o familia al interior de una unidad residencial.

A su vez, el abordaje del espacio público fue otra de las experiencias de campo significativa. Al interior de las zonas residenciales que pude recorrer, no existen plazas públicas. Los principales escenarios para el encuentro social son unas pocas canchas deportivas, donde se observan grupos de personas acompañando las competiciones; y las tiendas, donde hay encuentros para el desarrollo de juegos de mesa o para el disfrute de algún evento deportivo televisado.

Este tipo de actividades no se observan en las calles de los sectores donde predominan las unidades residenciales cerradas, caracterizados por las aceras solitarias en

comparación con las concurridas aceras de sectores tradicionales. Sin embargo, al interior de esos lugares se ofrece la posibilidad para desarrollar actividades deportivas en las canchas, piscinas u otras zonas de juego que conforman las denominadas áreas comunes, las cuales, a partir de algunas entrevistas con distintas personas que viven tanto fuera como dentro de las unidades, se convierten en uno de los atractivos principales.

Lo anterior, conduce a pensar nuevamente en el hermetismo que implica esta forma de residencia, pues los servicios que ofrece se desarrollan en un ámbito privado, encerrado por mallas y otras formas de seguridad y vigilancia.

De otro lado, el polideportivo Tulio Ospina fue el lugar de mayor referencia a la hora de expresar los espacios públicos del municipio por parte de las personas con las que sostuve una entrevista. Este lugar es reconocido como sitio de esparcimiento y apto para la realización de deporte. En menor medida, otros lugares como la Unidad de Vida Articulada (conocida como UVA) Aguas Claras, Piamonte y el mismo parque principal, fueron referenciados.

Sin embargo, a pesar de la existencia de estos lugares, hay un elemento importante que arrojó la experiencia de campo: la insuficiencia de espacio público. Estos sitios no logran responder al incremento poblacional del municipio. Así, fue recurrente que las personas en las entrevistas, manifestaran las pocas opciones que se tienen para disfrutar al aire libre.

Por lo tanto, la pertinencia de este trabajo radicó en la necesidad de explorar las implicaciones sociales de la actual renovación urbana de Bello, pues el análisis sobre dicha renovación no puede quedarse en las simples edificaciones. Así, indagar más allá del aspecto netamente físico, fue importante para observar las relaciones entre aumento del precio del suelo y segregación social; movilidad de grupos poblacionales y posibilidad de acceso a servicios urbanos; inversión inmobiliaria privada y lugares para el deporte, el arte y el encuentro ciudadano; cambio en la vocación económica y formas de interacción social; Bello y el escenario metropolitano.

Los anteriores elementos guardan relación con el mercado inmobiliario, formando parte de la producción del espacio en Bello. De allí que el fenómeno de la construcción sea

objeto de análisis y punto de partida, pues sus implicaciones atraviesan distintas esferas, propia de un fenómeno provocado, como menciona Do Rio (2007) por el auge de un mercado que ha expandido sus inversiones por ciudades del mundo como lo es el inmobiliario. De esta forma, Bello es un escenario interesante de analizar a partir de los cambios internos que ha experimentado y su relación con escalas más amplias.

A manera de reflexividad sobre lo que significó para mí la ejecución del presente ejercicio de investigación, este fue una oportunidad para conocer un poco más la ciudad de Bello. Fueron varios los sectores y lugares que transité por primera vez en medio del trabajo de campo, así como otros que visité nuevamente luego de varios años.

Uno de los recorridos que llamó mi atención fue el realizado a la biblioteca Marco Fidel Suárez, ubicada en el centro tradicional del municipio, lugar sobre el cual tenía poco conocimiento. Al entrar en él, se genera la sensación de que es agradable por su tranquilidad, silencio y frescura presente en su interior. En este, pude notar un rastro de actividades alternativas que tienen lugar en Bello. Se observan afiches con distintas invitaciones tales como a participar de los eventos del 1° de Mayo, día de conmemoración de la clase trabajadora; presentaciones teatrales; y conversatorios del Centro de Historia de Bello, organización que se ha encargado de recuperar y preservar la memoria del municipio. Igualmente, hay algunos murales en su fachada que rememoran el liderazgo de Betsabé Espinal en la realización de diferentes jornadas de protesta que tuvieron lugar en la Fábrica de Tejidos de Bello en el año de 1920, entre otros.

Todo esto, evidenció que hay otras facetas existentes en el municipio, actividades alternativas que desconocía y que representan la contrapartida en medio de un urbanismo encerrado en el mercado del suelo, el cual marca las pautas de ocupación del mismo y tiene como objetivo proyectar una imagen de Bello como ciudad competitiva y de progreso.

Este desarrollo urbanístico, ha significado la desaparición de importantes escenarios que han sido usados para el despliegue de expresiones artísticas y políticas, uno de ellos, por ejemplo, fue el teatro Iris, hoy convertido en casino. Lo sucedido con este teatro, así como con otros lugares que han sido considerados patrimoniales, significó para mí descubrir que en la ciudad existe toda una historia artístico-política, la cual ha venido

siendo desmantelada por dificultades que van desde la escasez de escenarios para el encuentro, así como la falta de una política pública municipal que le apunte a fortalecer este aspecto.

De otro lado, fue importante para mí ubicar como elemento de análisis la escala metropolitana para el abordaje de la transformación urbana de Bello. Dimensionar la transformación urbana de Bello desde el área metropolitana, significó poder generar una aproximación a un asunto fundamental en los análisis sobre el espacio como lo es la escala, herramienta metodológica importante para comprender que el fenómeno de la construcción no puede limitarse a ser explicado únicamente desde Bello, sino que se despliega más allá de la ciudad y, por ende, implica una mirada más amplia.

En cuanto a las conversaciones con 19 personas que residen en Bello, es de anotar la diversidad de opiniones que se encuentran en una cantidad pequeña de residentes respecto a la población total de Bello. No obstante la cantidad de personas, ello no significó una imposibilidad para, triangulando con otro tipo de datos, realizar algunos análisis a partir de sus relatos, pues estos son muestras de experiencias, percepciones o sensaciones concretas de vivencias reales, las cuales otorgan un sentido etnográfico al presente ejercicio.

Fue llamativo en las entrevistas el hecho de que algunas personas se vieran sorprendidas ante ciertas preguntas, en tanto que eran interrogantes que no se habían planteado a sí mismas. De otro lado, en relación al conocimiento sobre sectores de Bello distintos al sector de residencia, varias personas manifestaron su curiosidad sobre el tema, dado que no se han dado la oportunidad de conocer otros barrios de la ciudad, en su mayoría, por relatos escuchados sobre estos basados en hechos de violencia o delincuencia, lo cual configura unos imaginarios sociales que tienden a generar divisiones y rechazo hacia lo desconocido por la propia experiencia pero conocido a partir de relatos externos.

Igualmente, fue muy valiosa la retroalimentación generada en varias entrevistas, pues más allá de las preguntas planteadas de mi parte, se dio la posibilidad de extender un poco más la conversación, llegando incluso, a abordar otros temas fuera de la transformación urbana de Bello. Asunto importante en tanto implicó modificar la relación de persona que entrevista y persona entrevistada.

El desarrollo de este ejercicio de investigación, sin duda, significó cuestionar mi propia experiencia, pues el lugar de estudio es el mismo espacio de residencia, donde fue posible reflexionar alrededor del cambio en los hábitos: cuáles son los lugares que frecuento, qué tipo de actividades busco, cómo me relaciono con las personas que viven cerca, qué apropiación hago de los lugares. Todas estas, preguntas que planteé en las entrevistas e interrogantes que también me realicé, concluyendo, entre otras cosas, la precedente ausencia de una reflexión sobre los cambios cotidianos de los lugares y su incidencia en la forma como se percibe y vive el espacio.

Finalmente, a manera de bosquejo de la línea expositiva del texto, el primer capítulo se concentra en describir el fenómeno de la construcción en Bello. Se hace un recuento de los tipos de edificaciones que se vienen construyendo y sus características fundamentales, tales como uso, precio, tamaño, entre otras, así como algunas cifras en comparación con la dinámica inmobiliaria en el resto del Valle de Aburrá. Estos datos fueron obtenidos a partir de recorridos realizados a estos lugares, de consultas a varias ediciones de revistas encargadas de publicitar la oferta inmobiliaria en distintos sectores del departamento de Antioquia y documentos de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). Adicionalmente, se hace mención a la ubicación de estas construcciones, pues estas tienen alta concentración en sectores específicos de la ciudad, lo cual marcó un punto de análisis importante en capítulos posteriores del texto. Por último, cierro este primer capítulo caracterizando el discurso publicitario con el que se ofrecen estos inmuebles.

Luego de comenzar la exposición partiendo de una caracterización del fenómeno concreto, el segundo capítulo contiene un análisis del Estado en distintos niveles: municipal, Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Gobierno Nacional, como actor que tiene un papel relevante en relación con el sector de la construcción y la planificación urbana. A nivel del municipio, muestro un examen del Plan de Ordenamiento Territorial elaborado en el año 2000 y su posterior revisión del año 2009, donde se evidencian cambios sustanciales en torno a la forma en la que se ocupa el suelo; igualmente, se presentan algunas declaraciones públicas de distintos alcaldes, que dan cuenta de la posición de la administración ante la actividad constructora. En cuanto al Área Metropolitana, se describe el proyecto de la subregión bajo la idea de consolidar un territorio compacto y policéntrico,



donde la generación de vías, articulación gubernamental y la creación de nuevas centralidades es esencial en ese propósito. Finalmente, el Gobierno Nacional juega un papel importante en relación al sector de la construcción, pues distintas políticas de vivienda basadas en subsidio para la adquisición de estos inmuebles han sido usadas para potenciar el sector y dinamizar la economía del país, lo cual, por distintos períodos, ha ayudado al aumento de ventas del sector.

Las prácticas sociales son un elemento clave en configuración del espacio. Por ello, en el tercer capítulo centro la atención en la percepción que habitantes de la ciudad tienen frente a la dinámica urbana de los últimos años, donde muestro la apropiación que se hace de algunos lugares y la forma en la que se ha visto modificada la interacción social en distintos escenarios del municipio, la cual tiende hacia el aislamiento social. Adicionalmente, expongo algunas posiciones respecto a la imagen de progreso de Bello, hallando opiniones encontradas, pues mientras por un lado se expresa la insuficiencia de espacios públicos para el esparcimiento en contraposición al avance de nuevas construcciones, por otro lado se celebra el auge de sectores comerciales y grandes edificaciones bajo el argumento de que así renueva la imagen de la ciudad.

Por último, en el cuarto capítulo enlazo los elementos precedentes para plantear algunas ideas acerca del espacio que se está produciendo en Bello. Primeramente, se analiza la incidencia de las nuevas construcciones en la fragmentación del espacio, donde el cambio en la vocación económica del municipio, basada en la mayor preponderancia adquirida por el sector de comercio y servicios frente a la industria textil, es una pieza importante para comprender esta nueva dinámica urbana, pues fue esta industria la que otrora impulsó la creación de distintos barrios obreros, los cuales hoy se han visto modificados por la llegada de las unidades y torres residenciales cerradas y en altura, además de imponentes centros comerciales.

Segundo, ubico a Bello en el escenario metropolitano, donde esta cumple el papel de ser una nueva centralidad para la expansión urbana del Valle de Aburrá, permitiendo la construcción de viviendas que albergan a grupos poblacionales de alto poder adquisitivo debido al alza significativa en el valor del suelo. Con ello, la diversificación de la oferta comercial ha hecho de algunos sectores del municipio importantes centros de comercio que

permiten la descentralización del área metropolitana hacia el norte, ampliando su perímetro urbano.

Al cerrar este capítulo, planteo una lectura del *derecho a la ciudad* desde Bello, contrastando la relación asimétrica entre los equipamientos construidos en sectores específicos del municipio en contravía de la desaparición y amenaza de distintos lugares que fueron y son reclamados como de uso público y para el disfrute abierto de la población, evidenciando relaciones de poder que inciden en la forma en que las personas pueden hacer uso de las potencialidades de la ciudad, así como de las desigualdades urbanas que persisten en el marco de la renovación urbana.

## Fenómeno de la construcción en la ciudad de Bello

### Resumen:

Bello, como otras ciudades del Valle de Aburrá, ha venido siendo receptora de un amplio número de inversiones para la ejecución de proyectos relacionados con la construcción de diversos tipos de infraestructura, especialmente residencial, comercial y vial. Este fenómeno de la actividad constructora en Bello es el punto de partida del presente texto.

En este capítulo realizaré una caracterización de las nuevas construcciones, ubicando como foco sectores de las siguientes comunas definidas en la división político-administrativa del vigente Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad: Niquía, Guasimalito, Suárez y Santa Ana.

Esta caracterización pretende mapear el fenómeno de la construcción, de manera que se logre dimensionar el problema abordado. Para ello, presentaré tres elementos. Primero, los distintos tipos de construcciones: unidades residenciales, edificios de apartamentos, casas campestres, centros comerciales y vías. Segundo, la ubicación de los nuevos proyectos, perfilando sectores que tienen un mayor relieve frente a otros por su protagonismo en la actividad constructora. Finalmente, un acercamiento a los discursos con los cuales se promocionan los recientes desarrollos urbanísticos.

De esta manera, resaltaré el protagonismo de Bello en el mercado inmobiliario y los cambios que el actual proceso de urbanización implica en la morfología urbana, proceso de renovación que configura un nuevo paisaje a partir de las distintas formas de intervención sobre el territorio, las cuales, a su vez, se presentan de manera diferenciada en la ciudad.

**Palabras clave:** redensificación, máximo provecho del suelo, desarrollo económico, polos de desarrollo, estatus social.

### Abstract:

Bello, like other cities in the Aburrá Valley, has been receiving a large number of investments for the execution of projects related to the construction of several types of infrastructure, especially residential, commercial and road. This phenomenon of construction activity in Bello is the starting point of this text.

In this chapter I will carry out a characterization of the new constructions, locating as focus sectors the following communes: Niquía, Guasimalito, Suárez and Santa Ana, which are named communes in the political-administrative division of the current Territorial Organization Plan (POT) of the city.

This characterization aims to map the construction phenomenon, so that the problem addressed is dimensioned. To do this, I will present three elements. First, the different types of buildings: residential units, apartment buildings, country houses, shopping centers and roads. Second, the location of new projects, outlining sectors that are more prominent compared to others due to their role in the construction activity. Finally, an approach to the speeches which are used to promote recent urban developments.

In this way, I will highlight the role of Bello in the real estate market and the changes that the current housing process implies in urban morphology, a renewal process that configures a new landscape based on the different forms of intervention on the territory, which, in turn, are presented differently in the city.

**Keywords:** redensification, maximum use of the soil, economic development, development poles, social status.

### **Lugares residenciales:**

#### **Redensificación y máximo provecho del suelo**

Dentro del sector de la construcción, el subsector de vivienda ha sido el más destacado en Bello, alcanzando cifras que posicionan a la ciudad en los primeros lugares, tanto en oferta como en venta de unidades nuevas, respecto al Valle de Aburrá y Antioquia.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción<sup>2</sup> (CAMACOL), regional Antioquia, al cierre del año 2019 Bello se ubicó en el segundo lugar en ventas con 4.657 unidades, luego de Medellín, ciudad que retomó la punta con 4.798 unidades (Rodríguez, 2020). Para mayo de 2020, la ciudad punteaba en términos de la oferta con casi 6.000 unidades nuevas, seguida por Medellín, con alrededor de 4.000 unidades.

**Figura 1**

OFERTA DE VIVIENDA POR MUNICIPIOS A MAYO DE 2020.



Imagen tomada de la conferencia virtual "Conozca las facilidades de tener vivienda propia" desarrollada por CAMACOL Antioquia (2020). Recuperada de: [https://www.youtube.com/watch?v=k0JNh\\_Sr6pY&feature=youtu.be](https://www.youtube.com/watch?v=k0JNh_Sr6pY&feature=youtu.be)

En cuanto al número de proyectos residenciales, Bello ha aumentado su participación con respecto a zonas como El Poblado y Envigado. Para abril de 2013, la ciudad de Medellín contaba con una oferta correspondiente a 162 proyectos<sup>3</sup>, donde 68 de ellos se ubicaban en El Poblado; Envigado, Sabaneta y Bello concentraban 64, 43 y 31 proyectos respectivamente (Córdoba, 2013). En la actualidad, la correlación en la oferta es

<sup>2</sup> "La agremiación se basa en un sistema confederado integrado por 15 regionales (Antioquia, Bogotá & Cundinamarca, Bolívar, Boyacá & Casanare, Caldas, Caribe, Cúcuta & Nororienté, Huila, Nariño, Risaralda, Santander, Tolima, Valle, Cesar y Meta) y dos seccionales (Santa Marta y Montería)" (SENA y CAMACOL, 2015 p. 66).

<sup>3</sup> Este dato es tomado de Córdoba, J. (2013). *Las firmas privadas y la mercantilización del hábitat residencial en los albores del siglo XXI* (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Colombia, Medellín, quien, a su vez, cita como fuente a Informe Inmobiliario. Se toman en cuenta los sectores Belén, Calasanz-Estadio, Centro, Laureles, Poblado, Robledo, San Antonio de Prado, San Cristóbal y San Javier.

posible observarla a partir de revistas como *Propiedades*, la cual, en su edición de agosto de 2019, promociona 24 proyectos en Bello, cantidad que se repite para Envigado, mientras que se registran 27 proyectos en Sabaneta; en Medellín se exponen 49 proyectos<sup>4</sup>, donde 23 se ubican en El Poblado.

Para diciembre de 2019, la edición 262 de la revista *Informe Inmobiliario*, contiene 51 proyectos en Bello, 61 en Medellín<sup>5</sup> (34 en El Poblado), 40 en Envigado y 34 en Sabaneta. Asimismo, en la edición 264 de febrero de 2020, Medellín cuenta con 69 proyectos (34 en El Poblado), Sabaneta con 43 y Envigado con 28, mientras que Bello tiene oferta de vivienda en 48 proyectos.

Finalmente, otra fuente para conocer sobre esta oferta en Antioquia es la guía de proyectos y expositores elaborada por CAMACOL Antioquia en el marco de *Expoinmobiliaria 2020*, feria de vivienda desarrollada entre el 28 de febrero y 1 de marzo. En ella, se observa un total de 400 proyectos. Dentro de esa cifra, 74 se ubican en el norte del Valle de Aburrá (Bello, Copacabana y Girardota); en el sur (Envigado, Sabaneta, Itagüí, Suramérica, La Estrella y Caldas), 144; en Medellín (El Poblado, Las Palmas, Belén, Laureles, Guayabal, Robledo, Los Colores, La América, Calasanz, San Antonio de Prado y San Cristóbal), 93; a su vez, se destaca la participación de la subregión Oriente con 93 proyectos<sup>6</sup>. En el Valle de Aburrá, los sectores con mayor participación son: Bello con 57, 51 en Sabaneta, 41 en Envigado y El Poblado con 31 proyectos.

De esta forma, se evidencia el actual protagonismo de Bello en el sector de la construcción de vivienda en Antioquia, protagonismo que se ha fortalecido en los últimos 6 años. Pareja (2014), en una nota de prensa de julio de 2014, expone que el municipio es el que tiene más crecimiento en construcción (10%) y mayor participación en Antioquia, por encima de Medellín, donde la inversión cayó. Eduardo Loaiza, gerente de CAMACOL Antioquia, manifestó en ese momento que Bello es el municipio con más licencias, obras y ventas de viviendas en el departamento, acabando con el estigma de que no se podían hacer proyectos de estratos 4, 5 y 6, los cuales se tienen y son exitosos (Pareja, 2014).

---

<sup>4</sup> 26 de estos proyectos se ubican en San Antonio de Prado, Calasanz, Laureles, Belén, Los Colores, Centro y Robledo.

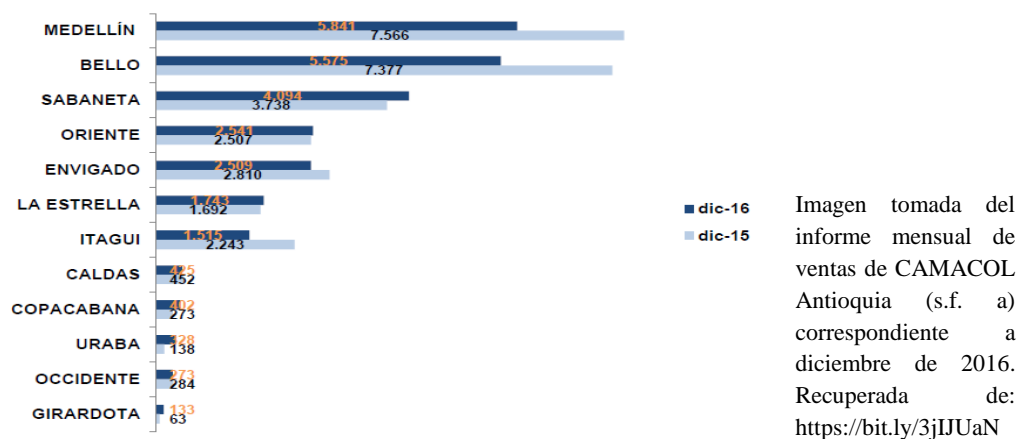
<sup>5</sup> 27 de estos proyectos están localizados en Belén, Laureles, Buenos Aires, Robledo, Calasanz, Estadio y Los Colores.

<sup>6</sup> Ubicados en los municipios La Ceja, El Retiro, Marinilla, San Antonio de Pereira, Guarne, el Peñol, Carmen de Viboral y Llanogrande.

Para el 2015 y 2016, Bello se mantuvo a la par de Medellín en ventas de vivienda nueva y dejó atrás a Sabaneta y Envigado.

**Figura 2**

*VENTAS POR MUNICIPIO AÑO CORRIDO DICIEMBRE 2015 Y DICIEMBRE 2016.*



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

En 2017, Envigado y Bello puntaron en la cifra de mayor número de proyectos activos con 70 para cada una, mientras que en Sabaneta se contabilizaron 63 y en El Poblado, 49 (CAMACOL Antioquia, s.f. b). Asimismo, CAMACOL Antioquia (s.f. c), en el informe de gestión de 2017, manifestó que “El municipio de Bello se constituye en el principal receptor de demanda de vivienda nueva con 6.247 unidades comercializadas incrementando 12% anual y desplazando a Medellín al segundo lugar con 4.557 unidades y una variación de -22%” (p. 17). En 2018, Bello fue la más importante en Antioquia con 5.432 viviendas vendidas (Rodríguez, 2020).

Este perfilamiento de la ciudad como referente del departamento de Antioquia en materia de construcción de residencias, implica una considerable oferta en términos de número de proyectos. En estos, predomina una tipología de vivienda y espacio de residencia, pues sus características marcan una tendencia que permite evidenciar rasgos similares en las nuevas construcciones.

**Figura 3**

*FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL BARRIO LAS BRISAS. SE VISUALIZAN SECTORES COMO CABAÑAS Y MADERA.*



De una muestra de 38 proyectos, donde recopilé datos a partir de visitas a algunos de ellos -tanto en etapa de venta sobre planos, construcción y terminados-, así como seguimiento en revistas inmobiliarias y sitios de internet de las empresas encargadas de su construcción y/o venta, es posible establecer la siguiente clasificación:

- Unidades residenciales cerradas de casas individuales.
- Proyectos de venta de lotes.
- Edificios de apartamentos.
- Unidades residenciales cerradas de apartamentos.

El primer tipo mencionado es el de menor participación con dos proyectos<sup>7</sup>. Uno de ellos consiste en la construcción de 148 viviendas entre dos y tres niveles, con un área de 108 m<sup>2</sup> y 140 m<sup>2</sup> respectivamente, y con un costo desde \$372.000.000. En el segundo, se planea la construcción, en un lote 31.550 m<sup>2</sup>, de 84 casas de dos niveles en áreas de 126 m<sup>2</sup> para cada una, con un precio que va desde \$579.631.309 hasta \$619.631.309. Este último, tiene la particularidad de que serán “casas inteligentes”, otorgando la posibilidad de conectar algunas funciones de la propiedad con aplicaciones de Google.

---

<sup>7</sup> De este tipo, sólo fue encontrado un proyecto más en el seguimiento a revistas inmobiliarias.



En relación a la venta de lotes<sup>8</sup>, existen tres proyectos que, junto con dos unidades residenciales, conforman la nombrada Ciudadela Norteamérica. Dos de estos consisten en la venta de lotes urbanizados con áreas entre los 2.000 m<sup>2</sup> y 3.800 m<sup>2</sup>; el tercero, son 40 eco-parcelas con un área de 3.000 m<sup>2</sup>.

Los edificios de apartamentos son cinco proyectos<sup>9</sup> caracterizados por ser de una sola torre, los cuales pueden llegar a tener 29 pisos y un número total de viviendas entre 90 y 149.

Las unidades residenciales cerradas de apartamentos predominan con 28 proyectos. Dentro de estos, se encuentran unidades de dos torres que van desde los 26 hasta 33 pisos por torre; unidades de tres torres compuestas de un número entre 18 y hasta 30 pisos por torre; unidades de cuatro torres con 23 y hasta 31 pisos. La unidad con el mayor número de apartamentos está conformada por nueve torres, donde se construyeron, en promedio, 200 apartamentos por torre, para un total de 1.862 viviendas. En menor cantidad, también existen unidades con torres que van desde siete hasta once pisos<sup>10</sup>.

#### Figura 4

*FOTOGRAFÍA TOMADA EN LA COMUNA GUASIMALITO. SE VISUALIZAN TORRES DE DOS PROYECTOS RESIDENCIALES.*



<sup>8</sup> En el seguimiento a revistas inmobiliarias, no figuran este tipo de proyectos en otros lugares de la ciudad.

<sup>9</sup> Este tipo de proyectos tienen poco protagonismo en los distintos medios publicitarios de la oferta residencial, pues al ser construcciones más pequeñas que requieren una cuantía mucho menor de inversión, tienden a ser ejecutados por asociaciones de inversionistas más pequeñas. No obstante, durante los recorridos de campo realizados, fue posible observar recurrentemente estas edificaciones. Sobre ellas, realizaré algunos comentarios más adelante.

<sup>10</sup> Estas unidades tienen mayor tiempo de antigüedad.

Los apartamentos tienen una marcada tendencia a ser de dos y tres alcobas, donde predominan aquellos con áreas entre 50 m<sup>2</sup> y 69 m<sup>2</sup>; en menor medida, existen proyectos de apartamentos con áreas superiores a los 70 m<sup>2</sup> y muy pocos con áreas inferiores a 50 m<sup>2</sup>. Por otro lado, los precios oscilan entre \$87.000.000 y \$304.000.000, con mayor participación en el rango de \$100 a \$200 millones, seguido por el rango superior a \$200 millones y, por último, el rango inferior a \$100 millones<sup>11</sup>.

Finalmente, las denominadas zonas comunes, presentes en distintas tipologías de proyectos, a excepción de los que consisten en venta de lotes, son principalmente piscina, canchas de fútbol, muro de escalar, gimnasio, zona BBQ, juegos infantiles, turco y salón social; en un número menor de proyectos, se encuentran otros atractivos como áreas coworking, pista de skate, sauna, jacuzzi y minigolfito.

Con la anterior descripción, se evidencia en Bello una de las pautas que marca la tendencia en las nuevas edificaciones: la construcción en altura. Este es el principio bajo el cual se proyectan las actuales obras residenciales, aplicado tanto en zonas de desarrollo como renovación urbana.

La construcción en altura tiene el objetivo de aprovechar al máximo el suelo, de manera que pueda soportarse, al tiempo, la demanda de vivienda y escasas de tierra urbana. Por ello, en zonas que otrora predominaban edificaciones residenciales de baja altura, existe la tendencia hacia la redensificación, levantando estructuras que superan los 18 pisos. Esto permite alta concentración de apartamentos en una superficie de suelo relativamente pequeña y la producción de vivienda en grandes cantidades, favoreciendo la maximización de ganancias para las empresas constructoras.

---

<sup>11</sup> A pesar de que, como he expuesto, estos datos fueron recopilados directamente de los proyectos visitados o seguimiento a medios publicitarios, en un rastreo en revistas inmobiliarias y páginas de internet de los proyectos de Vivienda de Interés Social disponibles en toda la ciudad, los precios de los apartamentos no son inferiores a los \$97.000.000. Última revisión de precios realizada el 15 de noviembre de 2020.

Esta dinámica residencial de construcción en altura, se ha extendido por todo el Valle de Aburrá. Para el caso de Medellín, por ejemplo, respondió a los objetivos de ordenamiento territorial en tanto se aprovecha al máximo el suelo, se reduce el déficit habitacional y dinamiza el sector inmobiliario (Mejía, 2006). Por su parte, el municipio de Bello, en la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial realizado en el año 2009, consagró como necesidad la construcción en altura como forma de responder a la demanda de vivienda e incremento poblacional vegetativo (Concejo del Municipio de Bello, 2009).

**Figura 5**

*FOTOGRAFÍA TOMADA EN UN SECTOR DE NIQUÍA.*



De esta forma, este proceso constructivo se despliega junto con las condiciones demográficas que ha adquirido la ciudad. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2019a) –DANE–, el municipio cuenta con 522.264 personas<sup>12</sup>, de las cuales 495.483 (94.87%) residen en la cabecera municipal, donde, a su vez, se localizan 148.141 de las 175.988 viviendas contabilizadas en todo el municipio (DANE, 2019b). De este número, el 28.8 % son casas y el 69.25% son apartamentos<sup>13</sup>, correlación que aumenta su asimetría en la cabecera municipal, pues allí las primeras corresponden a un 26.6%, mientras que las segundas a un 72.1% (DANE, 2019c).

<sup>12</sup> En la actualización de información realizada en noviembre 12 de 2019, el DANE publicó una cifra de 481.901 personas efectivamente censadas. Sin embargo, en la información técnica entregada por el DANE, se expone una omisión censal que arroja como resultado una población de 522.264 personas. A pesar de ello, desde otras entidades se han estimado cifras distantes. Por ejemplo, Cañaveral (2018), en una nota de prensa del 16 de julio de 2018, expresó que “En cuanto a la población, según la información del gobierno municipal y de entidades como el DNP y el Dane, el municipio tiene en promedio 465.000 habitantes. No obstante, las cifras no oficiales consideran que Bello ha crecido en un número no inferior a los 350.000 nuevos habitantes y se encuentra cerca de los 800.000” (párr. 5).

<sup>13</sup> El DANE reconoce otras tipologías de vivienda como cuarto, tradicional indígena, tradicional étnica, entre otras, las cuales tienen una mínima participación.

Esta presión sobre el área urbana se traduce en modificaciones a la morfología de los barrios, donde algunos han pasado a caracterizarse por la mezcla entre edificaciones de apartamentos en altura como reemplazo de las llamadas “casonas viejas”, las cuales configuraron las primeras décadas de urbanización de distintos sectores de la ciudad<sup>14</sup>, y construcciones de baja y mediana altura (2 a 5 pisos) de viviendas tipo casa.

El levantamiento de estos edificios, es posible observarlo al recorrer distintas zonas. Por ejemplo, en los barrios Panamericano, Prado, Cabañas, Obrero, La Florida, Gran Avenida, Central, moradores de las antiguas casas han optado por vender su propiedad a un privado, quien luego de derrumbar la estructura, usa el lote para la construcción de torres de apartamentos. Esto, paulatinamente –y con mayor intensidad en unas zonas que en otras-, ha ido reemplazando las formas de producción de hábitats residenciales, convirtiéndose en la cotidianidad de la ciudad.

Desde su vivencia, Katerine, habitante del municipio, relata esa dinámica de la siguiente manera:

La casa de mis abuelas, era una casa muy grande, con solares y cosas, y ahora es un edificio. Y entonces es una cosa que antes uno veía que pasaba en una cuadra con una o dos casas, pero que se ha venido masificando de una manera impresionante, hasta que ya es como la cotidianidad (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

La política de la redensificación mediante la construcción de vivienda en altura, orientada desde el POT vigente, es una de las características de mayor relieve del actual proceso de urbanización de la ciudad, proceso que no se despliega con la misma forma e intensidad en todo su perímetro urbano. De allí la importancia de considerar otras aristas en el fenómeno de la construcción en Bello, como lo es la infraestructura comercial, asunto que ha marcado un punto de inflexión en su dinámica urbana.

---

<sup>14</sup> Estudios detallados sobre los inicios de la urbanización en Bello es posible encontrarlos en Restrepo, E. (2007). Crecimiento urbanístico de Bello. *Huellas de Ciudad*, (9), 45-53; Arango, M. (2014). Santa Ana, un primer piso para los trabajadores. La cultura de lo cívico, cristiano y comunitario. *Huellas de Ciudad*, (16), 87-102; Restrepo, E. (2014). Andalucía, primer trazo de urbanización moderna. *Huellas de Ciudad*, (16), 75-85; Correa, A. (2014). Buenos Aires: un barrio obrero, católico y bohemio. *Huellas de Ciudad*, (16), 113-120.

## **Centros comerciales: Impulso de la actividad económica**

Adicional al sector vivienda, la construcción de grandes edificaciones comerciales es relevante en la actual configuración urbana de Bello. Una de ellas, es el centro comercial Puerta del Norte. Su primera etapa fue inaugurada en el 2006 producto de una inversión de \$11.600 millones por parte de Almacenes Éxito en un área de 40.600 m<sup>2</sup>, para la construcción de 78 locales, 4 salas de cine, zona de comidas, juegos infantiles, 82 celdas de parqueo para motos y 620 celdas para carros (Zabala, 2006).

Su segunda etapa fue inaugurada en 2008. Con esta, Puerta del Norte alcanzó un área total construida de 132.455 m<sup>2</sup>, 351 locales, y un cálculo de 85.000 visitantes diarios (“Puerta del Norte: el centro comercial de Bello que tiene como prioridad a la gente”, 2019). Este tipo de centro comercial es el único en operación en el norte del Valle de Aburrá, por lo que su influencia se extiende desde el norte de Medellín hasta municipios de la subregión Norte de Antioquia. De allí que en cifras de visitas anuales, Puerta del Norte, en 2019, se ubicó segundo luego de Viva, para el cual se registró un cálculo de 32 millones de visitas (Mall & Retail, 2020).

Puerta del Norte no fue la primera construcción de tipo comercial en la zona donde se encuentra ubicado, pues desde el 2001 se abrieron las puertas al público de un hipermercado de Almacenes Éxito (“Almacenes Éxito inaugura el último hipermercado del año”, 2001). Sin embargo, este tipo de infraestructuras, junto con el inicio de la operación comercial de la primera línea del Metro en 1995, marcaron la base de lo que es hoy el sector de la estación Niquía.

Alrededor de ella, adicional al Éxito y Puerta del Norte (con el gran número de marcas que se encuentran presentes en su interior), tienen asiento una gran variedad de servicios como entrenamiento deportivo, supermercados, entidades financieras, otros centros de comercio de menor escala, venta de materiales para la construcción y decoración de interiores, restaurantes, bares, discotecas, hotelería, una sede de la Cámara de Comercio, estaciones de gasolina, centros de diagnóstico automotriz, así como grandes unidades residenciales cerradas de apartamentos, entre otros. Además, en la actualidad se construye

Plaza Beillín, proyecto comercial que contará con cinco niveles para locales comerciales, plazoleta de comidas, servicios y nuevas salas de cine.

**Figura 6**

*FOTOGRAFÍA TOMADA EN EL SECTOR DE LA ESTACIÓN NIQUÍA.*



Adicional al sector de la estación Niquía, Plaza Fabricato será un lugar que marcará un cambio importante en el paisaje urbano de Bello. Este centro comercial, ubicado a un costado de la autopista Norte a la altura de la empresa Fabricato, se encuentra en etapa de construcción y, junto con tres proyectos residenciales, conforma lo que se ha denominado Ciudad Fabricato, catalogado como el proyecto más importante del Valle de Aburrá (Londoño Gómez, 2018).

Frente a sus características técnicas, se proyecta un área total comercial de 65.500 m<sup>2</sup> (Chiquiza, 2018) para 370 locales y un área total construida de 121.000 m<sup>2</sup>; a su vez, prevé un público potencial de 1.75 millones de personas (“Plaza Fabricato el nuevo centro comercial ya es una realidad en el Valle de Aburrá”, 2019) y un área de influencia

conformada por 297.300 hogares para un mercado de \$4.4 billones (Londoño Gómez, 2018).

En el mismo lote de este centro comercial, clasificado dentro de los tres más grandes de Antioquia, se construyen dos complejos residenciales que, junto con un tercero proyectado a futuro, albergarán 2.000 apartamentos, promoviendo su construcción como respuesta al ecosistema urbano y residencial creciente del sector, disponiendo un importante lugar con oferta comercial y de diversión (“Plaza Fabricato el nuevo centro comercial ya es una realidad en el Valle de Aburrá”, 2019).

Por otro lado, Fabricato incursiona en el negocio inmobiliario con este proyecto, en el cual será inversionista por el aporte del 70% del lote donde se construye, estimando ingresos por \$162.000.000.000 hasta el año 2032 (López, 2018).

De esta forma, Plaza Fabricato será referente en materia de comercio y entretenimiento, consolidando el sector donde se ubica como zona de importante actividad económica por los demás negocios que tienen asiento, donde es posible encontrar reparación de automotores, concesionarios, procesamiento de alimentos, hotelería, entrenamiento deportivo, la empresa Fabricato, una sede de Comfama, discotecas, restaurantes, estaciones de gasolina, un hipermercado, entre otros.

En contraste con los anteriores dos centros comerciales, otro sector que concentra oferta de comercio y servicios es el centro tradicional o alrededores del Parque de Bello (también llamado Parque Santander). Allí, si bien no existen imponentes edificaciones similares al centro comercial Puerta del Norte y lo que será Plaza Fabricato, se presenta toda una oferta comercial que se extiende por varias manzanas alrededor del centro tradicional de Bello, caracterizándose por la preponderancia de locales pequeños y contiguos a los andenes, sin desconocer la existencia de algunos almacenes de cadena reconocidos y entidades financieras.

Este asentamiento de proyectos comerciales, junto con características como la buena dinámica inmobiliaria, las tres estaciones del Metro, el cruce por su territorio de las dos autopistas más importantes del Valle de Aburrá (Norte y Regional) y su paso obligado para conectar con la Costa Caribe, lo vuelven un municipio atractivo. Esto ha derivado en el



precio del suelo. Mientras que al año 2004 en Niquía el metro cuadrado se negociaba en \$147.000 y al cierre del 2008 en \$377.666 (“El sector de Niquía se convirtió en el nuevo atractivo comercial del área metropolitana”, 2008), a febrero de 2020, según edición de la misma fecha de la revista Propiedades (2020), el metro cuadrado en Bello tiene un precio, en promedio, de \$3.166.733, con un mínimo de \$1.908.574. Para el caso de Niquía, considerando los precios de los apartamentos y sus respectivas áreas<sup>15</sup>, el precio del metro cuadrado supera los \$2.500.000.

Esta dinámica urbana y mercado del suelo, también se ha visto favorecida por los proyectos viales que se han adelantado en las zonas de conexión metropolitana, además de las que se encuentran en construcción, las cuales tienen un alcance regional. Este aspecto conforma el tercer tipo de infraestructura relevante en la ciudad, donde el actual desarrollo de dos ejes viales aporta a la configuración del paisaje urbano.

#### **Proyectos viales:**

##### **Avenida Regional Oriental Norte e intercambio vial La Seca.**

Dentro de la jurisdicción de la ciudad de Bello se encuentran en etapa de construcción dos relevantes proyectos viales que tienen un alcance metropolitano, regional y nacional. El primero de ellos es la avenida Regional Oriental Norte, la cual consiste en la continuidad de esta arteria metropolitana por el costado oriental del río Aburrá desde el intercambio vial de Solla –límite entre Medellín y Bello- hasta el municipio de Copacabana. La segunda, es un intercambio vial que conectará, por medio de un puente elevado, la autopista Norte con la avenida Regional a la altura de la planta de tratamiento de aguas residuales Aguas Claras.

La conexión vial interna y externa se ha convertido en necesidad para la movilidad rápida y constante de un conglomerado urbano como el Valle de Aburrá. Así, esta integración del sistema arterial del río Aburrá desde el sur hasta el norte tiene como

---

<sup>15</sup> Por ejemplo, apartamentos de menor precio: \$138.000.000 y un área de 54 m<sup>2</sup>.



objetivo mejorar la movilidad, disminuyendo los tiempos de viaje y ofreciendo un diseño urbanístico moderno (“Iniciaron las obras del intercambio vial La Seca”, 2018).

El exgobernador de Antioquia, Luis Pérez Gutiérrez, describió este proyecto de la siguiente manera:

Esta obra descongestionará el acceso a Bello y a otros municipios, como Copacabana. Esto lo que hace es que moderniza la movilidad de todos los municipios del Norte. El Área Metropolitana del Valle de Aburrá está trabajando en el norte para que esta autopista que inauguramos hoy quede conectada con Caldas. Esto va a cambiar por completo la imagen del Valle de Aburrá (“Iniciaron las obras del intercambio vial La Seca”, 2018, párr. 7).

La congestión que se pretende contrarrestar –y que se presenta en horas pico alrededor de la glorieta de la estación Niquía- es causada, de un lado, por una alta ocupación residencial y el considerable uso del vehículo particular que hacen las personas de las unidades habitacionales ubicadas de manera contigua a la estación Niquía y hasta el barrio Navarra; de otro lado, el paso obligado del transporte de carga que llega y sale del Valle de Aburrá por el norte. Ricardo López Lombana, gerente de la concesión vial Hatovial, encargada de la construcción

Explicó que la importancia de ejecutar el proyecto en ese sitio se debe a que por el norte es por donde entra y sale la mayor parte de los productos que se hacen o se necesitan en el Valle de Aburrá, ya que es la conexión directa con la Costa Atlántica. Además, es la puerta de todo el tráfico de largo recorrido que viene desde los puertos (“Así mejorará la movilidad en los municipios del norte de Antioquia”, 2018, párr. 6).

Lo anterior, permite dimensionar las perspectivas que se tienen con la construcción de este proyecto, donde se resalta, desde el punto de vista del flujo de la economía, la necesidad de conectar lugares para la movilidad rápida de mercancías. Además, es posible

perfilear la alta densificación y urbanización de todo el norte del Valle de Aburrá, lo cual está en sintonía con la expansión del área metropolitana, no en términos de límite geográfico, sino de urbanización, incluyendo aumento de población, conectividad vial para el transporte de mercancías y pasajeros, y el asentamiento de empresas. De allí que el proyecto La Seca se planee con intersecciones a desniveles para permitir el paso de la línea férrea, la línea de expansión del Metro y la vía a Fontidueño (“Así mejorará la movilidad en los municipios del norte de Antioquia”, 2018).

**Figura 7**

*FOTOGRAFÍA TOMADA SOBRE LA AUTOPISTA NORTE A LA ALTURA DE HACEB.*



Una funcionaria de Hatovial, en una conversación sostenida, manifestó que a pesar de que estas vías atraviesan el municipio de Bello, no pretenden mejorar su movilidad interna, no obstante, colateralmente sí han traído inversión en términos de construcción de lugares residencias y comerciales, pues convirtió muy atractivo el sector. Esta combinación entre vías y servicios marcan una dinámica muy particular en la zona de llanura del río Aburrá en Bello, pues estos proyectos de movilidad se convierten en un apalancamiento para que unos sectores resalten sobre otros en términos de la inversión en infraestructura. Estas zonas del municipio que resaltan sobre otras por su acelerado proceso de renovación

urbana, será la siguiente arista en esta descripción del fenómeno de la construcción en Bello.

**Figura 8**

*ACTUAL CONEXIÓN DE LA AVENIDA REGIONAL CON LA AUTOPISTA NORTE A LA ALTURA DE LA ESTACIÓN NIQUÍA*



**Ubicación de las nuevas construcciones:  
Polos de desarrollo y lugares estratégicos**

A pesar de que la construcción de estos nuevos desarrollos urbanísticos, si bien pueden extenderse a lo largo y ancho del perímetro urbano, algunos sectores se caracterizan por concentrar un alto nivel de ellos. Principalmente, son las unidades residenciales las que pueden encontrarse dispersas por la ciudad, pero en los sectores de mayor concentración, se combinan una serie de infraestructuras que generan una dinámica diferencial, donde los centros comerciales se han convertido en una especie de fuerzas urbanas centrípetas, perfilando lo que se ha denominado “polos de desarrollo”.

En un sector de la comuna Niquía, según conversación sostenida con una funcionaria de la Alcaldía de Bello, comenzó a perfilarse un polo de transformación a partir

del año 2004, caracterizándose por su nivel de urbanización, edificios en torre y propiedad horizontal. Específicamente, la estación Niquía del Metro y Puerta del Norte se han convertido en un centro de desarrollo urbanístico, pues han impulsado la construcción de una diversidad de infraestructuras a su alrededor.

Por ejemplo, al preguntar a la administración de una unidad residencial en la zona, por qué se decidió invertir allí, respondieron: "porque es un sector como muy transitado, como muy central por estar cerquita a la estación del Metro, porque el terreno se daba para la construcción" (Secretaría de la administración de una unidad cerrada, 2019, entrevista del autor). Así, el Metro también es visto como potenciador del desarrollo urbanístico, donde las tres estaciones de este sistema de transporte presentes en Bello, ubicadas en la llanura aluvial del río Aburrá, son zonas llamadas a la redensificación y diversificación de usos, catalogadas como áreas de desarrollo prioritario en el POT.

Este sector de Niquía, por tanto, se erige como uno de los principales desarrollos urbanísticos con los que cuenta Bello, pues su ubicación, topografía, diversidad de servicios urbanos como el residencial, comercial, financiero, entretenimiento, transporte, vías, entre otros, lo perfilan como zona de valorización y atracción de nuevas inversiones.

Posterior a la aprobación de la revisión y ajuste del POT en el año 2009, donde se autorizó la construcción en altura, desde el sector privado se comenzó a trabajar en planes parciales. En una descripción de estos proyectos, Pareja (2014) expresó que "El proyecto inmobiliario más ambicioso de ese paquete es el plan de Horizonte, que tendrá 18.573 apartamentos, seguido de Amazonía con 7.563, Buenaventura con 4.818, Campo Verde y Serramonte con más de 3.000" (párr. 8), donde el costo de los apartamentos sería superior a \$250.000.000 (Pareja, 2014).

Una parte de estos planes parciales se desarrollaron en la comuna Santa Ana, la cual se caracteriza por concentrar un alto número de unidades residenciales. Los principales proyectos que se encuentran allí son Ciudad de los Puertos (conformado por cinco unidades), Ciudad Fabricato (compuesto de tres unidades), y distintos proyectos del barrio Amazonía. Este sector cuenta con vías que lo conectan a la autopista Norte, además, allí se construye el centro comercial Plaza Fabricato.

**Figura 9**

*TORRES DEL PROYECTO CIUDAD FABRICATO.*



Otro de los sectores donde se desarrollaron planes parciales está ubicado en la comuna Guasimalito. En esta, se desarrollan los proyectos Ciudadela Norteamérica y Ciudad del Norte, así como otras unidades residenciales que se encuentran en etapa de construcción, preventa y terminadas. Todos estos, se ubican a un costado de la autopista Norte, entre el peaje de Niquía y el sector de Puerta del Norte; además, se beneficiarán de la construcción del intercambio vial La Seca.

Esta zona, se perfila como el polo de desarrollo más reciente. De la siguiente manera es descrita por el jefe de la sala de ventas de dos proyectos, en entrevista realizada en enero de 2020:

La inversión en este lote, donde estamos ubicados al lado del peaje, se dio por el polo de desarrollo que venía hacia el norte. (...). El principal se llama quebrada La Seca. Y lo segundo, se está proyectando la línea del Metro acá al frente donde estamos ubicados, la nueva estación de Metro que se llamaría Navarra. Pero eso es una proyección más o menos a 8 o 10 años (Jefe de la sala de ventas de dos proyectos residenciales, 2020, entrevista del autor).



Aquí se está generando una dinámica contraria al sector de la estación Niquía, en el sentido de que el desarrollo urbanístico comenzó principalmente con grandes unidades residenciales y algunas empresas que fueron construidas aprovechando las facilidades de movilidad por medio de la autopista Norte y la cercanía al Metro. Ahora, se proyecta la línea de expansión del principal sistema de transporte del Valle de Aburrá hasta el barrio Navarra, contiguo a estos nuevos proyectos residenciales. Todo esto, ha generado una valorización de los inmuebles en el sector. Para la directora de ventas de otro de los proyectos, la explicación está en

Todo lo que tiene alrededor, digamos que este centro comercial allí (Puerta del Norte), el Metro (estación Niquía) está relativamente cerca... y toda la proyección que tiene para crecer, porque también hay un desarrollo... el intercambio vial que va a haber acá, que se llama el proyecto La Seca (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

**Figura 10**

*FOTOGRAFÍA TOMADA EN LA COMUNA GUASIMALITO.*



Para el jefe de la sala de ventas de dos unidades residenciales, el alza en los precios de los inmuebles también se justifica por la diversidad de proyectos urbanísticos. En el sector contiguo al barrio Navarra, por ejemplo

Te vas a encontrar alrededor de 5 unidades que apenas están en ventas y en desarrollo. Entonces digamos que es el nuevo polo de desarrollo. Y para nosotros y para la empresa fue muy atractivo que uno de estos (proyectos) se llama Norteamérica, que son casas y lotes bastantes costosos, desde 400, 500... casas de 1.000, 2.000 millones que están ahí ubicados, entonces eso trae un desarrollo, una valorización muy alta para la zona (Jefe de la sala de ventas de dos unidades residenciales, 2020, entrevista del autor).

En otro proyecto, ubicado en este mismo sector se tiene que

El proyecto es una ciudadela campestre que empezó aproximadamente hace 10 años. Empezamos con proyectos que costaban \$87.000.000, pero pues igual el desarrollo urbanístico que ha tenido Bello o el crecimiento constructor en Bello ha sido bastante. O sea, en este momento, un apartamento que vendíamos de 67 m<sup>2</sup> en \$87.000.000, ya en este momento está en \$240.000.000 y en obra gris. Ya si lo quisieran en obra blanca, va a tener un costo superior (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

Este comportamiento en el precio de los inmuebles, el cual se presenta en otros municipios del Valle de Aburrá, ha suscitado interrogantes, pues se ha señalado que más que tratarse de un movimiento natural de la oferta y la demanda, así como del aumento en los costos de producción, detrás de ello está el fenómeno de la especulación o burbuja inmobiliaria.

Para el caso de Medellín, Jahir Gutiérrez Ossa, docente e investigador de Administración de Empresas de la Universidad CES,

Considera que no es coherente que se estén construyendo todos los días más apartamentos y unidades y los costos sigan subiendo. ‘Eso significa que existe una puja, no tanto por la valorización de los bienes desde la oferta y la demanda, sino que hay una presión por hacer creer a los actores del mercado que hay escasez o que

hay muy poca oferta y lo que hay es una sobreoferta' (como se cita en Agamez, 2019, párr. 5).

Frente a esto, el presidente de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, expresó que la burbuja no existe. De lo que se trata es de una valorización por el incremento en la demanda, la cual ha absorbido el aumento de los precios, ocasionado por el alza de los costos de producción, impuestos, obligaciones urbanísticas y cesiones (Agamez, 2019).

Para Cadavid (s.f.), es diciente que los precios del suelo pasen a aumentar en una temporalidad de años a semanas, lo cual evidencia a partir del incremento que tienen las soluciones de vivienda por cada nueva etapa o bloque de un conjunto residencial. De los 38 proyectos registrados en este ejercicio de investigación, aquel comportamiento lo observé claramente en 12 de ellos, donde los precios aumentaron en 2, 5, 10, 15,18, y hasta 38 millones de pesos, en una temporalidad que osciló entre los 5 meses y 7 meses.

Este grado de intensidad del mercado inmobiliario, en contraste, no se observa, por ejemplo, en la comuna Suárez, una de las más tradicionales del municipio. Según Restrepo (2014), en los terrenos que comprende en la actualidad esta comuna, se construyeron los primeros barrios de Bello, luego de convertirse en municipio en 1913. Se encuentra ubicada en el centro, rodea el parque principal y se caracteriza por la preponderancia de residencias tipo casa en edificaciones de tres a cuatro pisos en promedio.

En los seguimientos realizados a los medios publicitarios de proyectos residenciales, sólo se encuentra uno en todos los barrios de la comuna, el cual es una torre de apartamentos, los cuales tienen un área de 64 m<sup>2</sup>, un valor desde \$235.000.000 y zonas comunes para la copropiedad. Empero, en los recorridos realizados, fue posible observar otras edificaciones similares, no obstante, predomina la vivienda tipo casa.

Esta lógica de configuración de sectores específicos como polos de desarrollo, genera dinámicas urbanas y de mercado del suelo, diferenciales, las cuales son impulsadas, también, a partir de la promoción de imágenes de estos sectores como más atractivos que



otros bajo la idea de exclusividad, movilidad, acceso, seguridad y servicios. Inmediatamente, recae una presión sobre el precio del suelo, lo que deriva en especulación. En 2012, el gerente del proyecto Ciudadela Norteamérica expresó que con esa inversión "Estamos tratando de colonizar. Esto el día de mañana se pondrá a precio de oro" ("Un proyecto urbanístico subirá el estrato de Bello", Antioquia, 2012, párr. 6).

Bajo esta lógica, el mercado inmobiliario termina posicionando las reglas de ocupación del suelo. De allí que algunas zonas hayan sido tomadas por unos tipos de proyectos en específico, donde predominan los altos precios y la suntuosidad de los mismos, desplazando otras opciones de vivienda, como las de interés social, a sectores que distan de las formas propias de aquellos *polos de desarrollo*.

Aunque en estos *polos* es posible encontrar proyectos de vivienda de interés social (VIS)<sup>16</sup>, las características que ha adquirido el mercado de esta tipología de vivienda produce una demarcación del lugar de su oferta en razón de su precio, ocasionando que en las zonas de alta valorización, este se ubique en su tope máximo<sup>17</sup>. En estas zonas, fue posible encontrar cinco proyectos que apliquen subsidios por ofrecer viviendas tipo VIS, donde los precios oscilan entre los \$139.000.000 y \$152.500.000<sup>18</sup>. En otros sectores de la ciudad, se hallaron once proyectos VIS<sup>19</sup>. Sus precios, se ubican entre \$97.000.000 y \$131.000.000, y están localizados en barrios como Tierradentro, Villas del Sol, París, El Mirador, Valadares y La Primavera.

Este tipo de diferencias es alimentado desde los discursos publicitarios con los cuales se promocionan los proyectos residenciales y comerciales. En la estrategia de publicidad se resalta la conexión con lugares de comercio, vías de acceso y la cercanía entre ellos. Jaramillo (2010) plantea que un bien producto de un proceso de edificación requiere, para ser consumido, de la convergencia de otros valores de uso que están en juego en la

<sup>16</sup> En algunos proyectos, los subsidios aplican únicamente en una torre, no en todo el conjunto.

<sup>17</sup> Mediante la Ley 1955 de 2019 –Plan Nacional de Desarrollo–, en su artículo 85, se estableció que el precio máximo de la Vivienda de Interés Social no podrá exceder los 135 SMMLV. Sin embargo, esa misma ley estableció el techo excepcional de 150 SMMLV para las aglomeraciones urbanas que superen el millón de habitantes, y 175 SMMLV en zonas de renovación urbana.

<sup>18</sup> Precio proyectado al momento de la escrituración. Última revisión de precios realizada el 15 de noviembre de 2020.

<sup>19</sup> Búsqueda realizada en ediciones de revistas inmobiliarias desde agosto de 2019 hasta febrero de 2020.

ciudad. Es decir, cada edificación que se produce necesita poder interactuar y ser funcional al entorno en el que se encuentre.

Por lo tanto, es relevante un acercamiento a aquellos discursos, pues también son una evidencia, más allá de las infraestructuras físicas ya descritas, del tipo de urbanismo que intentan posicionar las empresas con sus proyectos, así como la manera en que las personas se ven atraídas por ello.

**Discursos publicitarios:  
Exclusividad, privacidad, cercanía**

La publicidad con la que se promocionan los conjuntos residenciales se basa en el posicionamiento de un tipo ideal de lugar para vivir, consistente en una idea de exclusividad justificada a partir de la cercanía a una oferta de servicios comerciales y de transporte, privacidad, áreas de esparcimiento al interior de la unidad, seguridad y tranquilidad.

El centro comercial Puerta del Norte y demás servicios a su alrededor, son los principales referentes de los proyectos ubicados tanto en sus inmediaciones como en zonas relativamente distantes, las cuales tienen fácil conexión por medio de la autopista Norte. A continuación, dos ejemplos de ello:

**Proyecto  
Ciudad del  
Norte**

Cerca a Puerta del Norte, mercados D1, Éxito, Euro, Homecenter. A 20 minutos de Niquía caminando, 4km del Parque de Bello, cerca de centros de servicio en Niquía, UVA, Polideportivo Tulio Ospina, gimnasios. Bello ha evolucionado en movilidad y mejorado la fluidez de sus vías. A 30 minutos de Medellín, 45 del Aeropuerto JMC, 40 de Barbosa, 25 minutos de Copacabana y Girardota, 1km de la Estación Niquía, 3km de la Estación Bello, acceso a rutas integradas urbanas del Metro y cercanía a Medellín (Óptima, s.f.).

**Proyecto  
Sendero  
Silvestre**

En este espacio se localizan importantes servicios que constituyen una garantía de calidad de vida para ti y tu familia. El centro comercial Puerta del Norte, Almacenes Éxito, Homecenter y Flamingo, te ofrecen un espacio para el entretenimiento familiar, además de brindarte soluciones para que realices todas tus actividades fácilmente, también encontrarás cajeros automáticos a tu disposición en todo el sector, además de las sucursales de bancos como: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Bancolombia, entre otros. El sistema de transporte Metro y sus rutas integradas te comunican rápidamente con los Municipios de Copacabana y Girardota, el centro de la ciudad y dos de las mejores universidades del Departamento (Coninsa, s.f.).

Los servicios comerciales asentados en el municipio, parte importante de ellos concentrados alrededor de la estación Niquía del Metro, se ofrecen como la posibilidad de vivir en un sector con múltiples comodidades y facilidad de acceso a distintos servicios, así como la conexión con el Valle de Aburrá por medio de las autopistas y el Metro. Paula, residente de la manzana 2 de la unidad Cacique Niquía, expresa: “me ha parecido mucho mejor Bello, o el sector donde vivo, porque tengo más cosas a la mano, más servicios a la mano, ejemplo centro comercial, bancos, almacenes, el transporte público es muy bueno, tengo el Metro cerca" (Paula, 2020, entrevista del autor).

El paisaje comercial del sector se presenta como una publicidad en sí mismo, lo que es usado por las constructoras, promocionando un acceso ágil a equipamientos pero sin estar en medio de ellos y su afluencia de gente, ruido e impacto visual, lo que se convierte en un atractivo:

Al momento de elegirlo [el apartamento], adicional al precio, fue importante como el tema de la ubicación, que teníamos pues como todo cerca pero no encima de nosotros , me refiero a que si yo quiero ir al centro comercial puedo hacerlo, si quiero hacer una vuelta en el banco puedo hacerlo, si quiero transporte público puedo hacerlo, pero no es tan... cómo decirlo... yo no lo percibo tan urbanizado porque como cuando hay tantas zonas abiertas, al frente en el balcón cuando uno

sale o está directamente en la carretera, uno no se siente como encerrado en un montón de casas, ¿me hago entender? Entonces como cerca pero no tanto (Carolina, reside en Torre Navarra, 2020, entrevista del autor).

Frases como “Aquí comienza tu nueva historia, un lugar rodeado de naturaleza con un gran sendero ecológico donde tú y tu familia podrán vivir momentos inolvidables”<sup>20</sup> o “Un proyecto rodeado de naturaleza, tranquilidad y silencio, donde podrás disfrutar del sonido de los pájaros y la naturaleza” (Norteamérica, s.f.), otorgan otros atributos a estos lugares como la tranquilidad y el mutismo, los cuales son valorados por quienes residen en unidades cerradas. Al preguntar por aquello que le atrae del conjunto, Albeiro, residente de la manzana 2 de la unidad Cacique Niquía, respondió:

Las zonas verdes, aire fresco. Uno sale al balcón en las noches y es muy sabroso, es como si estuviera uno en la montaña porque de noche, 11, 12 de la noche, eso es bacanísimo uno pararse ahí, se sienta uno ahí y abre el balcón, es muy sabroso. Cosa que uno no puede hacer en otro apartamento por allí, por la bulla y todo eso. Me gusta eso. Con el ambiente que hay del campo (Albeiro, 2020, entrevista del autor).

La Ciudadela Norteamérica, uno de los proyectos más vistosos del municipio, el cual combina torres de apartamentos y casas campestres, se promociona como una micro ciudad, totalmente privada, con múltiples comodidades pero con acceso a ejes viales que la conectan con la urbe: “Una manera distinta de vivir. Este gran Proyecto, está rodeado de reservas forestales, áreas de bosque nativo y cultivos de pinos ciprés, donde el contacto con la naturaleza le devolverá la paz y la tranquilidad” (Norteamérica, s.f.) y agrega:

Cuenta con todas las ventajas viales para su desarrollo y funcionamiento, ya que lo rodean grandes obras de infraestructura como la Doble Calzada Bello – Hatillo, la Autopista Norte, la Doble Calzada Medellín – Bogotá y El Tren

---

<sup>20</sup> Frase obtenida de volante recibido en la sala de ventas de un proyecto.

Metropolitano. A nivel interno tenemos 11 km construidos, de los cuales 4,5 km están pavimentados con un ancho de calzada de 8 m (Norteamérica, s.f.).

Las denominadas zonas comunes son otro de los atractivos que forman parte de los discursos publicitarios. Carolina, empleada de la administración de una unidad residencial, relaciona la dotación de las zonas comunes con la permanencia de las personas en el conjunto:

Tenemos 549 apartamentos y todos están ocupados. No duran más de 15 días desocupados, por lo mismo, porque la gente desea estar en la unidad porque tenemos muy buenas zonas comunes... tiene muy buena acogida en el sector, de que la gente que vive es bien, entonces a la gente le interesa mucho como vivir en la unidad. Tiene piscina para adultos, para niños, jacuzzi, sauna, turco, dos canchas, zona infantil... tiene gimnasio, dos salones sociales. Entonces es como muy completo (Carolina, 2019, entrevista del autor).

Asimismo, el jefe de la sala de ventas de dos proyectos describe sus bondades de la siguiente manera:

Cuando hablamos de la vivienda digna entonces vamos a entregar unos servicios, que en estos proyectos lo resalto mucho, estamos entregando una zona verde, en tema de reserva, que son más de 3.000 metros, zona verde para el disfrute de esa comunidad. Y en esa zona verde con qué vamos a contar, cosas con las que las familias normalmente no cuentan, que en los proyectos de vivienda no se ve: vamos a tener piscina de niños, piscina de adultos, canchas, juegos infantiles, va a contar con un gimnasio al aire libre, un salón social, unos senderos peatonales donde caminar al interior de la unidad, va a tener una zona BBQ, una zona de mascotas, una zona de descanso (Jefe de la sala de ventas de dos proyectos residenciales, 2020, entrevista del autor).

De otro lado, la seguridad también está presente como uno de los atractivos de las unidades cerradas, donde llegan a intervenir elementos tecnológicos para hacer más llamativo el conjunto:

Tenemos un sistema de huella que es el que nos permite como darle tranquilidad a los residentes que ingresa solamente con huella la persona que vive en la unidad. Tenemos dos porteros que están pendientes de ese mismo ingreso. Tenemos cámara de lectura de placas para los residentes de la unidad, de modo que ellos lleguen y no tengan que esperar que les abran, sino que la misma cámara identifica la placa y se levanta la talanquera para el ingreso (Secretaria de la administración de una unidad cerrada, 2019, entrevista del autor).

Este aspecto es valorado por quienes habitan estos conjuntos:

Aquí uno se puede acostar, dejar las ventanas abiertas, la puerta abierta, y aquí no hay problema de que se le entren a uno, no que sea la puerta del todo, pero sí sin su seguro, nada, pero no hay problema de eso, se ajusta la puerta y ya. Aquí está uno encerrado, está seguro cien por ciento (Albeiro, residente de la manzana 2 de la unidad Cacique Niquía, 2020, entrevista del autor).

De igual forma, personas que habitan barrios tradicionales, reconocen que una unidad cerrada brinda mayor seguridad. “En algún sentido uno se siente de pronto más tranquilo, como en cuanto a la seguridad y eso”, respondió Javier, habitante del barrio La Camila, al preguntarle por aquellos elementos que le atraen de este tipo de lugares residenciales. En igual sentido, respondió Mary Luz, habitante del barrio Panamericano:

Pienso que la gente está un poquito más tranquila en la unidad. Yo no sé si es algo que nos han metido en la cabeza, pero vos sabés que aquí ha habido pelados que cobran, cosas que se han visto anteriormente. En cambio cuando se está en una unidad, ya se habla de una administración y una recreación que usted no tiene en una casa (Mary Luz, 2020, entrevista del autor).

Estos atributos esbozados configuran una forma de hábitat diferente a los escenarios de barrio tradicional. Así, estos proyectos se erigen como la posibilidad de obtener un bien exclusivo y ascender socialmente. El hecho de residir en un barrio tradicional y trasladarse a un conjunto residencial cerrado es asumido como una opción para mejorar la calidad de vida:

Principalmente nuestro público es Bello, Bello y aledaños: Copacabana, Girardota, Barbosa, ha sido como nuestro nicho. Y hablando de Medellín, desde los barrios Campo Valdés y Castilla hacia acá, hacia el norte, es el principal nicho que se mueve para nosotros porque buscan salir de los barrios y mejorar la calidad de vida. Entonces ese ha sido como una de las alternativas, nos ven como alternativa, de mejorar calidad de vida (Jefe de la sala de ventas de dos proyectos, 2020, entrevista del autor).

Al respecto, Natalia, habitante del barrio Ciudad Niquía, expresa que:

Me gustaría vivir por ejemplo en Norteamérica, en la Amazonía, en Puerta Madera, ya en sectores que son como en la periferia de Bello. Me gusta mucho la idea de vivir en una unidad residencial, donde el acceso es limitado, donde yo controlo quién entra y quién no; donde en la misma unidad hay otras zonas de esparcimiento como piscina, gimnasio, eso me gusta mucho, sería una de las razones. Pero escogería una que no esté tan dentro de Bello, por eso mencioné algunas que están en la periferia (Natalia, 2020, entrevista del autor).

Otro tipo de frases como “Empieza a construir tu sueño aquí, y déjate de llevar por el placer de disfrutar todo en un mismo lugar” (Acierto Inmobiliario, s.f.), aunado a lo ya descrito, evidencia que el discurso de la venta de vivienda en unidad cerrada promueve sus propios atributos como un ideal de bienestar y calidad de vida, donde elementos como la protección que brinda del exterior y la posibilidad de diversión y esparcimiento al interior

tienen un papel central. Con la producción de este tipo de hábitats está en juego un modo particular y diferencial de interacción social.

A su vez, en estos discursos también se ofrece una imagen renovada del municipio. “Para vivir como nos gusta. Se encuentra en una de las zonas más prósperas y crecientes del Valle de Aburrá” (Revista Propiedades, 2019, p. 94) es una de las descripciones con las que se promociona un proyecto. Igualmente, en las revistas inmobiliarias también se hace alusión a Bello bajo la misma idea. Por ejemplo, la edición 262 de Informe Inmobiliario expresa: “Lleva tu vida al desarrollo más importante del Valle de Aburrá” (p. 71); por su parte, en la edición de agosto de 2019 de la Revista Propiedades, se observa una publicidad donde se menciona a Bello con las siguientes descripciones: “Un municipio en transformación y valorización” (p. 1), “Eje del desarrollo económico en el norte de Antioquia” (p. 1), “Excelente infraestructura y movilidad” (p. 1), “Con 3 estaciones del Metro y rutas integradas de transporte público” (p. 2), “Múltiples instituciones educativas, sitios turísticos y oferta comercial” (p. 2), “Clima agradable. Excelente topografía y cercanía a Medellín” (p. 2).

Esta renovación de la imagen del municipio es impulsada por el mercado inmobiliario, el cual se ha desplegado ampliamente, impactando en el paisaje urbano y en los imaginarios sociales, donde los discursos publicitarios son una muestra del tipo de urbanismo que se propone.

### **Conclusión:**

Se evidencia en Bello un fenómeno de compleja envergadura, pues en él inciden asuntos como el mercado inmobiliario y la renta del suelo, el papel del Estado (a nivel municipal, regional y nacional) en el proceso de urbanización, la producción del hábitat y las formas de interacción social, así como la construcción de imaginarios.

Se trata de un fenómeno de construcción particular, diferenciado de oleadas anteriores de urbanización que se dieron en el municipio. En la actualidad, se caracteriza por la producción en masa de apartamentos, principalmente en unidades residenciales



cerradas y en altura. Esto, en combinación con la generación de infraestructura comercial y vial que configura un nuevo paisaje urbano.

Este mercado inmobiliario se ha desplegado de formas distintas en la ciudad. En algunas zonas, las unidades residenciales cerradas ocupan la totalidad del suelo, caracterizándose por contener las viviendas de mayores precios y acceso a ejes viales y oferta comercial. En otras zonas, se ha configurado una hibridación entre la construcción en altura de torres de apartamentos y casas tradicionales, lo que implica cambios en los grupos poblacionales que han habitado estos sectores. Asimismo, otras zonas se caracterizan por conservar la predominancia de casas tradicionales.

No obstante, la tendencia a reemplazar, en cada lote que lo permita, las viejas casas por torres o unidades cerradas de apartamentos, responde a la lógica de aprovechar al máximo el suelo, construyendo la mayor cantidad de viviendas posibles y al máximo precio posible, como forma de optimizar las ganancias de las constructoras. Esto ha provocado que Bello no escape a la dinámica de la especulación inmobiliaria, la cual ha marcado las pautas de ocupación del suelo, configurándose en instrumento de segregación social.

Asimismo, el municipio es receptor de proyectos residenciales estandarizados que perfilan un tipo particular de hábitat, el cual se impone como forma de obtener estatus y ascenso social, contrastando con otras forma de relacionamiento que otrora predominaron en un municipio que obtuvo sus primeros trazos de urbanización al calor de la industria textil y el ferrocarril.

De esta forma, se presenta en la ciudad un fenómeno que implica una relación entre formas de urbanización y cambio social, pues los nuevos lugares e imaginarios que se producen tienen repercusiones en las maneras como se desenvuelve la interacción social.

Por ello, en los siguientes capítulos, trataré algunos elementos que permitan realizar un análisis con mayor detalle y profundizar en los aspectos que configuran la dinámica urbana del municipio, explorando más allá de su manifestación fenoménica.

## **Entidades de gobierno como actores en el proceso de urbanización**

### **Resumen:**

De la caracterización realizada en el capítulo anterior en relación al actual fenómeno de la construcción en Bello, es importante analizar el papel del Estado a partir de las disposiciones normativas expedidas por diversas instancias, y su grado de incidencia en la manera que se ha desarrollado la transformación urbana de la ciudad. Más allá de que en la práctica concreta la normatividad pueda llegar a ser, en ocasiones, violentada o, simplemente, dejada a un lado, esta marca una orientación y ventana de posibilidades para intervenir el territorio, sobre el cual, por lo menos jurídicamente, el Estado tiene la responsabilidad de su planificación.

Esto lo realizaré en tres momentos. Primero, a nivel municipal, donde examinaré el Plan de Ordenamiento Territorial elaborado en el año 2000 y su posterior revisión del año 2009, evidenciando cambios en torno a la forma en la que se interviene y ocupa el suelo, y las pretensiones de la administración con la permisividad para el despliegue del mercado inmobiliario. Segundo, a nivel subregional, destacando la participación del Área Metropolitana en su intención de consolidar un proyecto de territorio compacto y policéntrico a partir de la generación de vías, articulación gubernamental y la creación de lo que se ha denominado como nuevas centralidades. Finalmente, a nivel nacional, pues políticas de Estado y de gobierno relacionadas con la generación de vivienda y subsidios para su acceso han sido funcionales al impulso de este subsector de la construcción.

Con el abordaje de estos temas, apunto a demarcar las proyecciones del Estado, en distintos niveles, sobre el uso del suelo y la planificación del territorio, enmarcando el fenómeno de la construcción en Bello como producto de procesos que forman parte de un entramado que excede su límite geográfico y encuentra soporte en escalas más amplias.

**Palabras clave:** renovación urbana, competitividad, región compacta y policéntrica, descentralización, intervención estatal.

### **Abstract:**

From the characterization made in the previous chapter in relation to the current phenomenon of construction in Bello, it is important to analyze the role of the Government based on the policies issued by various instances, and its degree of impact on the way in which the urban transformation of the city has been developed. Beyond the fact that in concrete practice the regulations may be violated or simply put to one side, this marks an orientation and opens possibilities to intervene in the territory, on which the Government has legally the responsibility for its planning.

I will do this in three stages. First, at the municipal level, where I will examine the Land Management Plan drawn up in 2000 and its subsequent revision in 2009, showing changes in the way in which land is intervened and occupied, and the administration's claims to permissiveness for the deployment of the real estate market. Second, at the subregional level, highlighting the participation of the Metropolitan Area in its intention to consolidate a project of compact and polycentric territory based on the construction of roads, governmental articulation and the creation of what has been called new centralities. Finally, at the national level, since state and government policies related to the generation of housing and subsidies for its access have been functional in promoting this construction subsector.

By addressing these issues, I aim to demarcate the State's projections, at different levels, on land use and territorial planning, framing the phenomenon of construction in Bello as a product of processes that are part of a framework that exceeds its geographical limit and finds support on broader scales.

**Keywords:** urban renewal, competitiveness, compact and polycentric region, decentralization, state intervention.

**Ordenamiento territorial en Bello:  
Renovación urbana para la competitividad**

La Ley 388 de 1997, otorgó a los municipios la responsabilidad de generar políticas de planificación territorial a partir de las herramientas consagradas en ella, y en armonía con los intereses metropolitanos y nacionales (Congreso de la República de Colombia, 1997). Posterior a esta ley, el Concejo Municipal de Bello ha generado dos acuerdos en relación a planes de ordenamiento territorial. El primero en el año 2000 (Acuerdo 12 del 10 de agosto), *por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bello*, y el segundo en el año 2009 (Acuerdo 33 del 3 de septiembre), *por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello*.

En ambos documentos, se evidencia un discurso por una ciudad renovada que apunte hacia el posicionamiento económico. No obstante, más allá de las grandilocuencias, me centraré en algunos elementos claves sobre las continuidades y cambios en las orientaciones consagradas en estos dos acuerdos, y que son posibles de contrastar con la realidad concreta de la ciudad 11 años después de la expedición del Acuerdo 33 del 3 de septiembre de 2009, delimitando la posición del Estado en el nivel municipal.

Desde las disposiciones generales, ya ambos documentos conciben la estructura del territorio de manera diferenciada. En el año 2000, se planteó un espacio urbano construido sobre un soporte natural, donde se concentren las actividades urbanas y predomine una estructura centralizada; desplegado sobre una amplia base residencial con una red de servicios y unidades estratégicas como complemento, cuya función es garantizar un desarrollo dinámico de las actividades urbanas (Concejo Municipal de Bello, 2000). No obstante, en el año 2009 la idea de *estructura centralizada* se desdibuja para pasar a una visión de ciudad *policéntrica*. Así, Concejo Municipal de Bello, en la revisión y ajuste al POT, planteó un desarrollo urbano orientado hacia las centralidades metropolitanas, municipal y de comuna que configure una ciudad policéntrica dotada de comercio y servicios, que ataque la segregación urbana, potencie la interacción social y mejore la gobernabilidad (2009).

Además, mientras en el año 2000 se establece un territorio con la predominancia de una base residencial, en el año 2009 el sector comercio y servicios ganaron terreno en la política de planificación, donde la llanura aluvial del río Aburrá es la integradora de los dos

flancos del valle y escenario para la generación de vías y actividades para la competitividad y convocatoria ciudadana (Concejo Municipal de Bello, 2009), escenario que, en la actualidad, contrasta por su relevancia para la localización de distintos sectores de la economía (manufactura, comercio y servicios) y nuevas unidades residenciales cerradas.

Esta concepción general de lo urbano, que reemplaza una estructura centralizada, por una ciudad orientada hacia las centralidades metropolitanas, municipal y de comuna que configuren una ciudad policéntrica, ha ido de la mano con los planes metropolitanos de descentralización, desembocando en el surgimiento de polos de desarrollo tales como el sector de Puerta del Norte y Ciudad Fabricato, de gran impacto urbanístico. Este tipo de infraestructuras, a su vez, dejan de ser el complemento de la red residencial que otrora fue la base de la configuración de la ciudad, para pasar a perfilar un equilibrio entre el comercio, servicios y la vivienda.

Lo anterior, está consagrado como una política del plan derivado de la revisión y ajuste al POT, la cual proyecta equilibrar el territorio bajo los objetivos de eliminar la segregación socio-espacial y el desbalance entre el centro y la periferia; incrementar la calidad y cantidad del espacio público, especialmente para los sectores de mayor marginalidad; fomentar el asentamiento de centros comerciales, restaurantes, instituciones financieras, en las centralidades de comuna, pues hay concentración en el centro del municipio; y promover la redensificación en torno a las estaciones del metro, a partir de las áreas de desarrollo prioritarias (Concejo Municipal de Bello, 2009).

No obstante, las ideas de equilibrio del territorio y la eliminación de la segregación aparecen desde la adopción del POT en el año 2000; asunto sobre el cual, en la realidad, no han habido cambios sustanciales, pues las disposiciones de la estrategia de planificación han abierto el camino para una urbanización que diferencia posibilidades de habitar la ciudad a distintos grupos poblacionales.

En términos de la tipología de vivienda, se elimina la predominancia de la construcción de estos inmuebles en estratos 1, 2 y 3, posicionando la idea de potenciar la oferta en todos los estratos, delimitando de manera precisa la localización para los distintos tipos de vivienda en función de los servicios urbanos disponibles como los principales ejes

de movilidad y transporte, así como por la presencia de desarrollos urbanísticos ya consolidados (Concejo Municipal de Bello, 2009). De esta manera, en la revisión y ajuste al POT, se promueve la edificación en altura y los proyectos residenciales acabados y de alta calidad urbanística, desestimulando la construcción de viviendas embrionarias e inacabadas (Concejo Municipal de Bello, 2009).

Por su parte, el Metro es uno de los referentes principales a la hora de establecer áreas de desarrollo prioritario. En el Acuerdo 12 del 2000, hay una idea de generar espacio público alrededor de las tres estaciones presentes en la ciudad; en la revisión y ajuste del año 2009, hay una idea de redensificación. Para la estación Madera, se planteó el asentamiento de viviendas estrato 4 y 5, así como zócalos comerciales, vías y espacio público; en torno a la estación Bello, viviendas de estratos 3, 4 y 5, ejes viales y el proyecto Parque de Artes y Oficios y Fabricato<sup>21</sup>; en cuanto a la estación Niquía, se propuso el Proyecto Centro empresarial y de servicios como un conglomerado de oficinas con sus respectivos complementos, centros comerciales, centro financiero, hotelería, restaurantes, además, ejes viales, el proyecto Polideportivo Tulio Ospina y el Proyecto Finca Niquía<sup>22</sup> (Concejo Municipal de Bello, 2009).

De otro lado, las redes de movilidad han sido materia de tratamiento en ambos acuerdos. Principalmente, el corredor de la quebrada La García ha sido planteado como el eje estructurante del municipio para perfilar un sistema de transporte. Así, en el año 2000 se propuso convertir el corredor paralelo a la quebrada en un eje articulador de la ciudad, a partir de la configuración de un sistema de transporte público (Concejo Municipal de Bello, 2000). Adicionalmente, este acuerdo tuvo como una de sus banderas lo que se denominó la *Obra 808*, la cual consistía en la ejecución de trabajos para mejorar el sistema vial del municipio. Sin embargo, luego de varios procesos, la administración municipal se vio obligada a devolver los dineros que la ciudadanía alcanzó a pagar –antes del inicio de las

---

<sup>21</sup> Este proyecto ha causado polémica en el municipio por los distintos intereses que se han movido sobre él, pues grupos culturales y artísticos, que han reclamado ese terreno para la construcción de un edificio que permita la realización de diversas actividades alternativas, así como algunas figuras públicas de oposición, han denunciado la intención de vender el lote para la ejecución de inversiones privadas. En la actualidad, no es clara la posición de la administración municipal, pues por lo menos en el sitio web personal del alcalde, se proyecta en el lugar la nueva sede administrativa y un centro de convenciones. Lo que sí es claro es que ya se ha sentado la voz de rechazo al nombre que propone la administración, el cual sería el de un funcionario del gobierno del expresidente Álvaro Uribe Vélez (Bedoya, 2020).

<sup>22</sup> A pesar de su proyección como valor patrimonial y de disfrute para la comunidad, hoy se encuentra en medio de seis torres de apartamentos que conforman una unidad residencial cerrada. Sobre los bienes patrimoniales me detendré en un momento posterior de este trabajo.

obras- por concepto de valorización, pues los sobrecostos y el rechazo de la comunidad, llevaron a declarar el proyecto como inviable (Tabares, 2006). Esto, evidencia la intención –aunque desordenada y sin planificación rigurosa- de renovar urbanísticamente el municipio, pues era un proyecto que contemplaba 48 vías para descongestionar el tráfico vehicular (López, 2005).

El Acuerdo 33 de 2009 reiteró la creación de un sistema de transporte de mediana capacidad aledaño al principal eje estructurante natural del municipio: la quebrada La García (Concejo Municipal de Bello, 2009). No obstante, este proyecto no ha sido llevado a cabo.

Otro de los elementos comparativos entre ambos documentos es el suelo de expansión urbana. En la adopción del POT del año 2000, se planteó la expansión hacia los sectores de El Espejo, Los Mangos, La Camila, Belvedere, Los Sauces y el Hospital Mental (Concejo Municipal de Bello, 2000). En la revisión y ajuste del año 2009, este último sector se mantiene catalogado como suelo de expansión urbana, agregándose a Guasimalito y Croacia. Dentro de esto, cabe destacar los porcentajes destinados para la construcción de vivienda de interés social en los dos acuerdos. Para el primer caso, los porcentajes establecidos fueron los siguientes:

- a. Suelo de expansión Los Sauces: ciento por ciento (100%).
  - b. Suelo de expansión Hospital Mental: (máximo 10%).
  - c. Suelo de expansión El Espejo: (máximo 70%).
  - d. Suelo de expansión Los Mangos: (100%).
  - e. Suelo de expansión La Camila: (100%).
  - f. Suelo de expansión Belvedere: (máximo 60%)
- (Concejo Municipal de Bello, 2000, p. 128).

En el segundo caso, se establecieron unos porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda VIS o VIP. En suelo de expansión del Hospital Mental, Guasimalito, así como en suelo urbano, se consagró un 25% para VIS y un 15% para VIP; en suelo de expansión de Croacia, 50% para cada una de las tipologías (Concejo Municipal de Bello, 2009). No obstante, el mismo acuerdo permitió al urbanizador cumplir esta obligación ya sea en el mismo proyecto o mediante el traslado a otros

proyectos del mismo urbanizador localizados en cualquier lugar del área urbana o de expansión urbana, también, a otros proyectos VIS o VIP que adelante el Municipio u otra entidad pública (Concejo Municipal de Bello, 2009).

Para Velásquez (2012), los planes de ordenamiento territorial son una herramienta que define el porcentaje de suelo de expansión y renovación urbana, localización y compensaciones por las cargas urbanísticas, por tanto, es una fuente para conocer la posición del Estado frente a la localización de la vivienda social en la ciudad; asimismo, es un mecanismo de coerción para consolidar áreas homogéneas tanto de ingresos altos como bajos, utilizando la zonificación y elevación de los precios del suelo, lo que deriva en una obligación para las personas de construir o comprar en lugares segregados y al Estado a construir en lugares espacialmente segregados.

La orientación hacia la construcción en altura y promoción de viviendas en todos los estratos, es la que ha dejado una huella mayor en el paisaje urbano de Bello en los últimos años, convirtiéndose en instrumento de segregación. Esta orientación se convirtió en una de las prioridades de la administración municipal desde hace dos décadas. Restrepo (2012) recuerda que en el 2006, la Secretaria de Planeación de Bello,

Consideraba la situación social como un grave problema de sostenibilidad financiera para el municipio, porque si continuaba apoyando vivienda de interés social en su territorio, le generaba una ‘mayor carga de subsidios’ y demanda de inversión social por parte de los nuevos barrios y habitantes; y por tanto, era preferible fomentar viviendas de estrato cuatro y cinco que permitirían mayores ingresos fiscales (p. 67).

Esta posición, se vería reflejada en la revisión y ajuste del POT en el año 2009, el cual catalizó una serie de necesidades y pretensiones de la administración municipal, la cual avistó el gran terreno a explorar por parte del mercado inmobiliario. Oscar Andrés Pérez



Muñoz, alcalde de Bello en el período 2008-2011<sup>23</sup>, al preguntarle, en una entrevista concedida en el último mes de su período de mandato, sobre qué le deja a Bello, respondió:

Un instrumento muy importante, el Plan de Ordenamiento Territorial, que le abre a Bello las puertas del desarrollo. Se decía que a Bello solo llegaba la vivienda de interés social o prioritaria y hoy ya se han asentado en Bello construcciones de estratos 4, 5 y 6 (Duque, 2011, párr. 9).

De esta forma, la Ciudadela Norteamérica fue uno de los primeros en aprovechar los cambios contenidos en la revisión y ajuste al POT. Este proyecto inició alrededor de 2008 cuando un grupo de empresarios presentó la propuesta a la Secretaria de Planeación, la cual estuvo maravillada, sin embargo, se vieron obligados a esperar que el Concejo aprobara los cambios correspondientes en el POT (“Un proyecto urbanístico subirá el estrato de Bello, Antioquia”, 2012). Estas modificaciones permitieron el cambio en la infraestructura de la ciudad, dando vía libre a proyectos con importantes proyecciones de valorización y construcción en altura.

A partir de ese momento, inicia con fuerza una política municipal de darle otra imagen a Bello a partir de la atracción de inversiones en infraestructura moderna que le otorgue, a su vez, competitividad al municipio. Así, Carlos Mauricio Henao, Secretario de Planeación de Bello en el 2012 afirmó que

Norteamérica es una muestra de que el desarrollo del área metropolitana está en el norte, y [explicó] que gracias a la modificación del POT se pudo desarrollar un tipo de vivienda diferente a lo que estaba establecido: de interés social y prioritario (“Un proyecto urbanístico subirá el estrato de Bello, Antioquia”, 2012, párr. 12).

En esta misma línea, Carlos Muñoz López, alcalde entre los años 2012 y 2015, coincidió en “que la nueva ciudad no piensa en viviendas baratas ni de interés social sino en

---

<sup>23</sup> En la actualidad, él es alcalde de Bello para el período 2020-2023, momento en que la ciudad tiene la responsabilidad de revisar y ajustar nuevamente el plan de ordenamiento territorial.

las de alto rango” (Pareja, 2014, párr. 5). Esta política otorgó a las constructoras los nuevos trazos de urbanización, las cuales se han encargado de generar unos hábitats residenciales particulares. De allí que empresas tengan una perspectiva positiva en relación con las posibilidades generadas a partir del POT:

Yo diría que por el contrario, ha sido una palanca de empuje para nosotros [el POT]. Dentro del estudio de mercadeo que puedes hacer dentro de la zona, comparándonos con otras zonas del Valle de Aburrá y otros municipios cercanos, digamos que aquí se ve un polo de desarrollo, donde yo digo, todavía hay una expansión, hay posibilidad de que me expanda, tenga vías de acceso. Entonces para nosotros, por el contrario, esto nos facilita la comercialización y de mostrar un futuro desarrollo, no sólo en temas de... que vamos a estar llenos de unidades, sino que le vamos a dar solución de vías, no directamente, pero sí acompañados de la Gobernación, de todo ese POT (Jefe sala de ventas de dos proyectos residenciales, 2020, entrevista del autor).

La forma en la que se abrió la puerta para la llegada de este tipo de edificaciones, ha generado que sea el mercado inmobiliario quien marque las pautas de ocupación del suelo a partir de su precio, lo que ocasiona una segregación residencial, separando los sectores en función del valor de las viviendas. Situación similar ocurrida en Medellín luego del año 2006 con la aprobación del POT, donde se definieron unos criterios para la localización de la vivienda social, promoviendo una mezcla en los espacios públicos y equipamientos que no se compensa con la mezcla en los espacios residenciales (Velásquez, 2012).

Adicionalmente, otra de las estrategias usadas en la pretensión de aumentar la competitividad de la ciudad, ha sido la de generar estímulos tributarios a las empresas que se asienten en ella. Este fue uno de los elementos resaltados por Pérez al final de su primer período de gobierno como alcalde en 2011, el cual mencionó que “Generamos estímulos tributarios para que grandes empresarios llegaran a nuestra ciudad” (Duque, 2011, párr. 7). A esta política se suma el Acuerdo 12 de 2015, el cual estableció incentivos tributarios, tanto para el impuesto predial como para el de industria y comercio, a aquellas empresas

nuevas y antiguas que empleen residentes del municipio (Concejo Municipal de Bello, 2015).

De esta forma, existe en Bello una tendencia a otorgar facilidades para incentivar la llegada de empresas, la generación de empleos y apuntar al desarrollo económico a partir de exenciones tributarias<sup>24</sup>.

Esta apuesta por la renovación urbana en Bello se enmarca en un proyecto subregional adelantado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. En este, según conversación sostenida con un funcionario de la Secretaría de Planeación en diciembre de 2019, lo que se ha denominado como la *centralidad norte* es uno de los principales proyectos, el cual contiene obras como el polígono Tulio Ospina, que incluye el Central Park (el cual a pesar de las críticas sigue su curso), vía Regional Oriental Norte y recuperación del lago; además, el intercambio vial de La Seca es otra de las apuestas importantes en materia de movilidad, sumado a la dinámica urbana que ha adquirido en los últimos años este sector. Por lo tanto, a continuación expondré algunos de los elementos centrales de la proyección urbanística del Valle de Aburrá.

### **Proyecto metropolitano del Valle de Aburrá: Región compacta y policéntrica**

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA) ha sido una entidad administrativa con la función de ser autoridad en materia ambiental y de transporte público en esta subregión de Antioquia. No obstante, este órgano se planteó el objetivo de expandir sus alcances y perfilarse como un ente planificador del segundo conglomerado urbano más importante del país.

---

<sup>24</sup> Para conocer otras medidas similares, consultar a Ciro, B. (2019, abril). El papel puede con todo. *El Colectivo*, p. 12.

Estas directrices de planificación se encuentran en distintos documentos esbozados por la entidad. Uno de ellos es el *BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá*, elaborado en el año 2011. En él, se consagran los principales elementos de planificación urbana para ser aplicados durante los siguientes 20 años.

La concepción más general que se tiene sobre la planificación en el Valle de Aburrá consiste en garantizar una región sostenible, competitiva, con equilibrio territorial y equidad social para el bienestar y calidad de vida. Este modelo está “orientado a promover una región compacta con crecimiento hacia adentro, respetuosa de la base natural y del medio ambiente, que reduzca los desequilibrios territoriales y la segregación social” (Alcaldía de Medellín y Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2011, p. 13).

Para la planificación a partir de ese tipo de perspectivas, el AMVA se ha apoyado en la relevancia que cobra para la subregión EPM y el Metro, las cuales son esenciales para su funcionamiento urbano. Frente a esto, en *BIO 2030* se expresa que la entidad ha alcanzado logros importantes en la superación de dos problemas claves para las áreas metropolitanas: la conectividad intermunicipal por medio de un sistema de transporte masivo de alta capacidad, tipo metro, y la prestación unificada de servicios públicos mediante aquellos dos íconos empresariales (Alcaldía de Medellín y AMVA, 2011). Estos dos elementos le permiten tener cierta cohesión administrativa por su despliegue en todo el Valle de Aburrá.

Adicionalmente, el Área Metropolitana proyecta una conexión con otras subregiones del departamento, expresando que es deber de los municipios fortalecer las relaciones, de manera que se pueda establecer nexos con otras subregiones como el Valle de San Nicolás y el río Cauca al Occidente, garantizando un intercambio de servicios y perfilando la relación Medellín-Antioquia como el escenario propicio para que el Valle de Aburrá logre el reto de posicionarse a nivel nacional e internacional con un buen dinamismo económico y social (Alcaldía de Medellín y AMVA, 2011). De allí el impulso para la construcción de obras de gran magnitud como el Túnel de Oriente, el Túnel del Toyo, el Túnel de Occidente y las vías del NUS.

La movilidad ocupa un papel importante en la planificación. En el Valle de Aburrá, los municipios que conforman el primer anillo conurbado de Medellín, junto con este, se caracterizan por un alto tráfico vehicular y congestiones constantes. El *BIO 2030* plantea que la subregión se ha estructurado bajo la lógica de vías arterias que atraviesan el territorio, privilegiando la movilidad en vehículos particulares, afectando directamente en la calidad del aire, agravada por la difícil topografía que no facilita su reciclaje natural; escenario que se agrava si se tiene en cuenta que el parque automotor viene creciendo y que parte de la población deja el transporte público para usar la motocicleta, lo cual se convierte en un reto para la dinámica territorial (Alcaldía de Medellín y AMVA, 2011).

Esto que se expresa como un problema, no obstante, se sigue profundizando. En la actualidad, prevalece un claro incentivo hacia el vehículo particular, pues la justificación para la construcción de los más recientes proyectos viales es la de aliviar la congestión.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá (“Iniciaron las obras del intercambio vial La Seca”, 2018) plantea, con una inversión de \$284.609.000.000, el megaproyecto Avenida Regional Oriental Norte en cuatro fases así:

- Fase 1: Continuidad Sistema Vial Regional Nororiental con el municipio de Medellín.
- Fase 2: Construcción e interventoría del sistema vial en la margen derecha del río Medellín, ubicado entre el puente Madre Laura y el intercambio La Seca.
- Fase 3: Intercambio vial La Seca.
- Fase 4: Construcción e interventoría del sistema vial en la margen derecha del río Medellín, ubicado entre Piedras Blancas y el puente de ingreso al municipio de Copacabana.

Esta obra de grandes magnitudes, no obstante, ha sido un proyecto de largo aliento por parte de las entidades de gobierno del Valle de Aburrá. Mercado (2019) expresa que la

avenida Regional Oriental ha pasado de ser un sueño de hace más de 50 años, a una necesidad, por el creciente parque automotor y las congestiones tanto en el norte como en el sur del área metropolitana. El proyecto da cumplimiento al Plan Vial Metropolitano, el cual establece un corredor multimodal a lo largo del río Aburrá como eje estructurante, conectando el sistema arterial del río e integrando el territorio desde el sur, centro y norte (“La Avenida Regional Oriental Norte un sueño que se hace realidad”, 2018).

De esta forma, se pretende la conectividad no solo de los 10 municipios del Valle de Aburrá, sino con las subregiones del Norte, Nordeste y Magdalena Medio de Antioquia (Mercado, 2019). A su vez, esto hace parte de un entramado de proyectos viales que apuntan a la modernización del Estado colombiano en esta materia. Adicional al aporte para mejorar la conectividad, competitividad y capacidad vial del norte del Valle de Aburrá, Ricardo López Lombana, gerente de la Concesión Vial Hatovial<sup>25</sup>, mencionó que “Se conectará con proyectos tan importantes como las 4G de la Agencia Nacional de Infraestructura, como Vías del Nus, la Conexión Norte y Magdalena II, haciendo un acceso de cuarta generación al Valle de Aburrá” (“La Avenida Regional Oriental Norte un sueño que se hace realidad”, 2018, párr. 10).

Igualmente, en el sur del Valle de Aburrá también se desarrollan obras viales de importancia. Dentro de estas, está la vía Distribuidora Sur, que comenzó en octubre de 2018 y comprende 4.2 kilómetros para mejorar el flujo de los 80.839 vehículos que circulan a diario por la autopista Regional Sur, la cual es una ampliación que se requiere con urgencia, según mencionó en su momento Eugenio Prieto, director del Área Metropolitana (Mercado, 2019). Adicionalmente, está la ampliación a seis carriles en el tramo Mayorca – La Ayurá y la glorieta de Pilsen (“Tres empresas frenan la integración metropolitana”, 2019).

De esta forma, se observa una lógica de ampliar las vías para el tránsito de automotores, lo que lleva consigo el impulso para el uso del vehículo particular,

---

<sup>25</sup> Según me manifestó una funcionaria de la entidad en entrevista sostenida con ella en diciembre de 2019, en el 2021 se acaba esta concesión y pasará a VINUS, concesión que está desarrollando las vías hacia el Nordeste del departamento.

incrementando la congestión y dejando de lado el fortalecimiento de un buen servicio público de transporte.

Este aumento en la capacidad vial metropolitana está de la mano con movimientos demográficos como el incremento en el tamaño de la población, el cual se ubica por encima de la media nacional según los datos arrojados por el último Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en 2018.

El porcentaje de crecimiento de los habitantes metropolitanos fue superior a la media nacional en los últimos 13 años: mientras el primero fue de 12,34 %, el segundo fue de 6,5 %. Entre 2005 y 2017 el Aburrá cuenta con 409.324 personas más (Ortiz, 2020, párr. 1).

El tamaño de la población, por tanto, es un asunto que hace parte de las proyecciones sobre la planificación. Para el Área Metropolitana, Bello juega un papel relevante en la recepción de la expansión demográfica. Así, Alcaldía de Medellín y AMVA (2011) proyectaron que Medellín, Envigado, Bello e Itagüí, conformarán el primer anillo de la ciudad capital, perfilando una conurbación central consolidada, la cual albergará al 90% del total de la población. Medellín desacelerará su crecimiento, pasando de albergar el 65% en el 2010, al 62%, mientras que “La población actual de Envigado aumentará en 54%, esto implica un aumento de más de 108.000 personas. Bello aportará un crecimiento de 178.649 habitantes, es decir, un crecimiento del 43%, e Itagüí aportará 58.770 personas entre 2010 y 2030” (Alcaldía de Medellín y AMVA, 2011, p. 24).

Las anteriores proyecciones demográficas, donde Medellín pierde participación frente a otros municipios de la conurbación, es posible evidenciarla en el período intercensal 2005-2018. En 2005, Medellín concentraba el 66.97% de la población del Valle de Aburrá; Bello, el 11.23%; Itagüí y Envigado el 7.1% y el 5.26% respectivamente<sup>26</sup>. Para 2018, si bien Medellín es quien registra un mayor incremento de población con 212.635

---

<sup>26</sup> Porcentajes obtenidos a partir de la información disponible en DANE (s.f.).

personas, pasa a representar el 62.71%; por su lado, Bello, con un aumento de 150.639 personas, representa un 13.49%; Itagüí se mantiene más estable con un 7.15% y un aumento de 41.771 personas más; y Envigado, con un aumento poblacional de 54.698 habitantes, representa el 5.91% para 2018<sup>27</sup>.

Este movimiento demográfico, caracterizado por una importante densidad poblacional, implica generar un nuevo modelo de ocupación que se aleje de la idea de concentrar los servicios en el centro de la aglomeración urbana, en este caso Medellín, para pasar a ocupar otros territorios que puedan soportar ese incremento, donde la ciudad de Bello es la que está ocupando un papel protagónico.

Así como se pretende descentralizar el centro de Medellín, *BIO 2030* plantea la necesidad de redensificar la zona de llanura del río Aburrá como escenario estratégico para concentrar hacia dentro el crecimiento y detener la ocupación de las laderas del Valle (Alcaldía de Medellín y AMVA, 2011). Asimismo, en la reciente aprobación del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial (PEMOT), el Área Metropolitana del Valle de Aburrá plantea una ruta donde

un nuevo modelo de ocupación, que restrinja la urbanización en laderas, promueva el crecimiento de una región compacta en las riberas del río y disminuya la huella de carbono, son tres de los principios del recién aprobado Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (Pemot), vigente por 12 años (Ortíz, 2020, párr. 1).

En esta idea, el Metro se ha proyectado como la principal infraestructura urbana alrededor de la cual se genera la redensificación en el suelo y se ubican las principales ofertas de servicios. De allí que tenga la intención de acercarse al mercado inmobiliario. Carlos Ortiz, gerente de Generación de Negocios del Metro, declaró que

El negocio de la empresa seguirá siendo el transporte y si tiene que invertir recursos lo hará en trenes, no en edificios. Pero se une lo mejor de nosotros,

---

<sup>27</sup> Porcentajes obtenidos a partir de la información disponible en DANE (2019a).



gestionar el suelo y crecer las estaciones, con lo mejor del privado constructor e inversionista (Ortiz, 2019, párr. 9).

Bajo esta idea, se ha mencionado que el Metro dejó perder los beneficios de la valorización y no hubo cobro de plusvalía por los polos de desarrollo que generaron algunas de sus estaciones (Ortiz, 2019). Carlos Ortiz “Puso de ejemplo el caso de Niquía, zona urbana despoblada hasta 1995, año en el que se estrenó la estación. Hoy ingresan 100.000 personas en un día típico laboral, afluencia que dinamizó la industria, la vivienda y el comercio” (Ortiz, 2019, párr. 4), instalándose toda una gama de servicios que han marcado un determinado uso del suelo, basado en centros comerciales, servicios financieros y proyectos residenciales en altura.

Este asunto se ha prestado para la controversia. Noreña (2019) plantea que las pretensiones del Metro se sitúan fuera de los estatutos de la empresa, pues a pesar de que estos plantean el desarrollo de proyectos urbanos, esto se debe entender “Como lo estrictamente necesario para permitir la construcción y operación de las líneas y no como la veta oportunista que han descubierto ahora para generar riqueza, expresión muy de moda que sirve para justificar cualquier locura” (Noreña, 2019, párr. 2). Así, se generan algunos interrogantes tales como el incremento de los pasajes en las etapas de inversión, la competencia desleal con negociantes que están lícitamente en el negocio inmobiliario y el desplazamiento de propietarios de bajos recursos que se encuentran cerca de las estaciones (Noreña, 2019).

La discusión sobre los límites que puede tener el uso del suelo por parte de una de las empresas protagonistas en la planificación del Área Metropolitana no es mi objetivo en este texto. No obstante, se evidencia una pugna por obtener los beneficios que puede generar el mercado del suelo urbano, pugna que contiene dinámicas de especulación inmobiliaria, huella ambiental y segregación social.

En el *BIO 2030* se ubica como reto, en la perspectiva de gobernanza y desarrollo institucional, superar una situación en que los municipios tienen inequidades en cuanto a

sus ingresos, donde una de las causas es la concentración de la población de mayor poder adquisitivo y producción en el sur, generando más tributación por industria y comercio, en comparación con Bello y el norte de Medellín, asunto que debe ser atacado dado que genera segregación espacial (Alcaldía de Medellín y AMVA, 2011).

No obstante, más allá de atacar la segregación, esta se relocaliza, pues si bien Bello ha sido protagonista en la atracción de nuevas inversiones comerciales y residenciales con proyectos de alta valorización, ello no significa que se solucione el problema de la segregación en el Valle de Aburrá, pues al interior de los municipios siguen existiendo separaciones delimitadas, entre otras cosas, por la posibilidad de acceso efectivo a servicios urbanos básicos como los domiciliarios y de transporte.

Las obras que desarrolla el Área Metropolitana se convierten en fuente de valorización del precio del suelo y construcción de una imagen publicitaria usada por parte de las constructoras o quienes hacen negocio con el mercado del suelo. Principalmente, la generación de vías ha sido usada para asignarle mayor nivel urbanístico al territorio, justificando una mayor integración y conectividad vehicular, favoreciendo la movilidad rápida.

Esto que se presenta como integración del territorio no es sinónimo de eliminación de la segregación socio espacial, pues esta sigue presente y se acentúa en la medida que aumenta el precio del suelo. En este escenario, los planes de inversión que proporcionan vías, infraestructuras de movilidad para la conexión, equipamientos para la prestación de servicios, además de proyectos estratégicos para que la ciudad sea atractiva para nuevas inversiones, son atributos empleados por el sector privado como un apoyo en su ejercicio económico de redensificación residencial (Mejía, 2006).

El sector de construcción de edificaciones, específicamente el subsector de vivienda, ha sido protagonista en la configuración del paisaje urbano en todo el Valle de Aburrá. En ello, la política de Estado en materia de vivienda tiene un papel importante, pues ha generado mecanismos que facilitan el despliegue del mercado inmobiliario. Este asunto lo abordaré en el siguiente apartado.

## **Planes de vivienda como política de estado: Intervención estatal y dinamización de la economía**

El sector de la construcción juega un papel importante en el aparato productivo de un país, pues tiene un efecto tractor sobre otras industrias por la diversidad de materiales que demanda, así como la capacidad de generar empleo. En Estados Unidos, como en China, se ha usado la inversión en la actividad constructora para absorber el desempleo e incentivar la recuperación económica, donde se presenta tanto la intervención estatal -sobre todo en la construcción de vías y medios de transporte- como la privada en la construcción de vivienda (Harvey, 2013).

Esta concepción sobre el sector de la construcción es justo lo que se ha propuesto usar, por lo menos desde el Gobierno Nacional, para el plan de reactivación económica de Colombia en el contexto de la agudización de la crisis generada por la emergencia sanitaria decretada a raíz del COVID-19. Las apuestas más resonadas han sido adelantar importantes obras públicas como el Metro de Bogotá y el Metro ligero de la 80 en Medellín, además de la creación y fortalecimiento de subsidios para estimular la compra de vivienda.

CAMACOL se ha encargado de justificar la importancia de la inversión en el sector constructor como forma de dinamizar la economía del país.

Al realizar el análisis detallado de los principales sectores que intervienen en el proceso productivo del sector de edificaciones, se encuentra que es el jalonador de 36 ramas de actividad, de las cuales el 86% de los insumos o servicios provienen principalmente de ocho industrias que representan el 5,7% del PIB (CAMACOL, 2019a, p. 3).

Esta capacidad tractora sobre la economía ha impulsado una política de subsidios orientada, en su mayoría, a la adquisición de vivienda nueva como forma de estimular el mercado. “De esta manera, enfocar políticas sectoriales dirigidas a la construcción de

edificaciones se convierte en un elemento fundamental para impactar positivamente la dinámica económica nacional (...)" (CAMACOL, 2019a, p. 5).

En la última década, se ha consolidado una estrecha relación entre políticas de Estado en materia de vivienda y el sector de la construcción, donde intervienen, además, las entidades financieras. Servicio Nacional de Aprendizaje y CAMACOL (2015), plantean que

El sector de la construcción de edificaciones en Colombia ha venido cobrando gran dinamismo y aumentando su relevancia en los últimos años. Su capacidad de generar empleo, su aporte al crecimiento económico, su articulación con la política pública en materia de vivienda y su amplio efecto de tracción sobre la mitad del aparato productivo industrial y comercial del país, han hecho de la construcción un foco de inversión pública y privada, y se ha convertido en uno de los pilares del desarrollo nacional y sub-nacional (p. 6).

Luego de que el sector inmobiliario se viera afectado por la crisis del año 2008, al año siguiente, en el 2009, el gobierno de Álvaro Uribe generó un mecanismo de reactivación económica que implicó el otorgamiento de subsidios para la compra de vivienda.

Desde el 1° de abril [2009], cuando el Gobierno Nacional anunció que pagaría parte de las tasas de interés de las cuotas por compra de vivienda nueva, se inició una 'guerra' sin cuartel entre las entidades crediticias para conquistar a los ciudadanos y hacerlos sus clientes ("Bancos se disputan clientes para créditos de vivienda nueva", 2009, párr. 2).

Inicialmente, se destinaron \$500.000.000.000 para subsidiar la compra de 32.000 viviendas tanto VIS como No VIS ("Bancos se disputan clientes para créditos de vivienda

nueva”, 2009). En el año 2010, fue ampliado el programa con 16.478 cupos más (Botero, 2010).

Posteriormente, hacia los años 2014 y 2015, se presentó otro momento relevante en este contexto histórico sobre la relación entre política de vivienda y economía. En un entorno marcado por la reducción de los ingresos de Colombia a causa del desplome de los precios del petróleo iniciado en el segundo semestre de 2014, “el Gobierno se vio en la necesidad de implementar una serie de medidas de política pública para hacerle frente a la reversión del ciclo económico, dándose la necesidad de otorgar una serie de incentivos para dinamizar la economía” (SENA y CAMACOL, 2015, p. 10).

Una de las estrategias usadas para revertir dicha situación fue la estimulación del sector de la construcción por medio de distintos programas de subsidio. “Durante el año 2014, donde tuvo lugar la mayor parte de lanzamientos de proyectos para el programa ‘Mi Casa Ahorro’, el lanzamiento de unidades de vivienda [VIS] nueva creció 53.8% frente a las cifras presentadas en 2013” (Ortega y Rueda, 2016, p. 4).

Los resultados al final del año 2014 marcaron un punto de inflexión en el balance del mercado de vivienda nueva, especialmente de la vivienda de interés prioritario –VIP-. Al final de este año, se vendieron 158.591 unidades nuevas, 10% más frente al año anterior; 56.489 correspondieron al segmento de precio entre 135 SMMLV - 335 SMMLV, 37.989 al segmento superior a 335 SMMLV, 36.517 al segmento VIS<sup>28</sup> y, finalmente, 27.596 al segmento VIP (Ortega y Rueda, 2016). En comparación con el 2013, estos dos segmentos tuvieron un repunte extraordinario, pues mientras en ese año se lanzaron 45.785 unidades a la venta, en 2014 la cifra ascendió a 70.403 (Ortega y Rueda, 2016).

Las cifras correspondientes al segmento VIS (viviendas con precio hasta 135 SMMLV), tenían cierta estabilidad hasta 2014, sin embargo, el programa Mi Casa Ahorro disparó principalmente los lanzamientos y en buena medida las ventas para la VIP (hasta 70

---

<sup>28</sup> La vivienda de interés social tiene como precio tope 135 SMMLV. No obstante, al interior de esta, se define la vivienda de interés prioritario con tope en 70 SMMLV para ese momento. Para efectos de claridad, en el texto explicitaré si hago referencia a la vivienda de interés social en general o alguno de los dos segmentos en específico.

SMMLV para ese año), arrastrando a la VIS en esas cifras del año (Ortega y Rueda, 2016). Sin embargo, la tendencia de la VIP no se mantuvo en el siguiente año, en contraste con la VIS (entre 70 SMMLV y 135 SMMLV), la cual tuvo un comportamiento creciente en los años posteriores. Esto indica que las inversiones en vivienda se concentraron en el segmento alto de la VIS y rangos superiores.

Para el año 2015, la situación con el petróleo de referencia Brent, usado por Colombia, se agrava mucho más, dado que su precio se ubicó entre los USD 50 y USD 60, para cerrar el año por debajo de los USD 45 (Investing.com, s.f.). En este contexto, SENA y CAMACOL (2015) ubicaron al sector de la construcción como el que juega un papel protagónico por su capacidad de impulsar distintos sectores de la economía, para lo cual irá a contar con la ayuda de Mi Casa Ya. En este año, el Ministerio de Vivienda anunció

una inversión estimada de \$1,8 billones de pesos para el sector edificador, que será destinada a la financiación de 30 mil subsidios integrales adicionales para el programa “Mi Casa Ya” bajo el esquema de cierre financiero en adquisición de vivienda de interés social, con este se beneficiarán un total de 130.000 familias. Además, dentro del PIPE 2.0 se anunciaron 50 mil nuevos cupos de subsidio a la tasa de interés para la compra de unidades habitacionales urbanas con precio entre 135 y 335 SMLV (No VIS). Con esto, se estima que durante los próximos 4 años, ambos programas generen una demanda por insumos de \$7,4 billones y una inversión por \$15,2 billones de pesos, que impulsarían la creación de 81.000 nuevos puestos de trabajo en el sector (SENA y CAMACOL, 2015, p. 17).

Al final, 163.367 unidades fueron vendidas, representando \$28.2 billones en ventas; 64.877 correspondieron al segmento 135 SMMLV - 335 SMMLV, 39.308 al segmento superior a 335 SMMLV, 41.297 al segmento VIS (70 SMMLV – 135 SMMLV) y, finalmente, el segmento VIP fue el único que decreció con 17.885 unidades vendidas (Ortega y Rueda, 2016). El departamento de Antioquia se ubicó tercero en ventas después

de Bogotá y Cundinamarca, pasando de vender \$3.7 billones a \$4.8 billones (Ortega y Rueda, 2016) correspondiente a 29.143 unidades vendidas (CAMACOL Antioquia, s.f. a).

En este mismo año, el legislativo aprobó un proyecto donde facultó a los municipios para incorporar al perímetro urbano suelos rurales, suburbanos o de expansión urbana, por única vez en el período 2015-2020 y que tengan disponibilidad inmediata de servicios urbanos (vías y servicios), sin pasar por procesos de concertación o consulta contemplado en la Ley 388 de 1997, con el objetivo de soportar la demanda de vivienda de interés social y prioritaria (Congreso de la República de Colombia, 2015). Esto se dio en un momento de auge de la construcción, especialmente en el segmento VIS (70 SMMLV – 135 SMMLV) como tipología de vivienda estimulada por los programas del Gobierno, de manera que se pudiera responder a la creciente demanda.

Según (Ortega y Rueda, 2016), el año 2016 inició con el siguiente panorama en términos de política de subsidio:

- Viviendas gratuitas: 100.000 viviendas.
- Mi Casa Ahorradores (antes llamado VIPA y Casa Ahorro): habilitado para compra de vivienda VIP y personas con ingresos entre 1 y 2 SMMLV, consistente en un subsidio directo y a la tasa de interés.
- Mi Casa Ya: habilitado para personas con ingresos entre 2 y 4 SMMLV y compra de vivienda VIS del rango alto, consistente en un subsidio directo y a la tasa de interés.
- FRECH II: habilitado para hogares con ingresos inferiores a 8 SMMLV y compra de vivienda VIP o VIS, consistente en subsidio a la tasa de interés.
- Mi Casa Ya – subsidio a la tasa de interés contracíclico: habilitado para cualquier persona interesada en compra de vivienda del segmento medio (135-335 SMMLV), sin importar si es propietaria o no.

Asimismo, este año marcó el inicio de una tendencia que se mantuvo, por lo menos, hasta el 2018. La vivienda tipo VIS, en el rango alto (70 SMMLV – 135 SMMLV), fue la única con un comportamiento ascendente en los años siguientes. La vivienda No VIS comenzó a registrar cifras negativas durante este año, luego de alcanzar el pico en el período febrero 2015 – febrero 2016 con 98.613 unidades. Además, los subsidios enfocados en este segmento no tuvieron los resultados esperados en los años posteriores.

En el período febrero 2016 – febrero 2017, los segmentos de vivienda tuvieron el siguiente comportamiento a nivel nacional: la vivienda VIP registró 17.550 unidades vendidas, el segmento alto de la VIS aportó 86.773 unidades, la No VIS vendió 90.006 unidades (CAMACOL, 2019b). En Antioquia se vendieron, durante lo corrido de 2016, 25.379 viviendas, lo que significó

(...) el segundo mejor año de la historia de la región en unidades de vivienda nueva comercializadas debido, principalmente, a incrementos en ventas de viviendas con precios entre \$100 millones y \$150 millones –rango de valores en donde está disponible el subsidio a la tasa de interés ‘clase media’– (CAMACOL Antioquia, s.f. a)

Las tipologías de viviendas vendidas en el departamento, se detallan en la siguiente figura:

**Figura 11**

*UNIDADES VENDIDAS POR RANGOS DE PRECIOS DURANTE 2016 EN ANTIOQUIA*

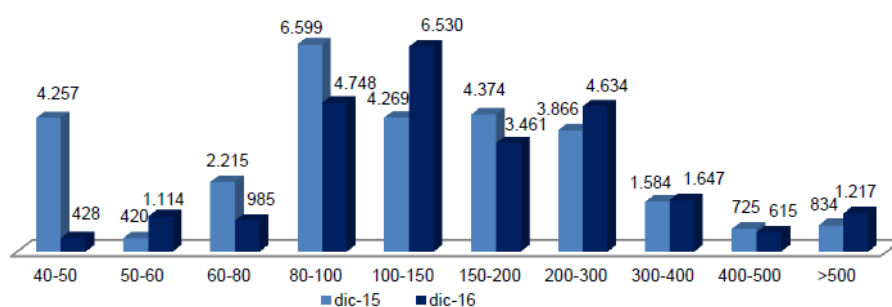


Imagen tomada del informe de ventas mensuales de vivienda nueva en el Valle de Aburrá, oriente cercano, occidente medio y Urabá correspondiente a diciembre 2016 (CAMACOL Antioquia, s.f. a).

Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



La tendencia nacional de caída de la venta de vivienda VIP se marcó con fuerza en Antioquia. De otro lado, se reflejó en el departamento la política contracíclica con los subsidios al segmento medio, sobre todo en el rango 100-150 millones de pesos.

Para 2017, al igual que a nivel nacional, Antioquia marcó una caída en las ventas registrando 22.286 unidades vendidas, lo que equivale a 12.2% menos que en 2016 (CAMACOL Antioquia, s.f. c). Sin embargo, se presentó una leve recomposición por segmentos de vivienda:

La vivienda de interés social perdió participación con relación a las ventas totales. Dado que en 2017 se vendieron 4.409 unidades VIS, 16.6% menos que un año atrás, su participación sobre las ventas totales pasó de 20.8% en 2016 a 19.8% en 2017 (CAMACOL Antioquia, s.f. c, p. 17).

En cuanto a los demás segmentos

La vivienda de rango medio con precios de venta superior a VIS y hasta 320 millones de pesos de 2017 aumentó su participación desde 65.4% de las ventas al cierre de 2016 a 66.4% un año después; no obstante, las unidades comercializadas evidenciaron un ajuste de -10.9% interanual. Si bien en el rango alto –unidades con precio de venta superior a 320 millones de pesos– las ventas experimentaron una variación negativa del 11.8%, su participación permanece estable en 13.8% con 3.081 unidades (CAMACOL Antioquia, s.f. c, p. 18).

Figura 12

*HISTÓRICO DE VENTAS EN ANTIOQUIA AÑO CORRIDO A DICIEMBRE POR SEGMENTO VIS Y NO VIS*

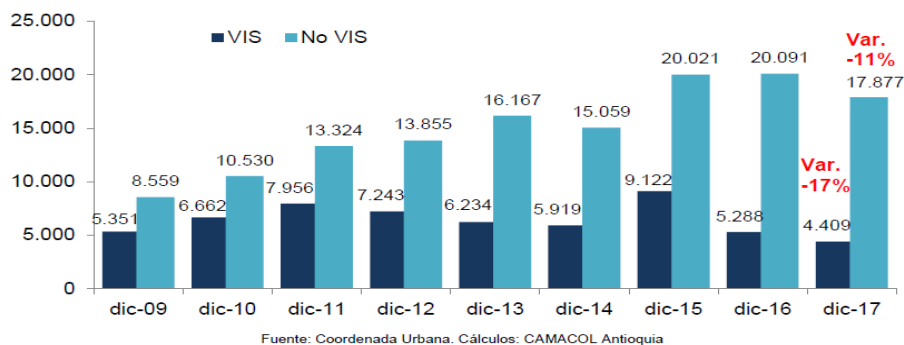


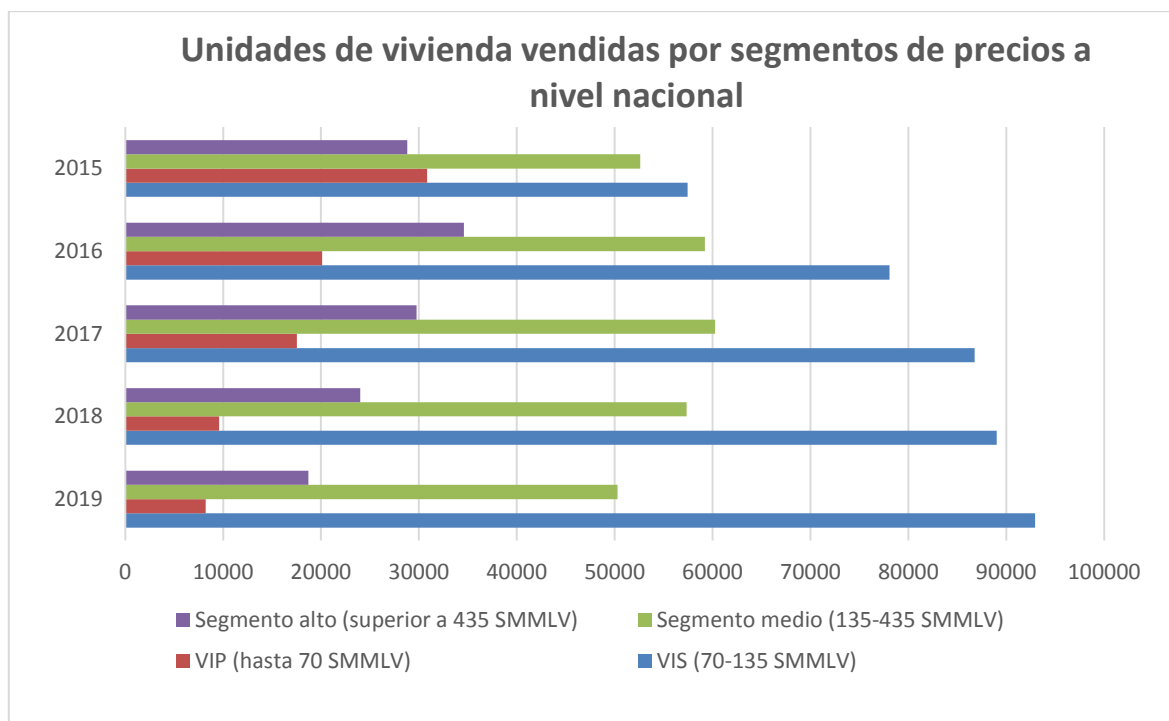
Imagen tomada del informe de ventas mensuales de vivienda nueva en el Valle de Aburrá, oriente cercano, occidente medio y Urabá correspondiente a diciembre 2016 (CAMACOL Antioquia, s.f. a).

Hasta el año 2018, el gobierno colombiano implementó el programa de subsidio a la tasa de interés en los créditos usados para compra de vivienda en un rango superior a la VIS y hasta \$320.000.000, la cual tenía como objetivo impulsar el sector edificador y la compra de este tipo vivienda; sin embargo, el gobierno Duque optó por suspender este beneficio, que cubría 2.5 p.p. de la tasa de interés, en consonancia con los problemas fiscales del momento (“Se acabó la plata para subsidiar tasa a vivienda no VIS”, 2018).

Para Sandra Forero, presidenta de CAMACOL, la anterior decisión es uno de los elementos que explican la acumulación de inventario, pues con la desaparición, en noviembre de 2018, de los 20.000 cupos que se habían presupuestado para 2019 del subsidio a la tasa de interés para viviendas en el rango medio, se afectó la decisión de compra y se reversaron muchas ventas (Bohórquez, 2019).

El segmento alto de la VIS, que conservó los subsidios, mantuvo un protagonismo en ventas a nivel nacional. Según declaraciones del Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Malagón, Colombia se encuentra en un “boom” de la vivienda de interés social, pues este ha sido el segmento que más se ha vendido, siendo el 2019 el año de mayor repunte en la historia de Colombia con la venta de 119.000 unidades (Red Mas Noticias, 2020).

Figura 13.



La medición es el acumulado de 12 meses al mes de febrero de cada año. Gráfico de elaboración propia con la información disponible en CAMACOL (2019b).

Para recuperar las ventas del segmento No VIS y continuar el potenciamiento de la VIS, CAMACOL y el Gobierno elaboraron una serie de medidas para reactivar los lanzamientos (las inversiones), des atrasar el inventario –principalmente de la No VIS- y aportarle al crecimiento de la economía, esperando una inversión de \$100 billones en vivienda para 2020 (Bohórquez, 2019).

Las medidas aprobadas por el Gobierno consistieron en la concurrencia de subsidios, donde se permite a una familia usar el subsidio del gobierno nacional y de cajas de compensación familiar para la compra del inmueble; para la No VIS, se autorizó a las entidades bancarias<sup>29</sup> la financiación del 90% del valor de la propiedad<sup>30</sup>, medida que

<sup>29</sup> Las entidades bancarias lo harán en la modalidad de leasing, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro lo podrá hacer bajo la modalidad de crédito (Metro Cuadrado, 2019).

<sup>30</sup> La medida tiene a sus detractores. El exministro de Hacienda, Juan Carlos Echeverry, mencionó que la medida es equivocada, pues al inicio de la adquisición de la vivienda, que es un contrato a largo plazo, se es optimista al pensar que no se va a perder el empleo, que no habrá inflación, que el precio del inmueble no caerá, que no se reducirá su sueldo, pero con una crisis económica todo ello puede suceder, le puede pasar a cien mil familias, llevando a la quiebra a los

cuenta con el respaldo del Fondo Nacional de Garantías. Así, Gracias a los recursos destinados desde el Fondo, quienes aspiren a comprar una vivienda, no requerirán de fiador, pues cuentan con el respaldo del Gobierno Nacional (“Crédito hipotecario pasará del 70% al 90% del precio de la vivienda”, 2019). De esta manera, el Estado se posiciona como el respaldo de los bancos y el mediador para facilitar el dinamismo y despliegue del sector constructor.

Otra de las medidas relevantes es el aumento del precio tope de la vivienda VIS en algunas zonas. Si bien el precio máximo se mantiene en 135 SMMLV, se permite un tope excepcional de 150 SMMLV en aglomeraciones urbanas de más de 1.000.000 de habitantes donde exista una fuerte presión sobre el suelo. Esto genera que las constructoras puedan ofrecer vivienda de interés social en zonas de alta valorización y, además, recibir los dineros del Gobierno. No obstante, es una medida que delimita las posibilidades de acceso, pues el precio de la vivienda es inalcanzable para familias de bajos ingresos.

El gremio constructor manifestó su apoyo al Gobierno Nacional en cuanto a las medidas adoptadas para incentivar y acelerar la venta de vivienda nueva, considerando que la actividad edificadora inyecta gran dinamismo a la economía nacional: Se garantiza en el marco fiscal los subsidios hasta el año 2024 y la concurrencia, lo cual, según Eduardo Loaiza -gerente del gremio en el departamento de Antioquia-, genera confianza para invertir en este tipo de viviendas (“Camacol Antioquia prevé recuperación del sector al finalizar el 2019 gracias al mejor comportamiento proyectado para el segundo semestre del año”, 2019).

El Estado se ha comportado como el salvavidas del sector, poniendo recursos e instrumentos públicos para facilitar la compra de vivienda, promover la inversión y otorgar tranquilidad a los bancos para hacer los préstamos. Los resultados de estas medidas llegaron pronto, declarándose el mes de enero de 2020 como el mejor en 10 años.

---

bancos; por tanto, son medidas riesgosas para la economía (“Polémica por propuesta de cuota inicial de 10% para compra de vivienda”, 2019). Habrá que esperar cuáles serán los resultados de ello ahora con la situación generada por el COVID-19.

Para la presidenta Ejecutiva de Camacol, Sandra Forero Ramírez, ‘este resultado es la muestra de la confianza de los hogares en la política de vivienda y las oportunidades de acceso a la vivienda formal que trae el programa Mi Casa Ya. Mantener este desempeño requiere la suficiencia de los recursos para asegurar que los compradores recibirán su subsidio en la entrega de la vivienda’ (“Desde la Presidencia de Camacol: Vivienda nueva tuvo el mejor enero en 10 años: Camacol”, 2020).

A pesar de que en el año 2018 el Gobierno de Iván Duque anunció dificultades fiscales para mantener la política de subsidio al segmento medio, ahora, en medio de la exacerbación de la crisis y las dificultades fiscales a raíz de la pandemia del COVID-19, se lanza nuevamente un programa de subsidio para ese segmento, bajo la idea de que el sector constructor es clave para la activación económica.

La política de subsidios va más allá de estimular la compra de vivienda, ella implica un impulso al sector de la construcción y, colateralmente, un jalonamiento de la economía. En este contexto, el Estado ha tenido la tendencia de intervenir cuando se trata de ayudar tanto a la recuperación del sector constructor como de los bancos. En crisis financiera del año 1998 y 1999

El Estado salió en ayuda de los grandes magnates del sector, sufragándoles sin tapujos un déficit cercano a los 7.5 billones de pesos con los dineros de todos los colombianos (\$3.3 billones para alivios a deudores hipotecarios, \$1.9 billones a entidades del sector cooperativo y \$2.1 billones a entidades financieras privadas) (Cadavid, s.f., párr. 3).

Con la actual política de vivienda y subsidio, en el marco de la reactivación económica, los dineros para subsidiar la compra de vivienda de interés social con tope en 150 SMMLV, desdibuja la concepción de vivienda de interés social consignada en la Ley

388 de 1997, la cual establece que los programas relacionados con ella deben orientarse a la población más pobre del país (Congreso de la República de Colombia, 1997), no obstante, los precios son bastante elevados para una familia de bajos ingresos, lo que termina siendo una medida para convivir con la presión sobre el suelo y el aumento del precio en favor de las constructoras y familias de mayor poder adquisitivo.

Esta lógica lleva consigo que la construcción de vivienda de interés social está completamente a cargo del sector privado y solidario, a partir del paso de la producción directa (subsidio a la oferta) al subsidio a la demanda (Consejo Nacional de Política Económica y Social, 2004). Esta construcción directa de vivienda por parte del Estado subsistió hasta 1991, “cuando las políticas neoliberales la sustituyeron por el sistema de subsidios, destinado a privilegiar la acción privada” (Restrepo, 2007, p.50), lo que ha derivado en la mercantilización de este bien y, por tanto, en un acceso a él a partir de la capacidad de endeudamiento, lógica propia de la denominada actual fase neoliberal.

Por ser la construcción de edificaciones una actividad de largo plazo, requiere la combinación de capital financiero e intervención estatal (Harvey, 2013). Según Jaramillo (2010), dentro de las limitaciones para llevar un capital a la rama de la construcción, se tiene la larga duración del proceso productivo, el elevado precio del bien final, el bajo desarrollo de la técnica en el sector (es una de las ramas que conserva mayor trabajo manual), lo cual repercute en el precio y en la duración; la escasez de compras de contado; la escasez de tierras. Todo ello, implica la búsqueda de estrategias para sobrepasar estas dificultades, tales como la venta a cuotas, asocio entre varios capitalistas para lanzar el capital y la acción del Estado en la rama, el cual actúa por medio de subsidios para ampliar la demanda y siendo comprador de bienes producidos (Jaramillo, 2010). De esta manera, se puedan apalancar las inversiones, donde el Estado asume un monto para la construcción de importantes ejes viales y el sector privado comercializa los inmuebles.

Adicionalmente, el Estado facilita la creación de mecanismos para la adquisición de vivienda por medio de normativas que permiten una fácil manipulación del suelo por parte

de las inmobiliarias, logrando simplificar la demanda de hábitat a la fórmula de la vivienda (Córdoba, 2013) y favoreciendo la construcción en masa. Así

La reglamentación establecida sobre el accionar del mercado inmobiliario se dirige casi que exclusivamente a la implementación de normas técnicas para los procesos de producción y construcción, más no sobre las características del producto comercializado dentro de un contexto habitacional humano (Córdoba, 2013, p.43).

Por lo tanto, la política de subsidio es absorbida e instrumentalizada por el discurso de la recuperación o activación económica dado el encadenamiento de distintos sectores con la construcción. De allí que (Camargo y Hurtado, 2011) expresen que los programas de vivienda parecen más enfocados en fortalecer la industria de la construcción y el sistema financiero.

### **Conclusión:**

En el fenómeno de la construcción de edificaciones interviene el Estado en sus distintos niveles, cada uno generando mecanismos que permitan su despliegue. Desde los planes de ordenamiento territorial en Bello como en el Valle de Aburrá, hasta la política de vivienda del orden nacional, existe una armonización en la materia, ubicando como prioridad las intervenciones urbanísticas.

De allí que el gremio constructor exhorte al Gobierno Nacional y a los municipios para que dispongan de los instrumentos necesarios que permitan el buen desarrollo del mercado inmobiliario. Asimismo, el sector aboga por incorporar los municipios aledaños a las ciudades capitales como forma de ampliar el rango de acción y el crecimiento de la construcción, evitando un estancamiento, por lo que municipios como Bello deben ser analizados en una escala de aglomeración urbana metropolitana.

En este contexto, la ciudad de Bello modificó su planificación urbana en función del crecimiento previsto, aprobando los instrumentos necesarios para el despliegue del mercado inmobiliario. Esto, en sintonía con una dinámica que ya venía presentándose en municipios del sur del Valle de Aburrá, la cual, en un momento de saturación, perfiló a Bello como el escenario propicio para su continuidad.

Los cambios que producen estas formas de intervención sobre el suelo no sólo implican cambios en la morfología urbana, sino también en aspectos sociales de la ciudad, tales como la segregación. Proyectos ubicados en zonas de alta valorización que son de vivienda de interés social, tienen como precio del inmueble valores que rondan los \$143.000.000. Según un estudio de crédito que solicité en uno de estos proyectos, mis ingresos deben ser de mínimo \$3.531.329 para pagar, durante 20 años, cuotas mensuales de \$1.059.399 de un crédito de \$100.660.000. Esto, suponiendo que obtengo el subsidio de caja de compensación familiar y el de Mi Casa Ya para la cuota inicial, los cuales suman aproximadamente \$40.000.000 si mis ingresos no superan los 2 SMMLV. ¿Luego cómo pago el crédito para una vivienda de este valor? Es decir, si no hay una cantidad suficiente de ahorro previo que permita rebajar el valor del crédito, y por ende las cuotas, no sería posible acceder a una vivienda de interés social de \$143.000.000 ubicada en una zona de alta valorización. Lo anterior, sin tener en cuenta que algunos proyectos no reciben los dos subsidios o no los reciben para la cuota inicial, uno para la inicial y el otro para el crédito.

Esta dinámica –descontrolada- del mercado inmobiliario, que permite que sea este quien defina los precios, se convierte en un instrumento de segregación que tiende a operar de manera silenciosa, donde se pretende naturalizar la dinámica de aumento del valor del suelo para justificar el aumento en el precio de la vivienda. Sin embargo, el Estado, a la vez que genera mecanismos para facilitar la construcción, poco interviene para regular un mercado que tiende hacia la especulación; por el contrario, solo interviene en momentos de crisis del sector.

Por ello, los subsidios de vivienda no aplican, a excepción de las personas en situación de desplazamiento o damnificadas por calamidad ambiental, para la compra de



vivienda usada, pues no permitiría la estimulación del mercado, el cual necesita vender inmuebles nuevos, como en cualquier otro proceso productivo. Así, que los subsidios estén orientados a compra de vivienda nueva, ratifica una intención del Estado de dinamizar el aparato productivo y los capitales financieros que se requieren para la urbanización.

Adicionalmente, el discurso bajo el cual se mueve la política de subsidio, donde se pregona la posibilidad de acceso a una vivienda, también es un fortín de aceptación pública para la rama ejecutiva, dado que es un asunto primordial para la ciudadanía. Igualmente, esto tiende a dejar de lado la discusión por la mercantilización de este bien y, además, lo que en términos sociales y ambientales ha implicado la construcción en masa, especialmente, por la huella ambiental que genera y el tipo de hábitat que se está produciendo. Este último, lo abordaré en el siguiente capítulo.

## Habitar la ciudad de Bello

### Resumen:

El abordaje en los capítulos anteriores se ha centrado en las características de las nuevas edificaciones y su relación con políticas municipales, regionales y nacionales. No obstante, es necesario agregar un tercer elemento interviniente en la configuración del espacio que se produce en Bello, esto es, las prácticas de quienes viven la ciudad.

En este sentido, durante el presente capítulo analizaré las formas de interacción social que se dan en distintos escenarios. Primero, en los espacios de residencia, planteando algunos elementos comparativos entre las unidades habitacionales cerradas y barrios tradicionales. Segundo, en lugares públicos, esbozando las maneras de apropiación y sensaciones que estos generan a personas que los recorren. Finalmente, la percepción que habitantes del municipio tienen frente a la dinámica urbana de los últimos años.

Así, plantearé que la estructura física incide en las maneras que tienen las personas para interactuar entre sí, dándose una tendencia hacia el aislamiento social y la no promoción de proliferación de lugares para el encuentro. Asimismo, mostraré las opiniones dispares existentes frente a la urbanización de Bello, pues mientras se expresa, por un lado, la insuficiencia de espacios públicos para el esparcimiento en contraposición al avance de nuevas construcciones, por otro lado se celebra el auge de sectores comerciales y grandes edificaciones bajo el argumento de que así se renueva la imagen de la ciudad.

**Palabras clave:** aislamiento social, lugares de encuentro, lugares de tránsito, progreso, insuficiencia de espacio público.

### Abstract:

The approach in the previous chapters has focused on the characteristics of the new buildings and their relationship with municipal, regional and national policies. However, it is necessary to add a third intervening element in the configuration of the space that occurs in Bello, that is, the practices of those who live in the city.

In this sense, during this chapter I will analyze the forms of social interaction that occur in different settings. First, in the spaces of residence, raising some comparative elements between closed housing units and traditional neighborhoods. Second, in public places, outlining the ways of appropriation and sensations that these generate to people who visit them. Finally, the perception that inhabitants of the municipality have regarding the urban dynamics of recent years.

Thus, I will propose that the physical structure affects the ways that people interact with each other, leading to a tendency towards social isolation and the non-promotion of the proliferation of meeting places. Likewise, I will show the disparate opinions that exist in relation to the urbanization of Bello, because while it is expressed, on the one hand, the insufficiency of public spaces for recreation as opposed to the advance of new constructions, on the other hand the boom in commercial and large buildings under the argument that this is how the image of the city is renewed.

**Keywords:** social isolation, meeting places, transit places, progress, insufficient public space.

### **Dinámica de la interacción social en el escenario de residencia**

Para Sennett (2019) “Es evidente que las relaciones espaciales de los cuerpos humanos determinan en buena medida la manera en que las personas reaccionan unas respecto a otras, la forma en que se ven y escuchan, en si se tocan o están distantes” (p. 20). Los lugares de residencia y las prácticas que se desenvuelven en ellos brindan elementos interesantes para ahondar en las características que ha adquirido la interacción social.

En la ciudad de Bello, marcada en la contemporaneidad por la pérdida de preponderancia de barrios obreros anclados a la industria textil y ferroviaria, en contraste con la construcción en altura y las unidades residenciales cerradas, existe la tendencia hacia un tipo de relaciones espaciales que fractura la generación de vínculos entre las personas cohabitantes de un mismo lugar.

Las unidades residenciales cerradas de apartamentos configuran una forma de aislamiento social en dos sentidos: mientras que estos conjuntos en sí mismos se presentan como lugares privados, herméticos y resguardados respecto de lo que se encuentra en el exterior, por otro lado no es característico que a su interior se generen relaciones de vecindad entre las personas que allí residen.

En este contexto, uno de los aspectos que marca la planificación de las unidades cerradas es brindar en el interior las comodidades suficientes para que las personas limiten su necesidad de salir del conjunto. De la siguiente manera se describe el enfoque de un proyecto residencial:

El proyecto de nosotros está (enfocado) más en familias. ¿Por qué familias? porque nosotros tenemos todo para que la familia esté acá. Para los niños, todas las comodidades de una pista de golfito, la pista de triciclo, los juegos infantiles, las piscinas para los niños, también ya están las piscinas para adultos. Ahora como estamos en la onda fit, pues hay demasiados senderos verdes para trotar y caminar, las dos canchas múltiples que tenemos, la cancha sintética... el gimnasio cubierto, el descubierto, la pista de down hill, la pista de skate. Entonces digamos que tenemos para adultos, adolescentes, los niños, jóvenes; entonces tenemos como todo lo que se necesita pues para vivir en una ciudadela campestre (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

Dichos servicios llegan a ser valorados por quienes habitan estos lugares, resaltándose la gama de posibilidades para permanecer al interior. Al preguntar a un residente de una unidad cerrada sobre lo que le gusta de ella, respondió: "En general, que uno tiene acá muchos servicios, que no necesita como salir. Lo que ofrece como las piscinas, el gimnasio, plazoleta, o sea, si uno necesita hacer deporte, acá lo tiene, y como más seguridad con portería y eso" (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

No obstante, lo anterior no significa que se generen relaciones de vecindad, por el contrario, se presenta una ausencia de contacto personal, el cual, a lo sumo, se manifiesta

en la cordialidad de un simple saludo. Así es relatada la relación entre residentes de dos unidades cerradas:

*¿Cómo es la relación?* Lo normal. A ver. Los adultos, pues, uno saluda. En el caso mío, por donde paso, yo saludo a la gente. Los saludo, ellos saludan: qué tal. No que nos quedamos por ahí parados charlando, no. Con uno que otro sí se puede. Pero yo que me voy a poner a conversar bastante con otra persona que no conozco, no. El saludo simplemente y listo. Ya uno va haciendo amigos, con el tiempo uno va haciendo amigos y amigas (Albeiro, residente de la unidad Cacique Niquía, 2020, entrevista del autor).

Yo creería que la interacción es poca, la interacción se da más como en el tránsito, cuando vas en el tránsito, o sea, cuando vas en el ascensor, cuando vas por un pasillo, pero hay poquita interacción con las personas, o sea, cada quien es como en su casa. Entonces que te diga que hay como un muy buen ambiente social, no te diría eso porque no hay muy buena interacción, es muy independiente como todo. Y cuando se da esa interacción, es como muy extraño porque como que las personas pueden llegar a decir ‘¿por qué me estás hablando? si nunca nos hablamos’. Entonces esa parte como de las relaciones o de la socialización, no es mucho, cada quien es en su área (Carolina, residente de Torre Navarra, 2020, entrevista del autor).

Por lo tanto, a pesar de que allí la distancia física entre personas es más corta, estos sitios se presentan más como lugares de tránsito que de encuentro, pues se carece de la generación de vínculos que permitan un reconocimiento.

Uno se acostumbra. Pero sí sería bueno tener más contacto con los vecinos porque en la mayoría de las unidades uno si acaso se encuentra en el ascensor y de ahí no pasa. Sí sería bueno tener más contacto con los vecinos, al menos saber quién vive al lado de uno (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

Adicionalmente, durante las entrevistas realizadas fue recurrente obtener relatos que describen estos sitios como lugares dormitorio principalmente, donde las personas permanecen más tiempo en sus lugares de trabajo que departiendo al interior de la unidad. La siguiente fue la respuesta de una empleada de la administración de un conjunto cerrado al preguntar por cómo es el ambiente que se vive allí: "Más bien residencial, muy tranquilo... porque igual la mayoría de la gente trabaja entonces no se mantiene acá" (Secretaria de la administración de una unidad, 2019, entrevista del autor). En términos similares respondió Harlinson, estudiante de bachillerato y habitante del municipio:

Yo he vivido en unidades por vario tiempo, y he notado que en la unidad todo es como que muy callado y los que llegan es tipo dormir, el trabajo y así. No se quedan así como que tipo en los barrios que a veces llegan y salen, se ponen a cocinar afuera pal barrio y así (Harlinson, 2020, entrevista del autor).

Pensar la población que habita una unidad cerrada en un sentido de comunidad no es posible, pues la precariedad de conexión y reconocimiento entre sí es muestra de distanciamiento social, incluso a pesar de la cercanía física.

Uno pensaría, por ejemplo, que un club de lectura funcionaría a la perfección en un edificio porque tiene el salón comunitario y el público, pero ya se han hecho intentos, y en una unidad donde viven 200 familias, se convoca un club de literatura y asisten 8 personas el primer día, a la siguiente reunión van 4 y luego ya no va nadie, lo digo porque ya se ha hecho el intento (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

Las experiencias corporales en estos lugares no involucran un relacionamiento social estrecho de las personas, lo cual se da desde la misma disposición de los espacios al interior de la edificación.

Yo creo que es una cuestión de forma en los espacios. Cuando tú vives por ejemplo en Niquía<sup>31</sup>... cuando yo por la ventana miro la casa de mi vecino y miro quien sale y miro quien pasa, pues obviamente el contacto visual favorece obviamente como esa interacción, ese chocarte con una mirada, encontrarse de frente con una persona; pero si yo aquí tengo la puerta de mi casa cerrada, no me encuentro con nadie, porque puedo mirar por el balcón, pero esa unidad que yo veo al frente, pues, no me alcanzo a relacionar con ella de ninguna forma. O sea, no se chocan las miradas, no hay ningún tipo de acercamiento porque estoy mirando por un balcón y obviamente los pasillos de la unidad no tienen ventana. Entonces si la puerta está cerrada, yo no sé nada de mi vecino, no me doy cuenta si está ahí, si se fue, si entró, ¿sí me entiendes? Yo creo que es esa cuestión de forma porque igual, cuando uno pues va en el ascensor sí hay amabilidad, en el pasillo, en el ingreso, también hay amabilidad, saludas. Pero, pues, es algo demasiado transitorio porque vas y te encierras en tu casa, y sí, al estar con la puerta cerrada, pierdes total conexión con los vecinos como tal (Carolina, residente de Torre Navarra, 2020, entrevista del autor).

*¿Y usted por qué cree que no se da ese contacto?* No sé... yo creo que todos buscamos como eso. Cuando uno se pasa a una unidad, no sé si se acostumbra o es lo que busca uno, y es la privacidad o esa clase de cosas. Uno no ve que los vecinos estén muy dispuestos a un contacto como el que se ve en un barrio, por ejemplo (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

La disposición de la infraestructura física guarda relación con el desenvolvimiento de aspectos sociales. En las unidades residenciales cerradas se genera una forma de interacción social que, según distintos relatos, marca una tendencia al aislamiento social por la falta de contacto entre personas al interior de estos lugares. Para Mejía (2006), esto es

(...) una manera de habitar tan específica y particular que nos pone en camino de la cimentación de una cultura de masas de conjuntos residenciales

---

<sup>31</sup> Se refiere a uno de los barrios tradicionales de esta comuna: Panamericano.

cerrados en altura que obedecen a las disposiciones de los grupos de decisión que fijan los lineamientos de desarrollo territorial y política residencial (...) (p. 28).

Rasgos de esta forma de interacción social que se presenta en las unidades residenciales cerradas también es posible observarse en barrios tradicionales de Bello. Aspectos como la construcción de torres de apartamentos en donde antes tenían lugar viejas casas grandes con solar, el aumento del tráfico vehicular por las calles de sectores residenciales y cierta percepción de inseguridad, han trastocado las formas en la que las personas interactúan entre sí.

La permanencia en un mismo lugar, con las mismas personas, donde las casas están frente a frente, las aceras se comparten, los patios son canal de comunicación vertical entre las casas, así como otros aspectos, configuraron la creación de vínculos y relaciones de vecindad en los barrios más tradicionales.

El Barrio Obrero (también conocido como San José Obrero) es reconocido por ser un sector donde sus primeros habitantes trabajaban en Fabricato, lo cual ya implicaba un vínculo entre las personas al compartir tanto el lugar de trabajo como el de residencia. Melisa, habitante de este barrio hace 35 años, relata parte de su dinámica de la siguiente manera:

Entonces hay gente que no conozco<sup>32</sup> porque como he vivido toda la vida en ese barrio, conozco a toda la mayoría de la gente del barrio de toda la vida. Pero hay gente muy extraña, entonces ya es uno como que ya queda como con la incertidumbre. Pero gracias a Dios, la cuadra en la que vivo mayormente todos son propietarios y han sido de toda la vida. Entonces somos conocidos de la cuadra, entre todos hay colaboración y ayuda, y todos se conocen con todos, sabemos quienes viven, si ven algo raro todo el mundo se avisa (Melisa, residente del Barrio Obrero, 2020, entrevista del autor).

---

<sup>32</sup> Se refiere a las personas que residen en las torres de apartamentos construidas en su barrio.



La nueva dinámica urbana del municipio, que ha implicado la pérdida de protagonismo del sector fabril en contraste con la visibilidad que ha tomado el sector de comercio y servicios, ha generado que las relaciones espaciales también se modifiquen, de allí que el sentido de vecindad que ha caracterizado a los barrios se vea amenazado.

Yo me acuerdo que de niña por ahí por el sector cuando vivíamos donde mi mamá, todos se conocían, todos iban a comer a la casa de todos; se sabía que allí vivía don señor, que la señora era tal y tenía tantos hijos y todos se conocían... ah, esos son los de donde Rosa, estos son los de donde Cruz. Todos se conocían. Ahora esa interacción yo pienso que entre vecinos no se está dando. Lo que te digo, yo ya no conozco mi vecino, ¿por qué?, porque salgo temprano a trabajar, llego tarde de trabajar o porque estoy en mi vida, cada cual se metió como en su propia vida y ya no hay esa interacción. Incluso, digamos que en los barrios de pronto se puede llegar a ver que todavía sigue esa afinidad entre vecinos, pero es porque son vecinos de toda la vida (Zuly, ex residente del municipio, 2020, entrevista del autor).

Antes, era muy frecuente que vos encontraras la puerta de las casas abiertas. Por ejemplo, donde mi abuela nunca cerraban la puerta, jamás; la puerta siempre estaba abierta o ajustada. Y ahora, hay también una sensación de inseguridad, que incluso sabiendo quiénes son tus vecinos, supuestamente estás en un conjunto residencial, donde estás más protegido, eso no pasa, todo el mundo tiene sus puertas cerradas. Entonces yo creo que eso también ha cambiado. Hay una transformación también ahí desde las disposiciones que tenemos hacia el otro (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

Todo esto lleva a que en la actualidad se dé un cambio en los escenarios de socialización, generándose un contraste entre la calle como lugar de encuentro y la aparición de la virtualidad como herramienta que en la actualidad ha obtenido un gran protagonismo como forma de interacción, derivando en procesos de aislamiento corporal.

Para mí fue chévere crecer en Niquía porque la cuadra donde vivíamos no era como tan vehicular. En esa cuadra siempre habían niños jugando en la calle, montando en bicicleta, jugando chucha, todos los juegos que existieran. Digamos que la cuadra actualmente sigue siendo no tanto tránsito vehicular, pero yo ya no veo niños afuera jugando, si salen a jugar es más complicado porque la gente ya ha conseguido cosas y en la cuadra se mantienen carros parqueados. A eso súmalo que las infancias se han transformado, en mi época la única opción era salir a jugar, ahora ellos tienen otras cosas que para divertirse no necesitan salir de la casa, ni interactuar con otros niños (Natalia, residente del barrio Ciudad Niquía, 2020, entrevista del autor).

En esa época, cuando éramos... que yo lo llamaba residencial, era un ambiente, como de cualquier otro barrio, de fraternidad, de amistad, todos los vecinos sabíamos quiénes éramos, nos conocíamos, nos hablábamos, nos ayudábamos porque en esa época me parece que era una cuadra muy solidaria. Pero ahora, los pocos que quedan, estamos diseminados y aislados por esa misma... ya nadie quiere salir. Las familias nuevas que hay, no las conocemos, no sabemos cómo se llaman. En eso influyó mucho el tipo de vivienda, porque como antes eran casas, ahora son apartamentos, entonces hay un apartamento, por ejemplo, que no tiene vista a la calle, y allá viven familias que yo ni siquiera sé cómo se llaman, y ellos no saben cómo nos llamamos nosotros. Entonces hay un distanciamiento, como en todas las unidades de ahora. Yo creo que es más bien, no por el sector, sino por la forma que está tomando ahora la sociedad. Es una sociedad recelosa, muy egoísta, como muy individualista. Ahorita yo tengo vecinos que los veo salir y digo: uy, este cuándo se pasó por acá; no lo conocía. Así estamos los vecinos por acá (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio 2020, entrevista del autor).

Para Katerine, todo ello implica un cambio en la concepción que se tiene frente al sentido de la palabra vecino:

Hay un término que yo creo que se ha venido resemantizando ahora y es que se ha adquirido nuevos significados, y es el término vecino. Porque los vecinos antes... de alguna manera, tenían una conexión más cercana con uno y entonces basta con pensar, por ejemplo, en las celebraciones de navidad o las celebraciones de los cumpleaños, eran personas que realmente generaban un vínculo con sus otros vecinos, pero ahora, simplemente, son personas que viven cerca de uno. Ahora tiene un significado distinto, más simplemente como una persona que vive cerca de tu casa y ya (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

Estas formas de interacción social, tendientes hacia un aislamiento, no son, por tanto, un asunto que sucede solamente al interior de las unidades residenciales cerradas, sino que también llega a suceder en los barrios. La infraestructura física de los lugares residenciales, así como las nuevas tecnologías, condicionan otras formas de relacionamiento social, la cual, en comparación con décadas anteriores, según recuerda Carlos, era "Muy diferente a la nuestra, que nosotros éramos los que jugábamos en la calle, juegos callejeros, que nadábamos en charco. Nada que ver con estos pelados de ahora todos tan consumidores de centro comercial, de internet, de video juegos" (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

### **Uso de los lugares de la ciudad**

En Bello existen lugares que permiten el esparcimiento de las personas. En algunos de estos tienen asiento la realización de actividades artísticas y de formación, las cuales son alternativas frente a las que se suelen ofrecen en los centros comerciales (principalmente consumo y espectáculo).

Uno de estos lugares es la biblioteca Marco Fidel Suárez, la cual se encuentra ubicada en el centro de la ciudad y es descrita de la siguiente manera:

La biblioteca es como un centro de desarrollo cultural, acá tenemos un auditorio para 260 personas, y ahí se hacen tanto actividades académicas, culturales, artísticas, incluso sociales, se reúnen líderes, pero ahí también se hace teatro, se hace danza, los foros municipales de cultura, de danza (Funcionaria de la biblioteca, 2020, entrevista del autor).

De las pocas horas que he alfabetizado, he visto que viene varia gente, de todas las edades, vienen pequeñas, grandes, muy viejas. Hay unos que traen su elemento de trabajo, otros que vienen a leer y se quedan entre una o dos horas, hasta más. Y no, todo es muy callado, todos respetan el ambiente, no ensucian nada. Es muy bueno la verdad, muy bacano todo (Juan A., estudiante de bachillerato y residente del barrio Cabañas, 2020, entrevista del autor).

Me gusta mucho por lo tradicional, el ambiente silencioso, la silla, me gusta la silletería así plana, el espacio iluminado muy tradicional, no tiene tantas luces y colores y los muebles así como los pufs, o esos otros modernos que se prestan para tomar una siesta o descanso. Me gusta mucho lo tradicional. Yo vengo a la biblioteca desde hace 12 años, y desde que estaba en el colegio, me ha gustado mucho por eso (Brahyan, docente de un colegio público de Bello y residente del barrio Terranova, 2020, entrevista del autor).

Por su parte, la Unidad de Vida Articulada (UVA) Aguas Claras, localizada a un costado de la doble calzada Niquía-Hatillo a la altura del intercambio vial La Seca y al frente del batallón Pedro Nel Ospina, es un lugar de pasatiempo así como de oferta de cursos de formación. Para una de sus visitantes, esto “fue lo mejor que pudieron haber hecho, pa’ divertirse los niños y con estas clases que están dando también” (Habitante del barrio Las Vegas, 2020, entrevista del autor). Adicionalmente, se menciona que

En semana, normalmente los espacios exteriores no son muy llenos, porque todos los niños están estudiando, aunque si vienen por ahí unas 10, 20 personas, entonces es poquito en semana. Pero en semana, o sea, adentro en la UVA como tal, sí es bastante concurrido porque vienen a todos los cursos. Los fines de semana,

sábados, domingos y festivos... por ejemplo hoy sábado, es más bien solito, pero un domingo es lleno de gente, pero no tanto en los espacios internos, sino en los externos (Empleada de la UVA, 2020, entrevista del autor).

**Figura 14**

*UNIDAD DE VIDA ARTICULADA (UVA) AGUAS CLARAS*



El polideportivo Tulio Ospina es el principal referente en materia de espacio público de la ciudad, el cual tiene un carácter metropolitano y alberga equipamientos para la realización de diversas actividades, principalmente deportivas. Paula lo describe de la siguiente manera: “El Polideportivo, que es un lugar que está al aire libre y se presta para el deporte, para la relajación, entonces también puede entrar dentro de los lugares preferidos” (Paula, residente de la unidad Cacique Niquía, 2020, entrevista del autor). Al respecto, Carolina menciona que:

Los lugares a los que más acostumbro ir es el Polideportivo. Voy mucho allá porque ahí entreno, entonces es como donde voy a mi espacio de dispersión, está la academia, comparto con mis amigos, entonces hago deporte, además. Para mí el Poli es súper importante, muy importante (Carolina, residente de Torre Navarra, 2020, entrevista del autor).

Asimismo, existen otros lugares como la reserva Piamonte<sup>33</sup>, la cual se encuentra en la comuna 3 (Santa Ana), contigua a los terrenos donde se construye Ciudad Fabricato. Esta brinda la posibilidad de realizar algunas actividades de esparcimiento en medio de la tranquilidad que evoca. Según Carlos, "Esa parte de Piamonte se convirtió en un sendero peatonal, donde la gente sale, sobre todo en estas unidades<sup>34</sup>, a caminar, de sentarse a charlar y de mucho paseo con mascotas" (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

Esta reserva, que anteriormente ocupaba mayores extensiones, otrora fue un importante escenario de socialización para la población. Así lo recuerda Rosa:

El área siempre fue visitada por los vecinos del Área Metropolitana por su belleza y tranquilidad para hacer los paseos de olla. Las quebradas eran limpias y utilizadas como piscinas naturales, había muchos espacios para organizar los picnic, la pesca y la recreación en general de aquella época. Recuerdo los lazos o columpios colgando de los árboles, las tablas listas para llevar a los lisaderos del morro amarillo, que es el lugar en donde se construyó la segunda etapa de Salento<sup>35</sup> (Rosa, residente del barrio Santa Ana, 2020, entrevista del autor).

Juan, por su parte, menciona:

A mí me gustan como los museos o campos al aire libre, no mucho la ciudad, la ciudad me parece muy irritante, últimamente más que todo<sup>36</sup>. Prefiero más como el campo, refrescarse como dijiste, una actividad al aire libre (...). Acá en Bello se encuentra Piamonte; la unidad deportiva Tulio Ospina; también la Meseta, en el Barrio Pérez; el Comfama, Comfama del barrio Pérez; el museo de la Chozza Marco Fidel Suárez (Juan A., estudiante de bachillerato y residente del barrio Cabañas, 2020, entrevista del autor).

---

<sup>33</sup> La reserva ha sido motivo de discusión pública por diversas amenazas que ha tenido a su conservación. Al respecto, realizaré algunos comentarios en el siguiente capítulo.

<sup>34</sup> Se refiere al conjunto de unidades residenciales que conforman Ciudad de Los Puertos, las cuales se ubican a un costado de la reserva.

<sup>35</sup> Sector residencial de la comuna Santa Ana.

<sup>36</sup> Se refiere a fenómenos de violencia por parte de las bandas que hacen presencia y a estigmatizaciones de la fuerza pública.

Finalmente, el denominado Central Park, proyecto de la Gobernación de Antioquia que se construye en Bello, ha generado expectativa entre sus habitantes, más allá de los enredos jurídicos que lo han atravesado.

A mí me gustaría como parques, pero parques grandes. Por ejemplo, el proyecto del Parkway<sup>37</sup>, me parece que sería una cosa muy buena para Bello, que uno pueda ir a caminar, que uno pueda ir a hacer deporte, que uno pueda sentarse tranquilo, cosas así (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

A pesar de la existencia de estos lugares, la generación de un tejido social se ve difuminada en tanto se plantea una desagregación de los distintos grupos poblacionales de la ciudad. Por ejemplo, para el caso de la biblioteca Marco Fidel Suárez, en cuanto a la pregunta por quiénes hacen uso de sus instalaciones, se expresa:

Pues sí, la mayoría es estrato 1, 2 y 3, pero es que también pasa que la mayoría de Bello es estrato 1, 2 y 3. Pues está Norteamérica y otros lados, pero esa gente no... o sea, la gente que viene acá es 1, 2 y 3 (Funcionaria de la biblioteca, 2020, entrevista del autor).

Igualmente, al interior de Bello se observan contrastes interesantes entre las dinámicas que se presentan en distintos lugares, principalmente, comparando aquellos que han estado durante largo tiempo en la historia de la ciudad y construcciones más recientes como Puerta del Norte. Este centro comercial -así como otros que se construyen- es muestra de la tendencia hacia la que se inclinan las urbes en la actualidad, donde, según Harvey (2013) la calidad de la vida urbana se ha convertido en una mercancía para los que tienen dinero, como lo ha hecho la propia ciudad en un mundo en el que el consumismo, el turismo, así como el continuo recurso a la economía del espectáculo, se han convertido en aspectos primordiales.

---

<sup>37</sup> Se refiere al Central Park.

Por su parte, en el Parque Santander, centro tradicional de Bello, tienen lugar formas de relacionamiento distintas. Katerine así lo describe:

Eso incluso es un parche irse a ver la gente un domingo a las 4 de la tarde en el atrio de la iglesia, que es una tradición muy pueblerina. Acá, este asunto de la ciudad, también no lo han puesto como un rótulo, pero quién sabe hasta qué punto la gente se comporta como alguien de ciudad, acá todavía hay unos comportamientos muy pueblerinos (...). Los domingos ahí en ese parque, como a las 5 o 6 de la tarde se hacen unos músicos, que son unos músicos así como decir merenderos o música de pueblo... yo no sé cuál será la palabra... pero sí es una música como más de pueblo, de cantina, algo así, y hay mucha gente adulta que uno ve que no es como la gente que habitualmente ve uno aquí alrededor de mi casa, por ejemplo (...). Eso es una cosa... yo veo ahí, y a mí me parece que estoy en Marinilla, que estoy en El Santuario (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

En este contexto, se observa un encuentro de distintas prácticas sociales que pueden llegar a marcar una zonificación al interior de Bello, presentándose algunos sectores como alejados de la reciente dinámica urbana de la ciudad.

### **Percepción de la ciudad**

La dinámica urbana que tiene lugar en Bello genera distintas percepciones en sus habitantes, las cuales tienen que ver con insuficiencia de espacio público, ausencia de fomento de más lugares para el arte, la enseñanza, el deporte; a su vez, también se expresa una idea de progreso, de renovación beneficiosa para la imagen de la ciudad.

Para Peláez (2007),

El espacio público es la calle, el andén, espacio de hábitat, no la vía, lugar de tránsito, es la plaza, el parque, no el espacio residual; el espacio público es la gente,



el comercio informal, es el espacio que se bautiza cotidianamente, es el punto de encuentro, de la discordia y de la amistad. Es aquel(lo) donde se manifiesta el interés común (p. 23).

Desde esta perspectiva, el espacio público es un escenario que posibilita el encuentro de múltiples formas de uso del mismo. No obstante, ese carácter no significa necesariamente una idea de interacción armoniosa, pues siempre habrá lugar para la discordia.

Cuando me habla de espacio público, lo primero que pienso es que exista una acera para peatones que cuando yo la vaya a usar esté disponible, que yo pueda transitar por ella libremente, que no haya una interrupción porque no hay una chocita de ventas de celular, algo así (...). No, eso es un problema inmenso en Bello (Natalia, residente del barrio Ciudad Niquía, 2020, entrevista del autor).

La percepción sobre la ciudad de Bello, en específico sobre el espacio público, es un elemento de análisis importante en relación a su transformación urbana, en tanto aquel es reconocido por sus habitantes como un factor relevante en su calidad de vida, lo cual es planteado más allá de la construcción de lugares para el tránsito como vías y pasajes comerciales.

Quiceno y Sanín (2009), entienden el habitar, más allá de simplemente estar en un espacio, como las competencias sociales y culturales que se despliegan en él, la apropiación y la interacción con otros. Esta idea, sintetiza una de las tendencias más marcadas, en relación a la pregunta por el espacio público, que resultó de las entrevistas realizadas durante el trabajo de campo: la falta de un mayor número de lugares que permitiesen la realización de diversas actividades.

Todo este crecimiento que hubo en esta parte del Éxito, que es un crecimiento interesante de población, pero me parece que hace falta que el municipio, ahora con tanto impuesto que puede recaudar, tenga más recreación o

más... no sé el arte cómo estará... yo sé que El Ángel lo utilizan para eso, pero desconozco un poquito eso. Me parece que deberían haber apoyado más este tipo de cosas, entretener más estos pelados, que no piensen tanto en jugar con un celular, porque viven es en esas, o en tirar vicio o en hacer cosas que no deben hacer, y enfocarlos más en ese tipo de cosas (Nicolás, trabajador independiente y residente del barrio Altos de Niquía, 2020, entrevista del autor).

A la par que se reconoce una insuficiencia de lugares para el arte, el deporte y la formación, se identifica el contraste con el alto número de construcciones residenciales y comerciales, lo cual es una de las características de la dinámica urbana actual de Bello.

Entonces cuando yo llegué<sup>38</sup> no estaban (las unidades residenciales), ha aumentado ya mucho, demasiado, como yo veo, era la última urbanización y de ahí continuaba pa' arriba mucha zona verde y ya todo eso lo están derrocando, están construyendo demasiado. Es bueno porque se necesita dar respuesta a la demanda social y (al crecimiento de) la población, pero no están dejando casi espacios para... está bien, (construyan) una urbanización, (pero) dejen un espacio verde como un (lugar) social, para que hagan picnic, aprovechen esa zona que antes era muy amplia. Ya nada, todo lo acaban y lo vuelven cemento y ahí hacia arriba también van a... tienen más proyectos de planeación, están extendiendo mucho (la construcción). Es bueno por (que) la expansión urbana social es necesaria en una comunidad para contribuir (a resolver sus) demandas, pero debe ir a la par, tanto lo constructivo desarrollista, (como) conservativo ambiente (Brahyan, docente de un colegio público de Bello y residente del barrio Terranova, 2020, entrevista del autor).

Yo pienso que a Bello sí le falta más... porque mira que el punto de encuentro es este pedazo de allí<sup>39</sup>, le falta como más espacios donde la gente se... puntos de encuentro. *¿Usted considera que más allá de esto no hay? Ya tendría que irse uno hasta el Polideportivo de pronto. ¿Y ustedes qué lugares reconocen o*

<sup>38</sup> Se refiere al sector de Terranova, comuna Niquía.

<sup>39</sup> Se refiere a la avenida Suárez, vía peatonal contigua al parque principal de Bello.

*distinguen en Niquía?* Pues en Niquía está el famoso Puerta del Norte que se quedó pequeño, es el único centro comercial que por el momento hay en Bello, que se quedó pequeño pa' la población y como ha crecido Bello. Pues me imagino yo que ya cuando hagan allí el de Ciudad Fabricato, ya de pronto se va a ver otro punto como de encuentro. Pero pa' abajo qué puede estar, el Polideportivo. Tengo entendido que hicieron como (un) centro que le dicen UVA, pero yo en realidad no lo conozco (Zuly, ex residente del municipio, 2020, entrevista del autor).

Los lugares de uso público son concebidos como pocos y se concentran en sectores específicos de la ciudad. El Polideportivo, la UVA Aguas Claras y en alguna medida el Parque de Bello, fueron los más mencionados, no obstante, no responden en cantidad suficiente, ni responden a la necesidad de contar con ellos en el corazón de los barrios. Particularmente, a pesar de que el Polideportivo es de orden metropolitano, está al lado de la estación Niquía, tiene una gran extensión y da la posibilidad de realizar múltiples actividades, se percibe como distante, lejano, al igual que sucede con la UVA.

Porque lo que uno conoce es el Parque, aquí [la UVA]... ya. Y ahí el Polideportivo. Lo que yo veo acá, es que no hay como muchas canchas de fútbol pa' uno recrearse, es muy escaso. Solamente así cierto sector y uno tiene que hacer fila pa' poder hacer uno deporte (...). Yo por ejemplo viví en Bucaramanga, en Bucaramanga en cada barrio hay una cancha de fútbol. Si quieren hacer deporte, lo que uno necesita. Por eso se llama la ciudad de los parques (Eduardo, residente del barrio Machado, 2020, entrevista del autor).

*¿Consideras que la oferta de espacios públicos en Bello es buena? ¿O consideras que es limitada?* Es limitada. Ya si vamos a hablar de otro sector, no sé si hará parte, la UVA. Ese sí es muy bueno, una buena entidad pues de purificación del agua con un buen espacio social; muy incluyente para personas que tengan problemas con discapacidades, tienen ramplas; pueden llevar a toda clase de niños, tiene muy buenos murales de representantes, las historias de la fuerza armada, de los militares, ese sí es muy chévere. Y leo allá también. Pero ya social acá en la ciudad,

no. Lo que están haciendo en el Parque de Bello, falta ver cómo va a quedar, se está viendo muy bien; acá también en la zona de la biblioteca, se está viendo muy bien. Falta ver cómo queda. Ya otras partes, no (Brahyan, docente de un colegio público de Bello y residente del barrio Terranova, 2020, entrevista del autor).

En Bello no hay mucho. En Bello no hay como mucho así de esparcimiento y eso. Pero lugares que uno de pronto podía como ir antes de la pandemia, Niquía, aquí el Barrio Obrero que me queda muy cerca, el Polideportivo. No hay como mucho, Bello como tal no tiene como mucho de parques ni nada de eso (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

Por lo tanto, se percibe un desequilibrio entre la construcción de unidades residenciales y proyectos comerciales, en comparación con dotación institucional.

Cambios positivos que Bello se ha estado urbanizando mucho. Cambios negativos, que no hay suficientes escuelas, no hay suficientes centros de recreación, de esparcimiento, seguridad. Es todo eso como lo negativo. Las vías de acceso (William, carpintero y residente del barrio Panamericano, 2020, entrevista del autor).

Desafortunadamente, si uno hace un contraste entre lo que es el crecimiento urbano y las construcciones de la vivienda, los centros comerciales, y el crecimiento de los sitios para la cultura y la educación, mejor dicho, hay una goleada impresionante, porque mientras se hacen muchos edificios, mientras se hacen muchas unidades residenciales, centros comerciales, locales comerciales, mall, las escuelas, si te fijas, siguen siendo las mismas. Las escuelas no tienen unas adecuaciones, las escuelas no cambian, y eso es un asunto muy triste (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

Para una funcionaria de una biblioteca pública de Bello, la falta de avances en la proliferación de lugares que permitan el fomento, por ejemplo, de manifestaciones artísticas

o culturales, también tiene que ver con una carencia de voluntad política del Estado en el nivel municipal:

(...) desde la cultura, ese es el pensado, pero también hay que pensar ahí que es un tema económico, de voluntades políticas, o sea, es necesario, es necesario que cada lugar y cada zona de Bello, tenga un lugar... un centro cultural o una biblioteca, pero eso depende mucho de lo económico y de la voluntad política del momento. (...) en todas las comunas piden eso, que haya representación, que hayan lugares de encuentro, que lleven los programas de cultura. O sea, que no todo esté centralizado. Es una necesidad (funcionaria de una biblioteca pública, 2020, entrevista del autor).

Para personas residentes en Bello, este amplio despliegue de edificaciones tiene sus repercusiones en las condiciones de habitabilidad. Uno de ellas es la alta congestión en las calles, producto de una saturación de la urbanización sin compensación planificada de áreas verdes o zonas libres:

Bello antes, pues por donde yo vivo, yo vivo por Cabañas, antes no se veía mucho, y ya usted va por allá, y ve es locales, apartamentos, ya todo está lleno, está muy... mucho comercio; es un barrio muy habitado. Y también esa es una de las razones, ya de tantos edificios que hay, no entra la luz a la casa de uno, uno ya no puede... ya muchos carros y el aire ya no es tan limpio, por eso el pico y placa cambió mucho esta semana, etc. (Juan A., estudiante de bachillerato y residente del barrio Cabañas, 2020, entrevista del autor).

Bello tiene mucha urbanización. Bello ha crecido mucho para los lados, pero Bello se quedó en vías. O sea, los ingresos a determinados barrios, es un ingreso, y... se quedó en trancón. Ha crecido mucho, pero en cuanto a infraestructura de colegios hospitales y cosas así, está quedado como en eso (Zuly, ex residente del municipio, 2020, entrevista del autor).

El paisaje urbano también tuvo cambios significativos, pues se pasó de construcciones de pocos pisos, que permitían vislumbrar distintas zonas verdes, a un paisaje más gris debido a la construcción en altura. Al respecto, son significativos los siguientes relatos:

Para mi es algo frustrante que te cambien el campo abierto por unos bloques de cemento, sobre todo lo que más duele es la tala de árboles y el daño que le hacen al ecosistema. Para quien llega nuevo, no interesa porque sus ojos no lo contemplaron<sup>40</sup> (Rosa, residente del barrio Santa Ana, 2020, entrevista del autor).

Y la visual, no es lo mismo usted mirar hacia el horizonte y ver el monte... a mucha gente le taparon la panorámica y eso estresa, usted salir y ver un caserío, una mole de concreto a ver una zona verde, eso tiene que afectar mucho la calidad (de vida) (Nicolás, trabajador independiente y residente del barrio Altos de Niquía, 2020, entrevista del autor).

Eso se vuelve un asunto complejo y es una ciudad caótica, que además, también a veces está sucia, muy saturada, mucha contaminación visual porque son muchos negocios, son muchos locales; no hay casi ya lugares donde haya árboles, manguita o cosas así. Es muy difícil. No hay un contraste, casi todo es muy saturado, muy urbanizado, muy comercial, y a eso súmele el asunto del tráfico vehicular, que es un caos (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

De esta manera, se vislumbra la otra cara de la moneda del proceso de urbanización, donde se generan modificaciones en la dinámica social y se desplazan los lugares tradicionales de esparcimiento y antiguos escenarios de socialización.

En Bello, sobre todo esto de las unidades, tuvo un cambio a raíz de eso. Tuvo un cambio para mí bien, porque en Bello todo lo que se hacía era de interés social, pero

---

<sup>40</sup> Se refiere a terrenos de la reserva Piamonte que han sido usados para proyectos urbanísticos.

llegaron las unidades y tuvo un efecto de que la gente ya se fijó un poquito más en Bello; pero eso también trajo mucha congestión, hay mucho urbanismo a nivel de unidades residenciales y las unidades residenciales traen mucha gente y eso también trajo mucha congestión, y sobre todo que se... Bello era un municipio de mucha zona verde, mucha manga, y todo eso ya se perdió. Por ejemplo, este sector donde yo estoy<sup>41</sup> era mangas y ya no queda sino un espacio pequeño (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

Por lo tanto, esta proliferación de construcciones para el uso privado conlleva a la existencia de una descompensación en relación al espacio público, lo cual se ha generado no solo en Bello, sino, también, en el resto de municipios del Valle de Aburrá.

Ninguno de los 10 municipios del Aburrá llega al menos a la mitad del indicador mínimo de espacio público sugerido por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y aprobado por un decreto del Ministerio de Vivienda (1077 de 2015), que es de 15 metros cuadrados por persona, según datos de las alcaldías en 2018. Es más, ninguno ofrece más del 35 % del indicador a sus residentes: Sabaneta (1,37 m<sup>2</sup>/habitante), Barbosa (1,5), Copacabana (1,6), Girardota (1,75) y Bello (2) son los que menos espacio público tienen. Las otras cinco jurisdicciones no están muy distantes: Medellín (3,64), Envigado (3,75), Caldas (4), Itagüí (4,43) y La Estrella (5,32) (Ortiz, 2020, párr. 13).

Las anteriores cifras, son el producto de varios años de incentivos a las inversiones inmobiliarias privadas, las cuales se han desplegado ampliamente por distintas zonas del Valle de Aburrá, saturando el espacio con distintas modalidades de edificaciones.

En contraste con las percepciones sobre la insuficiencia de espacio público, el cambio desfavorable en el paisaje urbano, la congestión y falta de planificación, la renovación urbana de Bello también es vista de manera beneficiosa para el progreso de la

---

<sup>41</sup> Se refiere al sector donde se ubican los proyectos que conforman Ciudad de Los Puertos.

ciudad. En este sentido, fue característico que tres personas, todas mayores de 60 años, describieran la transformación urbana de Bello como algo que le imprime un carácter de ciudad, en contraposición al siglo XX, donde el área urbana del municipio era más pequeña y con características distintas. Hermán lo describió con las siguientes palabras: “Hay más prosperidad, más gente, ya es más ciudad, es una ciudad en crecimiento” (Hermán, habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

*¿Usted ha notado cambios en los últimos 15, 20, 30 años en Bello? Sí, claro. Digamos... 20 años póngale, cuando no existía aquí el Nuevo Milenio<sup>42</sup>, eso era una manga grande ahí, un pantanero ahí, que ahí lo último que hubo es un circo de la Chilindrina. Yo veía que eso eran calles por aquí, mangas. Lo único poblado que había aquí era esta manzana<sup>43</sup>, pero edificios no habían casi. Por Puerta del Norte era como el Éxito más pequeño, era un... era más pequeño todo, pero ahora ya se ha poblado mucho, cien por ciento se ha poblado mucho. Entonces ya es más ciudad que antes, por dios. Era mucho más pequeño ya es una ciudad (Albeiro, residente de la unidad Cacique Niquía, 2020, entrevista del autor).*

Bello ha crecido mucho... ya con las cosas acá en Niquía. Llegó el Metro; hicieron esos almacenes grandes, los Éxitos, Flamingo y... esto es una gran población, Niquía, sí. Y tiene buenos almacenes, centros comerciales, tiene sus dos parroquias, hay colegios. Es un pueblote, Niquía (José, ex residente del municipio, 2019, entrevista del autor).

Sin duda, el Metro fue un eje estructurante del actual proceso de urbanización en Bello, pues las tres estaciones permitieron una mayor movilidad de las personas y se generó toda una densificación a su alrededor, consolidando el municipio en la mancha urbana del área metropolitana de Medellín.

Me parece que influyó mucho en Bello fue el Metro, a su tiempo, pero también marcó algo importante porque antes el transporte para Bello antes del

---

<sup>42</sup> Unidad residencial ubicada en Niquía, cercana a la estación del Metro.

<sup>43</sup> Unidades residenciales Cacique Niquía, primeras unidades cerradas de Niquía, caracterizadas por ser de baja altura (cinco pisos).



Metro era caótico. La gente que no vivía en Bello, tenía una idea de que Bello era lejano (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

A su vez, las nuevas unidades residenciales son asumidas como impulsoras para el mejoramiento urbanístico, de manera colateral, de las cuadras que se ubican a su alrededor.

Y en el sector como tal<sup>44</sup>, sería la primera unidad residencial grande de apartamentos. Entonces uno piensa que de pronto sí puede influir un poquito en el... además porque pienso que alrededor habrá muchas obras urbanísticas. Pues es lo que uno se imagina. Incluso por ahí han estado hablando de la ampliación de la vía que sube al barrio. Entonces de pronto en ese sentido, sí, pienso que sí podría influir en algún cambio (Javier, residente del barrio La Camila, 2020, entrevista del autor).

Por su parte, los centros comerciales también se constituyen en lugares atractivos para la población, los cuales se han convertido en tendencia en diversas ciudades. Sobre lo que estos significan, Prévot (2001) plantea que

Los trabajos de G. Capron recuerdan que el centro comercial es un espacio innegablemente privado, desde el punto de vista del derecho; sin embargo la urbanización de espacios más o menos públicos hace de estos lugares, espacios ‘privados colectivos’, de ‘urbanidad templada’, con umbrales de acceso poco marcados entre lo público y lo privado, pero de accesibilidad restringida, vigilados por guardias (p. 46).

No obstante, las zonas comerciales se presentan para habitantes de Bello como sitios que se adaptan a las necesidades más recientes de la población, erigiéndose, por momentos, como lugares públicos únicos e ideales para el esparcimiento.

---

<sup>44</sup> Barrio La Camila.

*¿Ustedes consideran que los centros comerciales se acomodan a eso que ustedes entienden como espacio público? Sí. Yo creo que sí. No sé muy bien, pero es como que a raíz del tiempo, todo el mundo evoluciona y como que de los nuevos centros comerciales públicos no son como los antiguos, que eran... que son como más de la edad de nuestros papás. En cambio, un centro comercial nuevo que crearan se adapta más a los jóvenes, a la juventud, a los millennial, bueno, a la generación nueva, y ya se adaptaría más como a sus reglas, ya pues sería un poco más relajado en el aspecto (Juan A., estudiante de bachillerato y residente del barrio Cabañas, 2020, entrevista del autor).*

A mí me gusta esa parte de Niquía porque todo es muy cerca, tenemos un centro comercial cerca, donde encontramos solución a muchas de las necesidades, por ejemplo, soluciones de ocio como una sala de cine, que yo recuerdo que tiempo atrás eso era imposible, que usted quería ver algo en cine, usted tenía que salir del municipio, y el centro comercial nos ha dado todos esos beneficios, usted ya no tiene que ir a Medellín a comprar cosas que antes no se encontraban acá en Bello (...). Te digo que yo he vivido toda mi vida en Bello y te digo que lo único que encuentro para pasar un rato de esparcimiento es el centro comercial, no veo ningún otro atractivo (Natalia, residente del barrio Ciudad Niquía, 2020, entrevista del autor).

De esta forma, se evidencian posiciones dispares frente al proceso de urbanización de Bello, las cuales reflejan los distintos modos en las que este incide en las condiciones de habitabilidad de quienes viven la ciudad.

### **Conclusión:**

La dinámica urbana de Bello ha generado cambios en la forma de interacción social de sus habitantes. Desde las zonas que concentran las nuevas construcciones hasta los barrios más tradicionales, se han visto permeados por una urbanización que facilita el distanciamiento en lugar del vínculo.

Particularmente, las unidades residenciales cerradas son de por sí una infraestructura para la separación social, lo cual es justificado desde la comodidad de contar al interior con servicios para la distracción, la protección de las amenazas del exterior y una suerte de estatus social en que se ha convertido vivir en este tipo de edificaciones. No obstante, al interior de ellas se reproducen fenómenos que también suceden en la sociedad en general: una tendencia hacia el individualismo y falta de reconocimiento de las personas con las que se comparten distintos lugares.

En esto, influye la misma disposición física del lugar, donde los apartamentos se comunican por medio de pasillos solitarios y destinados para el tránsito, sin algún tipo de posibilidad de contacto visual, prevaleciendo la absoluta privacidad.

Sin embargo, estos procesos de aislamiento social implican el abordaje de variables más densas, las cuales van más allá de la dinámica propia de la ciudad de Bello, tales como la atadura hacia el trabajo a la que se ven sometidas las personas, la virtualidad y el aumento del tráfico vehicular. Estos son elementos que inciden en la posibilidad de generar vínculos y que son identificados por la población como barreras para la vecindad.

De allí que el distanciamiento social no sea propio de las unidades residenciales cerradas y se presente en barrios tradicionales, los cuales, en otro tiempo, se caracterizaron por la preponderancia de relaciones de solidaridad y cooperación entre sus residentes. Así, es posible observar el cambio en la calle de diversos sectores residenciales, la cual tiene en la actualidad mayor uso para el tráfico vehicular en lugar de, por ejemplo, el juego de niños y niñas. Igualmente, la virtualidad y el mundo digital han ganado terreno frente a la preponderancia del encuentro presencial, lo cual, se especula, se consolidará en la época pos COVID-19.

Más allá de los lugares de residencia, Bello cuenta con escenarios que permiten el esparcimiento de sus habitantes. El principal referente es el polideportivo Tulio Ospina y, en menor medida, lugares como la UVA Aguas Claras y Piamonte. Para las personas que

los visitan, estos tienen una importancia significativa en la vida urbana. No obstante, se evidencia la necesidad de una reproducción de este tipo de infraestructuras en medio de los barrios residenciales, pues se tiene la percepción de que aquellas están alejadas. Por lo tanto, se expresa que Bello no cuenta con una red de espacio público suficiente, donde se promuevan actividades para el deporte, las artes y la formación.

Adicionalmente, esta misma dinámica ha generado una percepción de separación entre Bello y Niquía, como si se configuraran en sectores distintos, dificultando la cohesión territorial. Esta idea se ve impulsada en la medida que el desarrollo urbanístico sobre la parte baja de Niquía fragmenta el territorio, presentándose un desbalance entre lo que se construye allí y lo que no se construye en otras zonas poco intervenidas por el mercado inmobiliario; además, se va en contravía de uno de los objetivos planteados en el POT relacionados con la idea de tejer el territorio bellanita.

Este desbalance no tiene que ver únicamente con los alrededores de la estación Niquía. Como ya mencioné en los anteriores capítulos, la renovación urbana se ha concentrado en unos sectores en específico de Bello, principalmente, Santa Ana, Amazonía, Cabañas, Norteamérica y alrededores de la estación Madera. Esta situación, no ha ido de la mano con la proliferación de lugares para el arte y el mejoramiento de dotación institucional como colegios y hospitales públicos. Por el contrario, en los desarrollos urbanísticos predominan los lugares de residencia y pasajes comerciales, lo cual genera un sinsabor entre habitantes de la ciudad.

No obstante, la imagen que proyectan esos mismos sectores ha sido suficiente para generar una idea de que Bello se encuentra en el camino del progreso, el cual se ha quedado en la edificación de imponentes infraestructuras, pero con rezagos en la planificación para la movilidad interna de la ciudad y cambios abruptos en el paisaje urbano de la misma.

## **El espacio que se produce en Bello**

### **Resumen:**

Luego de analizar tres aspectos centrales que hacen parte del proceso de urbanización actual en Bello, referentes a las características de las nuevas construcciones, el papel del Estado en distintos niveles (municipal, metropolitano y nacional) y las prácticas de quienes viven la ciudad, se hace necesario enlazar estos elementos, de manera que sea posible articular algunas ideas en relación a lo expuesto en los capítulos precedentes.

El primer asunto a tratar es la existencia de procesos de fragmentación social como característica de la urbanización actual de Bello, donde asuntos como el cambio en la vocación económica de la ciudad tiene una incidencia importante en ello. Como segundo elemento, expondré que Bello es el principal escenario para la expansión urbana del Área Metropolitana hacia el norte del Valle de Aburrá, perfilándose a la ciudad como nueva centralidad, receptora de inversión inmobiliaria, y apoyando la descentralización de esta subregión del departamento de Antioquia. Finalmente, abordaré algunos elementos en relación al derecho a la ciudad a partir de la asimetría entre nuevas construcciones (residenciales y comerciales) y lugares alternativos de uso público reclamados por habitantes.

Con ello, señalaré que la imagen de Bello como ciudad competitiva, impulsada tanto desde órganos oficiales como empresas privadas, y apoyada en el auge del mercado inmobiliario, debe ser cuestionada en tanto tiene implicaciones en la forma de habitar la ciudad, donde es posible evidenciar desigualdades urbanas que pareciesen ser ocultadas por la rimbombancia de las nuevas construcciones.

**Palabras clave:** fragmentación social, expansión urbana, nueva centralidad, disputa por la ciudad.

### **Abstract:**

After analyzing three central aspects that are part of the current urbanization process in Bello, referring to the characteristics of the new constructions, the role of the State at

different levels (municipal, metropolitan and national) and the practices of those who live in the city, makes it necessary to link these elements, so that it is possible to articulate some ideas in relation to what was stated in the preceding chapters.

The first issue to address is the existence of processes of social fragmentation as a characteristic of the current urbanization of Bello, where issues such as the change in the economic vocation of the city have an important impact on it. As a second element, I will state that Bello is the main scenario for the urban expansion of the Metropolitan Area towards the north of the Aburrá Valley, outlining the city as a new centrality, recipient of real estate investment, and supporting the decentralization of this subregion of the department of Antioquia. Finally, I will address some elements in relation to the right to the city based on the asymmetry between new constructions (residential and commercial) and alternative places for public use claimed by inhabitants.

With this, I will point out that the image of Bello as a competitive city, promoted both by official bodies and private companies, and supported the real state market boom, should be questioned as it has implications in the way of inhabiting the city, where it is possible to evidence urban inequalities that seem to be hidden by the bombast of the new constructions.

**Keywords:** social fragmentation, urban expansion, new centrality, dispute for the city.

### **Encuentro entre tradición y modernidad: Fragmentación social y muerte de la calle**

Bello, clasificado como municipio en 1913, se perfiló como uno de los más importantes por la presencia que tenían en él empresas del sector textil y el ferrocarril. La llegada de estas industrias fue concomitante con el inicio de la urbanización de lo que antes tenía como nombre Hato Viejo (hoy Bello).

Compañías como Fabricato tuvieron un papel relevante en ese proceso de urbanización. Carreño (2020) menciona que esta empresa contribuyó al desarrollo urbano

de Bello y, citando el libro *Medellín, medio siglo de moda: 1900-1950* de William Cruz, expresa que:

El crecimiento de Hato Viejo, lo que ahora es el municipio de Bello, está ligado a esta fábrica que dio trabajo a sus vecinos y congregó a otras gentes llegadas de todos los municipios de Antioquia para trabajar en sus talleres. Su impacto social llegó a convertir la vivienda obrera en un asunto de responsabilidad social temprana, tal como fue el caso de la construcción del barrio Obrero (como se citó en Carreño, 2020, párr. 7).

La industria textil impulsó la configuración de una ciudadanía y prácticas sociales que se acoplaron a su dinámica económica. Esta consolidación de empresas como Fabricato, llegó a derivar, plantea Arango (2014), en la creación de una política de vivienda, para lo cual la compañía compró la finca Piamonte y la destinó a la construcción de 70 casas que dieron origen al barrio Santa Ana. Con esta política, la empresa se encargó de construir las casas que luego alquiló o vendió a sus trabajadores, hecho que, según el capellán de la época, era una forma de controlarlos, pues se les daba como aspiración ser propietarios de una vivienda, lo cual los mantendría amarrados a la Fábrica. Por otro lado, significó la creación de fuertes lazos de solidaridad y vecindad, donde los moradores del barrio tenían vínculo laboral con Fabricato (Arango, 2014).

De esta forma, se ha planteado que Bello creció al calor de Fabricato, la cual, además del impulso a la creación de barrios, incidió culturalmente, pues construyó una biblioteca, la primera del municipio; en sus instalaciones se veía cine y se promovió la conformación de grupos artísticos tales como danza y música (Infolocal Comfenalco Antioquia, 2020).

Correa (2012), expone que “La Manchester Suramericana fue el apelativo que tuvo Bello a mediados del siglo XX” (p. 23), dado que el municipio se posicionó como referente de la industria textil. Adicionalmente, en este contexto, Fabricato tuvo la influencia para que un barrio fuese denominado con el mismo apelativo que tuvo Bello. “Fabricato había

puesto ese barrio así porque Manchester era el barrio obrero textil en Inglaterra, donde compraban mucha maquinaria textil, donde fueron a aprender cómo se trabajaba el textil; entonces vinieron y copiaron ese barrio acá en Bello" (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

Toda esta dinámica fue un factor importante en la consolidación de relaciones vecinales más estrechas, pues la creación de barrios obreros, que implicaron el relacionamiento de personas en el lugar de trabajo y en el lugar de residencia, así como otro tipo de lugares para las artes, facilitaron un sentido de reconocimiento entre las personas. Esto significó que, por ejemplo,

Para los jóvenes de los sesentas y setentas, el barrio era todavía un lugar comunicador, una apertura al juego, a los sueños, a la búsqueda de futuro, a los preámbulos del amor, o los comienzos de la transgresión. Era el reconocimiento del vecino, meterse en sus historias, saber de sus precedentes. Era, incluso, la puerta de acceso a la conciencia del cuerpo. A la socialización de las angustias y las dichas, más de estas últimas que de aquellas (Spitaletta, 2007, p. 43).

Esta configuración social es una impronta en la historia de Bello, la cual marcó una tradición al generar una forma de interacción social en los barrios obreros. Sin embargo, a raíz de la nueva dinámica urbana se resalta un encuentro entre esa tradición y la modernidad que se ha apalancado con el reciente repunte del mercado inmobiliario.

Cuando yo era joven, cuando llegué a este municipio, a este barrio, Bello era casi que en su totalidad, migrantes del campo. Todos nuestros papás de la cuadra, venían de algún pueblo de Antioquia, que habían venido a trabajar a Fabricato. El 90% de la población bellanita trabajaba en Fabricato, al menos un miembro de la familia. Entonces era una población casi que de campesinos. Bello era un pueblo, no tenía diferencia con cualquier pueblo antioqueño. Pero esa generación se acabó, la gente se fue transformando, se consiguieron otros empleos, hubo nuevos empleos, hubo nuevas



cosas que hacer, y esa generación ya tuvo más cosas (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

Entrada en el siglo XXI, Bello ha sido receptora de numerosos proyectos urbanísticos que comenzaron a marcar una nueva tendencia en la ciudad, a la vez que la imagen de municipio fabril impulsada por empresas del sector textil se ha ido desmoronando, lo cual está alineado con la situación que viven compañías del sector a nivel nacional, entre otras, por el alto flujo de importaciones con precios más bajos. Cañaverall (2018) plantea el contraste entre estas dos dinámicas urbanas de la siguiente manera:

Este evidente crecimiento en altura evidencia que Bello dejó de ser un pueblo donde predominaban las viejas casonas de un solo nivel, los acarreos en carretas de tracción animal y una lentitud en el paso del tiempo, y se ha convertido en una ciudad en constante movimiento, con una amplia cobertura en el servicio de transporte público, un comercio en evolución y una población activa (párr. 4).

Más allá de la velocidad con la que han sucedido los cambios en la dinámica urbana entre estas dos épocas de la ciudad de Bello, es cierto que las características del actual fenómeno de la construcción han marcado transformaciones relevantes en el espacio. De allí se derivan asuntos como el cambio en la morfología de los barrios, donde se ha erigido la tendencia a la desaparición de las antiguas infraestructuras de las residencias para abrirle paso a la construcción en altura.

Y de los edificios, pues mucha edificación, ha cambiado mucho. El barrio era un barrio muy parecido pues porque lo que es el Barrio Obrero y Gran Avenida era de los trabajadores de Fabricato, entonces las casas eran muy parecidas, muy igual; y ahora pues cualquier persona viene y le ofrecen plata por eso<sup>45</sup> (Melisa, residente del Barrio Obrero, 2020, entrevista del autor).

---

<sup>45</sup> Se refiere a las casas antiguas.

Adicionalmente, más allá de pequeñas edificaciones dispersas, se han conformado zonas donde existen únicamente unidades residenciales cerradas, las cuales, junto con los centros comerciales, han sido la bandera para ofrecer una imagen renovada de Bello. De esta manera, es posible encontrar descripciones como las siguientes: “Bello pasó de construir vivienda popular a proponer proyectos suntuarios, los que hoy son exitosos y abren las puertas al desarrollo y la renovación urbanística” (Pareja, 2014, párr. 1).

Así, el auge del mercado inmobiliario, enfocado en ese tipo de proyectos, fue perfilándose como característica central de la dinámica económica y urbana de Bello, donde la inversión privada basada en centros de comercio y conjuntos habitacionales cerrados, han proyectado un imaginario social propio.

Entonces digamos que todo eso le dio como un giro, y de hecho, si nos vamos a los reportes que hace CAMACOL, ¿CAMACOL qué nos dice? que somos el municipio que más está participando en el sector constructor y que somos el que más le aporta a todo el Valle de Aburrá. ¿Sí me entiendes? Somos los que más le estamos aportando al crecimiento urbanístico, y es Bello. ¿Qué ha pasado por ejemplo con Bello? vamos a tener aquí al lado el Tulio Ospina, ahí también va a haber otra parte que eso se llama el Central Park, entonces mira que se sigue desarrollando; todos los centros comerciales que están haciendo, el que van a hacer por la parte de Postobón y toda esa parte de allá de Fabricato, que eso es una ciudadela también muy grande (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

De hecho, cuando empezó acá Niquía, donde está en este momento Puerta del Norte, pues mucha gente no le apostaba al... y de hecho se vendía muy económico, porque mucha gente no le apostaba al desarrollo que iba a tener Bello y pues mira, todo el crecimiento que ha tenido (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

La atracción de las empresas constructoras hacia la ciudad de Bello marcó una tendencia creciente, pues una diversidad de proyectos fueron lanzados, ocupando porciones

grandes de suelo. La tipología de estos proyectos, por tanto, contrasta con las infraestructuras tradicionales, al plantear nuevas formas de habitabilidad propias de la construcción de apartamentos en masa y conjuntos residenciales herméticos.

El acceso privado y la seguridad es una característica generalizada de estas construcciones<sup>46</sup>, generando un encuentro entre las formas de sociabilidad tradicionales del municipio y las que implican las recientes construcciones.

No hay convivencia. Así pues como antes que uno era la hermandad, que diciembre, que una cosa, que la otra, pues las cosas han cambiado mucho. Yo creo que como hay tantas edificaciones y con tantos apartamentos en un solo edificio, la gente no tiene el contacto como normalmente es en un barrio que todo el mundo se habla con todo el mundo, no (Melisa, residente del Barrio Obrero, 2020, entrevista del autor).

Para Mejía (2006), el problema no está en la construcción de unidades cerradas, pues estas ayudan a suplir el déficit habitacional, el problema está en cómo se está aprovechando ese suelo y las condiciones de habitabilidad que sobre él se están configurando. Las condiciones de habitabilidad pueden leerse desde el aislamiento social, el no reconocimiento de la persona que vive cerca; además, el entorno de las unidades tiende a ser extraño o ajeno, pues en algunas de ellas hay calles sin gente con tránsito casi exclusivo de vehículos.

De otro lado, la construcción de unidades residenciales cerradas no ha estado a la par de generación de espacio público, por el contrario, la proliferación de estas ha provocado fragmentaciones en el espacio. Do Rio (2007), en su estudio sobre la dinámica

---

<sup>46</sup> La Ciudadela Norteamérica es un caso emblemático de ello. Adicional a sus altos costos, esta cuenta con una vía privada que conduce a los cuatro proyectos de lotes urbanizados y casas independientes, donde para acceder a cada proyecto es necesario cruzar tres porterías con autorización previa. En el año 2014, hubo una polémica por el control de las vías que se encuentran en el proyecto y las veredas cercanas a él. Habitantes de las veredas, mencionaron que las vías son públicas, mientras que José Alberto López, gerente del proyecto Norteamérica, aseguró que la vía es privada (Teleantioquia, 2014). Estudios del proyecto y de la Secretaría de Planeación de Bello, constataron que no existe un documento de escritura donde se certifique que las vías son del municipio, por lo tanto, estas son privadas (Teleantioquia, 2014). Esto genera la pregunta por el uso de los lugares, en tanto relatos de habitantes recuerdan que otrora era posible subir a la montaña donde hoy se asienta el proyecto y disfrutar de lo que ella alberga, hasta que este impidió el paso y se erigió como una fortificación, lo cual concuerda con Ciro (2019), quien plantea que se afectó “a la población circunvecina por la restricción de las aguas y la prohibición de transitar por caminos ancestrales” (p.12).

urbana de Sao Paulo, Brasil, define los conjuntos residenciales cerrados como *enclaves fortificados* y, al respecto, plantea que

En los nuevos enclaves fortificados, estas [creaciones modernistas] son usadas no para destruir espacios privados y producir un espacio público total y unificado, sino explícitamente para destruir los espacios públicos. Su objetivo es extender algunos dominios privados de forma que ellos puedan cumplir funciones públicas, pero de manera segregada (p. 376).

En este sentido, el contraste que se observa en Bello entre sectores de casas tradicionales y las nuevas construcciones en altura, vislumbra un paisaje urbano fragmentado, donde asuntos como los corredores viales, el precio del suelo y las lógicas de uso de los lugares, generan separaciones.

**Figura 15.**

*SECTOR DE NAVARRA. CASAS TRADICIONALES, PLAZUELA DEL NORTE (IZQUIERDA), ALAMEDA DEL NORTE (CENTRO) Y POBLADO NIQUÍA (DERECHA).*



Esta dinámica urbana también genera una fragmentación desde los imaginarios sociales. Algunos sectores que no son, en principio, atractivos para la inversión inmobiliaria y, además, no reciben del Estado mejoras en sus condiciones físicas y sociales, son proyectados como barrios peligrosos o denigrados, lo cual imposibilita la generación de un tejido social.

*¿Usted tiene zonas de Bello en las que definitivamente no le gustaría vivir?*

Sí. Hay una zona, no sé cómo se llama, que es por el Tapón<sup>47</sup>, es una cosa que no... invivable pues. Es una zona pues que mucho muchacho de la calle por ahí, imposible vivir por ahí. A mí no me gustaría vivir por ahí. Otra parte que no me gustaría vivir, ahí por la Casa de Justicia, más arriba de la Casa de Justicia, por los posibles peligros que hay en los inviernos, también por la seguridad ciudadana por allá. Aquí hay más seguridad ciudadana<sup>48</sup> (Albeiro, residente de la unidad Cacique Niquía, 2020, entrevista del autor).

Las condiciones físicas y sociales de estas zonas son un aspecto que tiende a ser ocultado por la vistosidad de las nuevas construcciones. La situación allí es más compleja si se tienen en cuenta fenómenos de violencia y control territorial por parte de bandas delincuenciales. Si bien en este trabajo no abordo con detenimiento dicho tema, es importante mencionarlo –el cual brotó espontáneamente de las entrevistas desarrolladas con habitantes- como aspecto que incide en la configuración urbana y social de la ciudad, pues es una variable adicional en la fragmentación del espacio. A continuación, dos testimonios de ello:

Sí, la verdad no tengo buenos testimonios de los barrios que quedan hacia arriba<sup>49</sup>. Dicen que son barrios de pronto un poquito peligrosos e inseguros. Es por lo que escucho, no por lo que me haya tocado vivirlo (Paula, residente de la unidad Cacique Niquía, 2020, entrevista del autor).

De todas maneras, uno sí se siente con miedo de meterse o de irse para esos lugares más arriba. A mí no me interese subir por allá para nada y subir a esos barrios<sup>50</sup>. Ni lo he tenido que hacer ni espero tenerlo que hacer porque me da miedo (Mary Luz, residente del barrio Panamericano, 2020, entrevista del autor).

---

<sup>47</sup> Ubicado en la comuna Suárez, muy cerca de proyectos residenciales como Los Árboles y Gales.

<sup>48</sup> Se refiere al barrio Panamericano, comuna Niquía.

<sup>49</sup> Barrios de comunas como La Cumbre o Bellavista.

<sup>50</sup> Barrios de la parte alta de la comuna Niquía.

Esta lógica del miedo también hace parte del discurso que justifica las nuevas formas de habitabilidad basadas en esquemas de seguridad. Así como los lugares de residencia cerrados se hermetizan y aíslan de lo que está a su alrededor, los lugares de comercio y “socialización” se estandarizan y se marcan unas reglas para usarlos. Al respecto, Bonnett (2013), plantea que

Una sociedad con miedo se apertrecha. Sus élites se encierran: en el club, en el conjunto cerrado, en el edificio con un guarda en la puerta. Y el centro comercial es, finalmente, eso: un lugar privado que simula ser público —recordemos que se reservan el derecho de admisión— donde, como le oí a un amigo, dejamos de ser ciudadanos para ser clientes, reales o en potencia (párr. 4).

Puerta del Norte y sus alrededores, la zona comercial más destacada de Bello en la actualidad, implica que la idea de espacio público sea trastocada y asumida como lugar de concentración de personas para el consumo y el espectáculo. Este tipo de socialización tiende a desplazar unas formas de interacción que predominaron en otro momento de la historia del municipio, presentándose como ajustada a la urbanización moderna.

Era un programa familiar, por ejemplo, los domingos o los días festivos, ir de caminata o ir con la familia a hacer el sancocho, hacer el baño en los charcos. Entonces eso implicaba unas dinámicas familiares, de unos vínculos más estrechos, por ejemplo, entre los papás y los hijos, los primos. Pero ahora eso es una zona que ya no se utiliza para eso, porque ahí se han venido construyendo casas alrededor, urbanizaciones y entonces ya no es el lugar que se utiliza para visitar en plan familiar (...). Ahora está, por ejemplo, la parte de Puerta del Norte, que es ese sector de los centros comerciales que cambian también lo que te decía: las dinámicas. No es lo mismo una familia que va a los charcos que una familia que va al centro comercial (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

En este escenario, basado en un encuentro entre tradición y modernidad, la calle pierde protagonismo como espacio de socialización. Esto, no se produce de la misma manera o con la misma intensidad en las distintas zonas estudiadas, pues en aquellas donde no predomina la construcción residencial cerrada, es posible observar que la calle es lugar para interacciones, desde las aceras y balcones de las casas hasta las tradicionales tiendas de barrio, lo cual permite la generación de contacto y reconocimiento. No obstante, a pesar de la permanencia de esas prácticas, no debe descuidarse que la nueva dinámica comercial y de tránsito vehicular ha derivado en la pérdida de intensidad de la interacción social en la calle.

Lo otro, es también con respecto a los espacios que de alguna manera se van volviendo menos apropiados para que los niños jueguen, para que los niños compartan, porque ya las avenidas están congestionadas, entonces ya casi no ves niños jugando en la calle (...). Pero eso era una cosa muy bonita, era generar comunidad. Que ya eso no pasa porque las calles están llenas de negocios, las calles están llenas de carros, porque las calles se han vuelto más peligrosas (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

Por su parte, en las zonas ocupadas casi que exclusivamente por los conjuntos cerrados, la calle no tiende a ser ocupada por personas, sino que tiene un uso preponderante del tránsito vehicular. Esto, tiene relación directa con las condiciones de habitabilidad que promueven las nuevas construcciones residenciales, pues el alto grado de ausencia de lugares para el encuentro en estas zonas quiere ser compensada con las atracciones que se ofrecen al interior de ellas, apalancando la idea de vivir en un lugar exclusivo donde se limita la necesidad de salir a la calle.

De esta forma, la lógica de este tipo de infraestructuras es transferir actividades antes realizadas en espacios públicos a adaptaciones de lugares construidos como socialmente homogéneos, destruyendo la calle como espacio para interacciones anónimas y tolerantes (Do Rio, 2007). De allí que se realice la siguiente comparación entre barrios

tradicionales y conjuntos residenciales cerrados: "Muy diferente. Muy diferente en cuanto a los vecinos porque uno se crio con las mismas personas, se visitaba. Por ejemplo, en las navidades y en las fiestas tenía mucho contacto, se compartía. En estas unidades no se comparte casi" (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

**Figura 16.**

*ZONA CIUDAD DE LOS PUERTOS*



El paso de municipio fabril y bonanza del sector textil, al reciente auge del mercado inmobiliario; de barrios obreros a la construcción de unidades residenciales cerradas en altura y centros comerciales, es, por tanto, una clave importante para analizar el cambio en la dinámica urbana de Bello.

Retomando el caso de Sao Paulo, estudiado por Do Rio, las reglas que organizan allí el espacio urbano, basadas en la construcción de “enclaves fortificados” que no necesariamente se adaptan al modelo *centro rico vs. periferia pobre*, generan un tipo de espacio basado en la diferenciación social. Así, “nuevas formas ya están generando otros



tipos de espacios y una distribución diferente de las clases sociales y actividades económicas” (Do Rio, 2007, p. 280). Esta lógica opera de manera similar en Bello.

La forma en la que se ha desarrollado la actual renovación urbana de Bello se caracteriza por las separaciones que se presentan en el espacio. Uno de los aspectos que favorece esta separación es el elevado precio del suelo, el cual opera como instrumento de segregación social, de manera que, plantea Velásquez (2012), la ubicación no depende de una decisión racional del individuo sino de su capacidad de pago. Al respecto, es llamativo el siguiente relato: “De hecho, ahora nos ven y piensan que esto acá es súper y caché y no compran sino los que tienen plata; pues obviamente hay gente trabajadora que va pagando a medida que puede” (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

Para las personas asalariadas de menores ingresos o que trabajan de manera informal, no es posible acceder a una vivienda ubicada en las zonas de alta valorización, derivando en que los grupos sociales se acomoden de acuerdo a su poder adquisitivo.

Para hacer el contexto, el VIS es la vivienda de interés social, que va enfocada a un público donde miramos más el tema de o... lastimosamente, el Estado y las entidades financieras miramos mucho el tema del ingreso. Y dicen, bueno, para yo prestarle 100 millones de pesos, que es en este caso, necesita unos ingresos mínimos de 3 millones, 2.8 millones. Entonces digamos que está enfocado a familias que principalmente... digamos que como eje social, es apuntarles a las familias que pueden tener un subsidio de vivienda con las cajas de compensación. Entonces digamos que por inversión social, también, es un público objetivo que tiene la falencia y tiene la necesidad de comprar vivienda pero que hay veces frente a la oferta no la encuentra, y que si lo miras dentro de una revista, por ejemplo Informe Inmobiliario, que es donde pautamos todos los proyectos, la gente una de las críticas es por qué la vivienda de interés social tiene que ser alejada, en los barrios más malucos, por qué tiene que estar en las peores ubicaciones, donde no hay solución de transporte. Entonces qué se miró, que en donde estamos ubicados, digamos que la ubicación es estratégica, se le puede dar esa calidad de vida al

cliente, de mejora, y aparte de que puede aplicar esos subsidios, entonces le damos una facilidad y un alivio al cliente de decir, bueno, me da, financieramente puedo. Que hay veces hablamos del precio, y el precio cuando la gente lo mira son \$143.000.000 es muy elevado, pero cuando le decimos, venga, a usted Comfama le va a regalar 28 millones, 26 millones, eso da un alivio a las familias. Entonces la vivienda de interés social está enfocada mucho en ese público (Jefe sala de ventas de dos proyectos residenciales, 2020, entrevista del autor).

Incluso el instrumento de la vivienda de interés social no alcanza a resolver en definitiva las condiciones de desigualdad en el acceso a una vivienda ubicada en una zona con condiciones de transporte y accesibilidad óptimas, al contrario, el mercado inmobiliario y la presión que ejerce sobre el suelo ha absorbido esta política, pues normativas adoptadas por el actual gobierno permite que las constructoras puedan ofrecer viviendas de precios altos a grupos poblacionales con ingresos medios (alrededor de \$3.000.000 mensuales) y, adicional, recibir los recursos del Gobierno Nacional.

El Concejo Municipal de Bello (2009) establece en el Plan de Ordenamiento Territorial una clasificación de las zonas residenciales por su configuración espacial, su localización respecto de los principales ejes de movilidad y transporte, así como por la presencia de desarrollos urbanísticos ya consolidados, así:

- ZR Tipo 1: Predomina la vivienda de baja altura debido al origen propio de su creación. Se encuentran localizadas en los sectores de barrios y comunas más alejados de los principales ejes de movilidad y transporte.

- ZR Tipo 2. Por la morfología del sector y del barrio, así como de las propias edificaciones, su tendencia y posibilidades de crecimiento en el tiempo se desarrollarán con una altura estimada hasta de cinco (5) pisos, localizados en las diversas comunas del municipio.

- ZR Tipo 3. Muy buena potencialidad de desarrollo con edificaciones en altura, localizados en áreas relativamente cercanas a los principales ejes de movilidad vial (vías arterias y corredores de transporte). De acuerdo al tipo de urbanismo e infraestructura vial podrán obtener mayores alturas realizando un aporte de zonas verdes públicas y privadas en el primer nivel o piso, para mejorar las condiciones de espacio público de la ciudad.

- ZR Tipo 4: Presentan los mayores aprovechamientos del suelo debido a su localización estratégica y su cercanía a los principales ejes de movilidad vial y de transporte. Su característica principal son los desarrollos con edificaciones en altura espacialmente en aquellos sitios es donde es propicio nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos que permitan la transformación sustancial del municipio, en busca de darle una nueva imagen al mismo.

- ZR Tipo 5: Vivienda semicampestre urbana.

- ZR Tipo 6: Vivienda campestre urbana de baja intensidad de desarrollo físico.

La forma en la que se ha intervenido en las distintas zonas no ha logrado resolver el problema de las condiciones desiguales de acceso a servicios urbanos. El porcentaje de viviendas de interés social asignado para las zonas de más baja clasificación (ZR 1 y ZR 2) fue del 100%, mientras que el porcentaje cambia drásticamente en las siguientes zonas. Adicionalmente, el numeroso desarrollo de proyectos residenciales y comerciales de alto valor monetario no elimina las condiciones de precariedad en la que se encuentran otros sectores, por el contrario, favorece la reproducción de una segregación socioresidencial.

Lo otro a lo que le hicimos mucha fuerza al proyecto fue que a pesar de que estábamos en el norte y que se veía que mucha gente tenía la percepción que Bello era lo pobre, que era muy bajo pues... digamos el desarrollo que esto ha tenido, esto acá es estrato 4, la parte de arriba es estrato 5 y estrato 6, que acá hay casas de \$1.200.000.000 en la parte de arriba de Norteamérica y que los apartamentos de acá ya no bajan de \$200.000.000, digamos que ha tenido un crecimiento tanto...

digamos urbanístico, como en la parte monetaria, porque igual también se ha ido valorizando mucho el sector (Directora sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

Así, la ausencia de un control sobre el mercado del suelo y la permisividad para que sea el mercado inmobiliario quien marque las pautas de ocupación del mismo a partir de sus intervenciones, es un instrumento de segregación social. Esto implica unos desequilibrios del territorio, pues unas zonas se favorecen con algunos equipamientos mientras otras no se ven beneficiadas por la renovación urbana.

Para mí, es muy atractivo el espacio público asociado a la recreación y deporte, entonces para las personas que estamos cerca de todos esos espacios, creo que es bueno. Yo lo calificaría como bueno, pero hay que tener en cuenta que yo vivo a 10 minutos de esas zonas, de esas zonas de dispersión, de recreación y de deporte. Entonces para mí es muy bueno, para mí. Pero podría entender que una persona que viva en el Picacho, que viva en Villas del Sol, no lo perciba igual porque ellos están lejos. Entonces mi percepción particular y personal es que es bueno (Carolina, residente de Torre Navarra, 2020, entrevista del autor).

Sin embargo, la fragmentación social no debe analizarse únicamente como discontinuidades físicas por grandes distancias, de separaciones geográficas de realidades distintas, pues ello implicaría que con el acortamiento de dichas distancias se eliminaría la fragmentación. Por el contrario, este concepto debe servir para analizar la existencia de desigualdades urbanas per se.

Yo no tenía ni idea que existiera algo que se llamara El Sótano<sup>51</sup>. Entonces hace poquito estaba haciendo una vuelta frente al Sótano, y me dijeron: vea, esto por acá es El Sótano. ¿Y sabes cuál fue mi sorpresa? Que relativamente eso no es

---

<sup>51</sup> Comuna Niquía.

tan lejos de mi cuadra. Si uno lo piensa como en distancia, eso es como 5 cuadras de donde yo vivo y yo nunca había pasado por allá y me pareció como otra realidad, como un lugar todo pobre. Como que yo decía: tan cerquita de donde yo vivo pero tan diferente las condiciones de vida (Natalia, residente del barrio Ciudad Niquía, 2020, entrevista del autor).

Asimismo, la alusión a proyectos de gran magnitud como el Central Park no debe dejar de lado problemas que se presentan en otras esferas. El exgobernador de Antioquia, Luis Pérez Gutiérrez, indicó que este proyecto va a cambiar las relaciones entre los ciudadanos, dado que para su uso no habrá chequera que valga, por lo que será un espacio público que generará igualdad y equidad (Isaza, 2019). Si bien la generación de equipamientos en la ciudad es importante, esto por sí solo no resuelve las condiciones de desigualdad en el espacio de residencia, pues estas inversiones contrastan con la situación en la que viven familias en el municipio, las cuales no cuentan con una vivienda digna o, incluso, tienen dificultades para acceder a un servicio de transporte, situación que se vive, por ejemplo, en Granizal o Nueva Jerusalén.

A manera de cierre de este primer apartado, remarco que el cambio en la vocación económica de Bello hacia el sector de la construcción y el mercado inmobiliario ha sido usado para justificar un embellecimiento de la ciudad, lo cual, no obstante, ha generado un espacio fragmentado con dos características principales. Por un lado, la renovación urbana se ha quedado en obras sobre las cuales no se tienen las mismas posibilidades de acceso para distintos grupos poblacionales. De otro, predomina un espacio donde las formas de sociabilidad han cambiado drásticamente a partir de la nueva dinámica urbana.

### **Bello y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá: Expansión urbana y nueva centralidad**

Desde mediados del siglo XX se ha identificado el proceso de expansión urbana del municipio de Medellín, lo cual marca una tendencia histórica del proceso de urbanización desde el centro económico y político de esta subregión de Antioquia. Según Restrepo

(2007), para la década de 1940 tuvo comienzo el desbordamiento del área urbana de Medellín hacia otros municipios, donde Bello fue un receptor. Este autor recuerda un artículo del periodista César Pérez Berrio, titulado “*Medellín en el año 2000*”, donde expresó que este municipio del norte del Valle es la mayor zona de reserva para la expansión de Medellín en un futuro, convirtiendo a Bello en el centro de las miradas de las empresas urbanizadoras (Restrepo, 2007).

Por lo tanto, es importante señalar que el proceso de expansión urbana del Área Metropolitana hacia el norte no es, en estricto sentido, un fenómeno nuevo que pueda fijarse, por ejemplo, desde hace una o dos décadas. Sin embargo, sí existen elementos que diferencian el actual auge de la construcción en Bello respecto a otras oleadas de urbanización que se dieron en el municipio en algunos períodos del siglo pasado.

Una de las características que marca el actual proceso de urbanización es el alto nivel de ocupación de la tierra que se encontraba disponible, pues sobre los suelos de expansión urbana ya tienen gran avance diferentes edificaciones, donde en algunos casos estos suelos están próximos a límites con otros municipios como es el caso de Guasimalito y el municipio de Copacabana. Esto, implicará dificultades para definir nuevos suelos de expansión urbana sin afectar vocaciones agrícolas y zonas de importancia ecosistémica, en la revisión que se debería estar elaborando actualmente al POT por parte de la Alcaldía y el Concejo.

Las tierras sobre las que se asientan las más recientes edificaciones son recordadas por habitantes como las tradicionales mangas, las cuales, tal como sucedió en el municipio de Sabaneta, por ejemplo, fueron lugares usados para el esparcimiento público y actividades como el paseo de olla o la elevación de cometas, pero ahora son grandes construcciones de apartamentos (Flórez, 2011).

En el primer Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por el Concejo Municipal de Bello (2000), se estableció como una unidad estratégica de planeación la llanura aluvial del río Aburrá, la cual fue proyectada como la conexión del municipio con el ámbito regional, oportunidad para la competitividad y el desarrollo de nuevas economías y de la industria, aprovechando la accesibilidad que permite el sistema Metro. Esta zona ha sido

perfilada como el escenario de integración ideal para el Área Metropolitana, asunto que fue ratificado en la revisión y ajuste al POT del año 2009, al plantear la centralidad norte de jerarquía metropolitana, contemplada desde el inicio de la vía Medellín-Bogotá hasta la estación Niquía, con una dotación de equipamientos de cultura, educación y deporte supramunicipal, donde se incentive la construcción de viviendas de diferentes estratos socioeconómicos, complementando, además, la oferta de servicios (Concejo Municipal de Bello, 2009).

A pesar de que sobre esta franja, definida como uno de los proyectos y tratamientos estratégicos del municipio, se contempló equipamientos de cultura y educación, el artículo 331 del mismo acuerdo presenta variaciones respecto a lo anterior y la plantea como una unidad estratégica de planeación que

Dirige el asentamiento de actividades ligadas a los servicios especializados, a nuevas actividades económicas, a usos relacionados con el comercio internacional, el turismo y la vivienda. Su desarrollo es estratégico, si se hace de manera óptima, permite conectar el municipio de oriente a occidente y establecer vínculos funcionales con el área metropolitana y con la región (Concejo Municipal de Bello, 2009, p. 321).

Así, esta franja concentra, más que equipamientos de educación y cultura, una multiplicidad de servicios residenciales, comerciales, industriales, de espectáculo, entre otras, sobre los cuales Bello ha atraído nuevas inversiones.

La atención que despertó esta franja tuvo que ver con la posibilidad de descentralizar el centro y sur del Área Metropolitana, la cual ha alcanzado importantes niveles de saturación, y aprovechar la disponibilidad de suelo con la que contaba Bello. Empleadas de dos empresas constructoras realizaron los siguientes comentarios al respecto: “Se decidió invertir en el norte porque en el sur ya hay una saturación de proyectos” (Empleada No.1 sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor); “Diríamos que este es el sector de más alto desarrollo del Área Metropolitana, ya que el sur

está demasiado poblado (Empleada No. 2 sala de ventas de un proyecto residencial, 2020, entrevista del autor).

Dentro de esta franja, la más destacada ha sido el sector de Niquía. Pareja (2014) citando al alcalde del momento, menciona que este sector no es solo el polo de desarrollo de Bello sino del norte del Valle de Aburrá y el Nordeste y Norte de Antioquia, pues ofrece toda una gama de servicios que ahorran el desplazamiento hasta Medellín, en lo cual influyó la estación del Metro, los centros comerciales y los supermercados de cadena.

**Figura 17.**

*ZONA COMERCIAL DE NIQUÍA. PUERTA DEL NORTE Y ESTACIÓN DEL METRO.*



Sin duda, el actual Plan de Ordenamiento Territorial acopló los elementos necesarios para consolidar a Bello como escenario para la recepción del mercado inmobiliario y la construcción en masa y en altura de apartamentos, así como el asentamiento de proyectos comerciales y de servicios que ampliaran la oferta disponible en el Valle de Aburrá. Así, los empresarios vieron en el nuevo POT una posibilidad para invertir, aseguró Eduardo Loaiza (gerente de CAMACOL Antioquia), el cual agregó que no es que el gremio se haya desplazado del sur al norte, sino que el gremio creció (Pareja, 2014).



En este contexto, Cañaveral (2018) define a Bello como un municipio que “crece aceleradamente y en términos de oferta de vivienda, en todos los estratos sociales, está a la altura competitiva de cualquier ciudad de primera categoría en Colombia” (párr. 8).

Todo esto es, por tanto, otro de los aspectos diferenciadores respecto a etapas de urbanización anteriores, pues la vocación económica del municipio ha virado hacia otros sectores, donde la importancia de la industria textil ha sido reemplazada por los centros comerciales, la oferta de servicios especializados y la construcción en altura de residencias.

Por otro lado, el crecimiento poblacional ha sido otra de las variables que impulsó la expansión hacia el norte. La creación de nuevos centros comerciales es proyectada como la respuesta a la necesidad de la descentralización. Bonnett (2013), plantea que en la medida en la que se expande la ciudad y el transporte público se vuelve más deficiente, el ciudadano busca trayectos más cortos y comercio que esté cerca.

Según los expertos, los centros comerciales surgen en la medida en que hay desvalorización del centro de las ciudades y una pérdida de funciones de los sitios que en otras épocas convocaban allí a la ciudadanía: la plaza pública, los grandes teatros y las instancias gubernamentales (Bonnett, 2013, párr. 2).

El crecimiento experimentado en el Valle de Aburrá ha llevado a que las autoridades metropolitanas adicionalmente formulen dentro de los proyectos de planificación obras viales como uno de los instrumentos para mejorar la movilidad e integrar los territorios. Sin embargo, a pesar de la construcción de distintas vías, más que integrar a los grupos poblacionales con condiciones desfavorables de acceso a servicios básicos, estos proyectos han conectado las centralidades de comercio, lo que significa la integración de enclaves económicos en una escala mayor.

Adicionalmente, este impulso a la movilidad del tráfico vehicular es otra característica relevante del actual proceso de expansión urbana de Bello, el cual ha sido un aspecto contradictorio de la política de planificación del municipio. En la adopción del primer POT en el año 2000, el Concejo proyectó desestimular el uso del vehículo particular; igualmente, en la revisión y ajuste adoptado en el año 2009 al POT, uno de los

objetivos en términos de movilidad fue limitar el transporte particular y reducir la contaminación. En lugar de ello, se ha impulsado el transporte particular con la construcción de obras para reducir la congestión vehicular, además, en cada edificación para uso residencial el parqueadero es uno de los elementos infaltables.

Esta dinámica urbana de Bello, por tanto, debe entenderse como manifestación de un fenómeno a escala mayor, caracterizado por la consolidación de centros urbanos y la figura de área metropolitana que ha venido impulsándose en distintas ciudades de Colombia y que particularmente la del Valle de Aburrá, es donde se han realizado los avances más significativos. Esto, resaltando la advertencia hecha por Lefebvre (2013), en cuanto que los espacios sociales se superponen, se combinan, se yuxtaponen, en una relación donde lo local no desaparece en lo nacional o regional.

Bajo esta idea, es importante reseñar que con el actual proceso de urbanización en Bello se pretende ampliar y consolidar la mancha urbana del Área Metropolitana, la cual ha proyectado entre Bello y Copacabana

Una conurbación bien estructurada, limitada por el Ancón Norte y alrededor de un río Aburrá revalorizado, con infraestructuras de transporte integradas a la vida urbana y una urbanización controlada de las laderas; asuntos que abrirán la puerta a nuevos desarrollos inmobiliarios y ofrecerán lugares de empleo que permitan revertir la histórica tendencia de segregación norte-sur (Alcaldía de Medellín y Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2011, p. 150).

Harvey (2013), en un análisis del mercado inmobiliario, plantea que el incremento en el precio del suelo es producto de la especulación de las rentas que podrían derivarse de la valorización de un inmueble. Al aumentar el precio, las deudas para adquirir el inmueble serán más altas. El asunto está en que para no frenar la compra de viviendas, se estimula la demanda flexibilizando las condiciones de los préstamos y ofreciendo incentivos tributarios, lo que los hace más riesgosos y, por ende, más rentables, pues el rendimiento del crédito otorgado debe ser alto para asumir el riesgo (Harvey, 2013).

Los desarrollos inmobiliarios en el Valle de Aburrá, y en Colombia, pueden caracterizarse bajo la perspectiva reseñada por Harvey, en tanto que, por un lado, se presenta un incremento exacerbado en el precio del suelo, específicamente en algunos sectores del sur y norte de la llanura aluvial del río Aburrá, alrededor de las estaciones del Metro y en algunas zonas de El Poblado, Envigado, Sabaneta y Bello. Por otro lado, las medidas adoptadas por el Gobierno para estimular la demanda, tales como subsidios a la cuota inicial y a la tasa de interés, así como la autorización a los bancos para prestar el 90% del valor de las viviendas no VIS, deudas que estarán respaldadas por el Fondo Nacional de Garantías, es una situación incluso mucho más agreste en comparación con la crisis estadounidense de 2008, donde las hipotecas no estaban respaldadas, pero ahora en Colombia el sistema financiero tiene alguna protección y reducción en el riesgo.

Finalmente, para cerrar este apartado, es importante señalar dos elementos más. El primero, tiene que ver con las proyecciones que se tienen a futuro sobre Bello y el norte del Valle de Aburrá. El sector constructor prevé inversiones en la ciudad, planteando que “Bello es y seguirá siendo por muchos años una zona de crecimiento y oferta inmobiliaria, gracias a las bondades que ofrece este territorio” (“Camacol Antioquia prevé recuperación del sector al finalizar el 2019 gracias al mejor comportamiento proyectado para el segundo semestre del año”, 2019, párr. 1).

Asimismo, se proyecta la expansión del perímetro urbano hacia los municipios de Copacabana y Girardota, los cuales sufrirán procesos de urbanización una vez la disponibilidad de tierras llegue al tope máximo en Bello. Al respecto, un funcionario de la Secretaría de Planeación de Bello comenta que “se va a construir en cualquier espacio donde quepa un edificio... ¿y dónde metemos a la gente? se sigue construyendo hacia Copacabana y Girardota” (2019, entrevista del autor).

Apoyados en ese POT, se distribuyen estas unidades, esto que va saliendo en el norte, que muchas veces decíamos: el norte se está llenando, pero digamos que es el polo de desarrollo, y dentro de unos años nos vamos a ver en Copacabana, que vamos cubriendo toda la cuota de tierras y de espacios de suelo y nos vamos desplazando y de ahí viene proyectado en el POT, de la expansión que se viene, viene todo eso que se

está desarrollando (Jefe sala de ventas de dos proyectos residenciales, 2020, entrevista del autor).

En medio de estas proyecciones, tienen lugar algunas obras que son claves para impulsar esa expansión, dentro de estas, se encuentra la estación multipropósito de Copacabana, extensión del Metro y transferencia del tren de cercanías, con las cuales se pretende estructurar la conurbación bajo una planificación en la ocupación y las densidades (Alcaldía de Medellín y Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2011).

El segundo elemento tiene que ver con una reestructuración en la organización político-administrativa de la subregión, pues el Área Metropolitana, como figura administrativa, cada vez más obtiene una mayor incidencia en la configuración urbana del territorio. En este sentido, un funcionario de la Alcaldía de Bello comenta que la Administración Municipal “Sólo va a quedar administrando el Parque, pues quien está teniendo el control es el Área Metropolitana” (2019, entrevista del autor). Esto, guarda relación con la demarcación de los parques metropolitanos que establece el POT: las plazoletas de las tres estaciones del Metro ubicadas en Bello y el Tulio Ospina, las cuales tienen un carácter de orden metropolitano. Mientras tanto, el Parque Santander, Chiquinquirá, Mirador, Andrés Bello y platea Marco Fidel Suárez, son de orden municipal.

Igualmente, lo definido como centralidad norte (desde la Estación Madera hasta la Estación Niquía) constituye una centralidad de primer nivel de orden metropolitano, mientras el centro tradicional es de orden municipal (Concejo Municipal de Bello, 2009). Así, lo que sucede sobre la llanura del río Aburrá, pareciese que es el Área Metropolitana la competente y autorizada para decidir, perfilándose una pérdida de autonomía de los municipios frente al Área Metropolitana<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Lo sucedido con el Central Park es dicente frente a este asunto. El Área Metropolitana, en este caso junto con la Gobernación, se presentó como una entidad que tiene incidencia más allá de la consagrada en la Ley, pues ejerce la suficiente presión para disponer de suelos que quizá no son de su propiedad. “En la construcción del Central Park, al parecer, también hubo irregularidades en la destinación del suelo, porque el Plan de Ordenamiento Territorial de Bello prohíbe la construcción de autódromos en zona urbana y residencial del municipio, sin embargo, en su momento la alcaldesa encargada, Gloria Montoya Castaño, dio el visto bueno a la Administración departamental para adelantar las obras” (Agredo, 2020, párr. 7).

## **El derecho a la ciudad: Una lectura desde Bello**

Para Harvey (2013), “El derecho a la ciudad es por tanto mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos” (p. 20). Bajo esta perspectiva, plantearé algunos elementos adicionales a manera de cierre del presente trabajo.

A partir de lo mencionado por Harvey, se desprenden dos aspectos claves para analizar las relaciones de poder que se manifiestan en la urbanización de la ciudad. Por un lado, se tienen los objetos u equipamientos que condicionan unas formas de habitar el espacio urbano, así como el grado de uso y disfrute de los mismos por parte de distintos sectores de la población. De otro lado, está la interacción y puesta en escena de las correlaciones de fuerza de los actores que intervienen en la configuración del espacio.

Teniendo esto como marco, la alusión a una *integración regional* o la generación de un *tejido social* propuestas desde instancias gubernamentales como el Área Metropolitana del Valle de Aburrá o el Municipio de Bello, en la práctica, son reducidas a la construcción de lugares o vías en zonas particulares que no resuelven un problema persistente en la actualidad, y tiene que ver con las desigualdades urbanas al interior de la ciudad. Por ello, no se trata únicamente de tener acceso a unos equipamientos ubicados en el espacio, sino de poder disfrutar de un hábitat que garantice condiciones de vida, asunto que no se reduce a crear lugares de esparcimiento que, como he mencionado en otros apartados, son de por sí insuficientes.

En este sentido, es importante insistir en que mientras unos sectores de Bello concentran una gran inversión inmobiliaria que atrae grupos poblacionales con un nivel alto de poder adquisitivo, otros sectores tienen unas condiciones de habitabilidad precarias, tales como viviendas ubicadas al margen de la quebrada La García, o sectores de Granizal que no cuentan con agua potable.

Esta situación de desigualdad urbana al interior, resquebraja la idea que ha intentado posicionarse en relación con los beneficios que ha traído el auge del mercado inmobiliario para Bello, pues mientras se alardea de una ciudad competitiva, de progreso e incluyente por la renovación urbana que se ha generado, distintos sectores no se han beneficiado de ese proceso de renovación.

A su vez, el segundo aspecto reseñado en relación con el planteamiento de Harvey lleva a explorar la dinámica bajo la cual se configura la ciudad a partir del encuentro de diversos intereses. Así, adicional a elementos como los lugares de residencia, tipologías de las nuevas construcciones y prácticas sociales, abordadas de manera precedente, vale la pena traer a colación otros aspectos que han sufrido cambios con el reciente proceso de urbanización.

Uno de ellos es el patrimonial. En la revisión y ajuste al POT del año 2009, se define como una política del plan que el patrimonio histórico y cultural es un rasgo de identidad del municipio (Concejo Municipal de Bello, 2009). Sin embargo, este postulado no ha tenido el mismo nivel de incidencia que otros como el de ciudad moderna y competitiva, en el sentido de que el balance en términos de protección de patrimonio es negativo, pues la tendencia ha sido a perder bienes en lugar de consolidarlos.

El Concejo Municipal de Bello, mediante Acuerdo 18 del 25 de abril de 2009, decidió retirar del inventario de bienes de interés cultural una serie de inmuebles. Uno de ellos fueron los terrenos de la Finca Niquía de la familia Jaramillo, dejando sólo la casa como bien de interés cultural. Ahora, sobre esos terrenos existen dos proyectos de seis torres de apartamentos cada uno. A pesar de que Uribe (2016) menciona que el proyecto Hacienda Niquía Parque Residencial, de las constructoras Londoño Gómez y Arquitectura y Concreto, están comprometidas con su preservación, y que ello es muestra de la coexistencia del patrimonio y el desarrollo, su realce como patrimonio de identidad termina siendo absorbido por la imponencia de estos proyectos residenciales, pues adicional a que el ingreso a esta unidad es restringido, incluso desde una perspectiva visual, la casa está cercada por seis torres que imposibilitan, al menos desde fuera de la unidad, lograr observar el bien.

Figura 18

*TORRES DE LOS PROYECTOS CEIBA DEL NORTE Y HACIENDA NIQUÍA*

Adicionalmente, se retiraron otros bienes como la cancha de Fabricato, sobre la cual se construye el megaproyecto Ciudad Fabricato; el Barrio Obrero, donde hoy se asientan grandes torres de apartamentos; el teatro Iris, hoy casino Malibú. Con esto, el Municipio de Bello priorizó lo que sería la nueva dinámica urbana a la que le abriría paso con la revisión y ajuste al POT en el mes de septiembre de 2009, basada en la construcción de apartamentos en masa y centros de consumo y espectáculo.

Otros lugares de interés especial en los barrios fueron las bibliotecas comunitarias. Algunas de estas no contaron con el apoyo suficiente y cerraron; las que siguen en funcionamiento, lastimosamente no cuentan con suficiente inversión. Así, la única biblioteca que cuenta con alguna protección es la Marco Fidel Suárez, declarada bien de interés cultural. Por lo tanto, la no priorización sobre estos lugares por parte de las entidades gubernamentales, deriva en una pérdida de importancia como escenario de interacción social, en lugar de ello, existe una mayor promoción de centros comerciales.

Hay una biblioteca que últimamente la renovaron y que es muy bella, muy bonita, con muy buen material, que es la biblioteca de Comfama y la biblioteca Marco Fidel, que ha estado muchos años ahí. De lo contrario, acá hay pocos espacios como esos, hay bibliotecas pequeñas de las de barrio, pero no cuentan con mucha inversión

(Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

Asimismo, la tradicional Plaza de Mercado de Bello que fue tan importante en otras épocas, ha sufrido del olvido por parte de distintas administraciones, lo cual hoy la tiene con algunos problemas de infraestructura. Días antes de escribir estas líneas, se corrió la noticia del cierre del lugar y, posteriormente, la caída de un muro. Según algunos relatos de comerciantes que tenían allí su local, la Alcaldía les prometió una reubicación temporal mientras se construye una nueva plaza, sin embargo, algunos de ellos denuncian que la promesa de la reubicación se ha incumplido.

Me gusta mucho, yo voy y merco con mi mamá, para la cuestión alimenticia, a la Plaza de Bello, que eso es una cuestión muy delicada con el municipio que interviene... la intervención que quieren ellos es derribarla y acabar con eso. No sé a profundidad cuál tema será, puedo ser un ignorante de eso, pero la imagen que proyecta con respecto a las noticias y la comunidad de la plaza, es que quieren acabar con la plaza que se encuentra en un estado muy paupérrimo, demasiado, es muy vieja. La plaza es también un patrimonio cultural de todo el pueblo y ahí yo voy a mercar con mi mamá (Brahyan, docente de un colegio público de Bello y residente del barrio Terranova, 2020, entrevista del autor).

Talleres y bodegas del antiguo Ferrocarril de Antioquia fueron también retirados del inventario de bienes de interés cultural. Sobre este lugar ha existido una puja de intereses para su aprovechamiento, lo cual ha sido materia de discusión pública en el municipio, pues colectivos artísticos han reclamado el lugar para la generación de un equipamiento que permita el desarrollo de las artes, sin embargo, se realizaron denuncias sobre posibles intereses de antiguas administraciones en vender el terreno a privados para desarrollos inmobiliarios.



En 2012, se anunció por algunos medios que allí se construiría el Parque de artes y Oficios, que incluiría casas, servicios, espacios culturales e incluso la nueva sede de la Alcaldía (El Tiempo, 2012). En la actualidad, continúa la pugna por el aprovechamiento, pues el lugar sigue abandonado. Sin embargo, en 2019, el acuerdo municipal 004 declaró la Estación Bello del Ferrocarril como bien de interés cultural.

En este contexto, es necesario recuperar en Bello el valor patrimonial. De cerca de 50 patrimonios detectados en la década de 1980, quedan unos cinco, donde bienes tan emblemáticos como la casa de la pintora insignia Lola Vélez, obrera e hija de obrera, que llegó a ir a México a trabajar en los talleres de Frida Kahlo, está prácticamente destruida<sup>53</sup> (Infolocal Comfenalco Antioquia, 2020).

Aquí lo que hicieron fue cerrar la choza, para ver si la conservaban. De pronto edificaciones como tal, tengo entendido que por aquí hay una casa como de una señora que... hay unos puntos que de pronto han tratado de conservar. Pero ya edificaciones bonitas que tuvo Bello las acabaron. Pienso yo que no hubo una buena intervención del Estado ahí para conservar ese patrimonio (Zuly, ex residente del municipio, 2020, entrevista del autor).

Otro de los asuntos que ha sido materia de discusión pública tiene que ver con lugares de importancia ambiental, dentro de los cuales se encuentra la reserva Piamonte y el cerro Quitasol. El auge de la construcción ha incidido en estos sitios, presentándose una disputa por lo que ellos pueden representar para distintos intereses: como zonas de protección ambiental y encuentro ciudadano por un lado, y el desarrollo de proyectos inmobiliarios con una ubicación privilegiada por otro lado. A pesar de que ambos están declarados como áreas protegidas –Quitasol declarado así en el mes de diciembre de 2020–, el avance de proyectos residenciales ha provocado cambios en ellos.

---

<sup>53</sup> En el 2018, luego de que apareció un letrero de la curaduría informando su demolición y voces en contra de ello, la alcaldía anunció que conservaría la casa. Sin embargo, a finales del año 2019 la casa seguía sin alguna intervención y, por el contrario, con denuncias por acciones intencionadas de desconocidos afectando la casa.

En relación a Piamonte, el reclamo para que se declarase como área protegida viene desde la década de 1980, cuando diferentes colectivos ciudadanos promovieron los predios aledaños a la quebrada Santa Ana como espacio de libre apropiación, para la sostenibilidad y el buen vivir; pero fue en 2011 cuando 14.23 hectáreas fueron declaradas como área protegida por el Área Metropolitana (“Crecientes deudas institucionales para con el Área Protegida Piamonte”, 2019).

Sin embargo, a pesar de dicha declaratoria, 8 años después, en el 2019, se denunció que la reglamentación conducente para que esta zona sea efectivamente protegida no había sido elaborada, permitiéndole a la empresa constructora que desarrolla los conjuntos residenciales que conforman Ciudad de Los Puertos, contiguo a la reserva, ciertas acciones que la afectaban. En este sentido, el Área Metropolitana no atendió a los argumentos planteados por un sector de la ciudadanía, la cual manifestó la ruptura del corredor biológico de la quebrada Santa Ana que podría darse por la tala de árboles a pocos metros de la zona protegida de Piamonte para la construcción de la conexión vial como obligación urbanística de Constructora Capital, acción que se realizaría sin la expedición de la reglamentación para las zonas de amortiguación (“Crecientes deudas institucionales para con el Área Protegida Piamonte”, 2019).

Zapata (2019), plantea que la expansión urbanística que beneficia a unos capitalistas se ha convertido en una amenaza ambiental para esta zona, la cual debería ser protegida como pulmón verde de la ciudad. “Cuánta pena se siente saber que este valioso paisaje ha sido cerrado por un sinnúmero de bloques de cemento (edificios) y que ya no se aprecia pleno como antes, porque siendo una reserva natural, no se ha respetado” (Zapata, 2019, párr. 11).

Este escenario refleja la disputa entre actores por el espacio, en este caso colectivos ciudadanos, empresas constructoras y entidades de gobierno, los cuales tienen niveles de incidencia distintos, demarcándose unas relaciones asimétricas entre ellos. En este sentido, los colectivos ciudadanos son quienes cargan el mayor peso de esa asimetría. Al respecto, Rosa, conocedora de la situación de Piamonte, comenta que "Ha habido demandas de los movimientos ambientalistas, marchas y otras estrategias de protesta, pero no han tenido

eco. Es una lástima que un recurso como este lo estén destruyendo para llenar los bolsillos de unos pocos" (Rosa, residente del barrio Santa Ana, 2020, entrevista del autor).

Por su parte, el cerro Quitasol ha sufrido diversas afectaciones tales como incendios forestales, la plantación de pinos como especie no nativa, el abandono del camino a Corrales como bien arqueológico y, en su parte baja, hacia la comuna Niquía, la avanzada de conjuntos residenciales que han ampliado la zona urbana. Esto, a pesar de que el acuerdo municipal 33 de 2009 definió el cerro Quitasol como una de las unidades estratégicas de planeación, sobre la cual se adelantaría un plan de manejo integral para conservar el cerro como ecosistema de interés estratégico (Concejo Municipal de Bello, 2009).

Habrà que esperar los resultados de la recién declaratoria como área protegida. En todo caso, se espera que sea posible recuperar el cerro Quitasol como área de esparcimiento y recreación para la ciudadanía, respetando, por supuesto, las lógicas ecosistémicas que tienen lugar allí.

De esta forma, una de las implicaciones del desarrollo urbano de Bello ha sido la consolidación de conjuntos residenciales cerrados y centros y pasajes comerciales, en contraste con la no proliferación de lugares alternativos para la formación, las artes y el reconocimiento ciudadano.

Acá están mediados por esa palabra progreso, y que para las administraciones, no sólo las de Bello, sino que eso es un asunto también que ha venido calando en todo el mundo, el progreso es el cemento y el dinero, eso es lo que la gente asocia con progresar. Y acá, yo creo que cada vez vamos más hacia eso, no importa a costa de qué, no importa desplazando qué, lo que decíamos: desplazar ciertos lugares, de no invertir en ciertos espacios, todo eso se va, de alguna manera, anulando, se va invisibilizando (Katerine, habitante y docente de una institución pública de Bello, 2020, entrevista del autor).

La consolidación del mercado inmobiliario, donde empresas privadas terminan marcando pautas de ocupación del suelo, implica la privatización de los terrenos

disponibles en la ciudad y, en consecuencia, se limita la generación de nuevo espacio público. Mejía (2006), en su investigación sobre este tema realizada en Medellín, plantea que la construcción de las unidades residenciales cerradas no ha ido a la par con la creación de espacios públicos que permitan un mayor esparcimiento. Así, se marca una tendencia en relación a la dinámica urbana que se deriva de la preponderancia del sector constructor en la planificación de la ciudad. De allí que sea importante insistir, tal como lo expresa Peláez (2007), en el “Espacio público como hábitat y no como lugar de simple tránsito” (p. 9).

Espacio público también que haya más sitios para uno poder estar fuera de esto. Por ejemplo, cuál es uno de los fines de las unidades residenciales, que uno no tiene necesidad de salir de acá de la unidad como para hacer muchas cosas, pero yo creo que el municipio sí se debe preocupar por tener espacios por fuera de las unidades, que la gente tenga más cosas que hacer por fuera (Carlos M., residente del sector Ciudad de Los Puertos, 2020, entrevista del autor).

Por lo tanto, expresiones del Plan de Ordenamiento Territorial que aluden a una ciudad incluyente en lo social, con equilibrio entre las actividades comerciales, de servicios y de vivienda y comunitarias, deben ser puestas en duda en tanto predomina la creación de un tipo específico de construcciones, derivando que en Bello se tiende hacia una urbanización que prioriza edificaciones rentables y el condicionamiento de unas prácticas sociales particulares. Esta dinámica, guarda relación con lo planteado por Montañez y Delgado (1998), para quienes los objetos que, junto con sistemas de acciones, conforman el espacio geográfico, tienen una intencionalidad tanto simbólica como mercantil, los cuales han aumentado exponencialmente en la contemporaneidad<sup>54</sup> y han marcado su importancia de acuerdo al aporte a la productividad económica. De allí que sea necesario potenciar el nivel de incidencia y control de la ciudadanía sobre los destinos de la ciudad.

Urge pensar, analizar y replantear el modelo inmobiliario que se abrió con la entrada en vigencia del POT – Plan de Ordenamiento Territorial (acuerdo municipal

---

<sup>54</sup> A pesar de que es un texto del año 1998, guarda vigencia para los estudios socioespaciales que se realizan en los últimos años.

033 de 2009); y que a la fecha no es público qué dinero o 'espacio público' recibió el municipio de Bello por concepto de 'obligaciones urbanísticas' (Ley 388 de 1997) ("Crecientes deudas institucionales para con el Área Protegida Piamonte", 2019, párr. 7).

Esto era un sector de vivienda, era un sector residencial, y se fue transformando... un proceso largo, pero ya se veía venir, se fue transformando en un sector industrial automotriz. Entonces las familias que habíamos, fuimos siendo las desplazadas; algunos se fueron yendo y los que nos quedamos estamos viviendo el perjuicio. Y lo que me molesta es que el municipio no tuvo en cuenta que éramos un sector residencial y de un momento a otro lo tomó como industrial sin consultarnos, sin preguntar cuántas familias vivíamos. Eso generó alza en los servicios, en los impuestos, todo tipo de impuestos; en muchas cosas. De la noche a la mañana, nos vimos convertidos en sector industrial como si nosotros no existiéramos (Carlos H., fotógrafo, antiguo trabajador de Fabricato y habitante del municipio, 2020, entrevista del autor).

Ahora que se debe estar revisando el ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial vigente, se verá reflejada allí la pugna por la posibilidad de uso de los suelos. Según expresó una funcionaria de la Secretaria de Vivienda, en conversación sostenida con ella, las empresas constructoras están solicitando ampliar el perímetro urbano en dicha revisión, asunto que trastorna el postulado de crecer hacia dentro, planteado desde el Concejo Municipal de Bello y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Por su parte, habitantes del municipio esperan que:

Y el crecimiento no es para unos pocos, sino para todos. Eso me gustaría. Que aquí en el municipio también fuera así, que el crecimiento no fuera para unos poquitos, sino para todos. Que todos tuvieran la oportunidad de disfrutar de ese crecimiento (Omaira, comerciante y residente de Laureles de Terranova, 2019, entrevista del autor).

Puede ser que para la gran mayoría, bien, pero siempre puede ser una minoría o una fracción muy nimia, muy pequeña, pero van a haber siempre, personas que no van a estar incluidas en esas mejorías, que son de clase muy baja, o los que viven en sectores digamos, donde no hay instituciones o carreteras, que en algunas partes donde yo voy a trabajar, entonces en general, falta mucho por mejorar Bello (Brahyan, docente de un colegio público de Bello y residente del barrio Terranova, 2020, entrevista del autor).

La transformación urbana de Bello no implica los mismos beneficios para todas las personas que la habitan, pues mientras por un lado se promueve el hábitat residencial privado y centros comerciales como muestra de competitividad, por otro lado se deja en el olvido la creación de nuevos espacios para la formación en las artes, espacios públicos asociados al encuentro -no al tránsito que implica un lugar comercial-, así como el mejoramiento de los entornos cercanos de las familias que habitan en condiciones de precariedad.

De esta forma, el territorio debe ser asumido como un bien de uso colectivo, donde sea posible reivindicar rasgos propios que caracterizaron a la ciudad en otro momento, tal como sucedió a finales de la década de 1990, cuando Bello empieza a ser declarada la ciudad de los artistas (Infolocal Comfenalco Antioquia, 2020). No obstante, en la actualidad se promueve en los medios, por parte de la administración y el sector constructor, otra imagen de Bello. Por tanto, las acciones que tienen lugar en los espacios físicos y los imaginarios sociales que se proyectan, son ambos elementos de disputa. Así, “Si el territorio es un patrimonio público, que está relacionado con la identidad y la memoria, debe defenderse ante la rapacidad y la captura de los intereses privados, que niegan el disfrute y goce de lo colectivo” (Arango, 2012, p.52-53).

**Figura 19**

*MURAL ALUSIVO A LA CÉLEBRE HUELGA LIDERADA POR BETSABÉ ESPINAL, UBICADO EN LOS MUROS EXTERIORES DE LA BIBLIOTECA MARCO FIDEL SUÁREZ.*



### **Conclusión:**

El cambio en la vocación económica del municipio implicó transformaciones relacionadas con la disposición física de los lugares y prácticas sociales propias de la época caracterizada por la bonanza textil que resaltó el nombre de Bello. El mercado inmobiliario que reemplazó el protagonismo de las fábricas, ha marcado una característica en la ciudad y tiene que ver con procesos de fragmentación social.

Estos procesos se manifiestan desde las discontinuidades que provocan las edificaciones residenciales cerradas hasta la pérdida de protagonismo de la calle como escenario de interacción social, lo cual es un asunto clave para abordar los fenómenos de urbanización actuales y sus repercusiones, en el sentido de que existe una tendencia a normalizar los cambios que aquellos producen.

Así, el contexto que caracteriza el actual modelo de urbanización, por tanto, implica la configuración de nuevas ciudadanías y marca un cambio en las formas de apropiación del espacio, en tanto nuevos lugares toman mayor preponderancia frente a otros, especialmente aquellos que se encuentran en contextos de protección por medio de seguridad privada.

Igualmente, la dinámica actual en Bello debe leerse en clave del proceso de expansión urbana del Área Metropolitana. El análisis sobre esta ciudad no escapa a una escala más amplia, por el contrario, al ubicar el escenario metropolitano es posible observar coherencias entre las políticas de ambas entidades administrativas. De allí que se asemejen algunas de las implicaciones que ha tenido la construcción residencial cerrada en altura en otros territorios como Sabaneta o el mismo Medellín, dentro de las cuales se encuentran la fragmentación social y la segregación residencial, así como el desplazamiento de ciertas formas de sociabilidad otrora predominantes.

La ocupación de tierras hacia el norte consolidará un proyecto metropolitano, lo cual, a futuro, agudizará o abrirá nuevos problemas sociales en tanto el fortalecimiento del Valle de Aburrá como urbe, desde Caldas hasta Barbosa, siga desarrollándose bajo las lógicas del libre mercado del suelo y la exclusión de ciertos grupos poblacionales. Esto, sin dejar de lado la creciente presión ambiental que no ha podido ser resuelta a pesar de que ha sido planteado como objetivo años atrás en distintas políticas de planificación.

De allí se desprende la necesidad de democratizar los procesos de ordenamiento y planificación territorial, en la medida que la expansión urbana no ha derivado en la resolución de las desigualdades. Por el contrario, han sido las empresas del mercado inmobiliario quienes han logrado dejar su impronta en la transformación de la ciudad, dejando poco margen de acción a aquellos colectivos ciudadanos o grupos artísticos que tienen una visión de territorio alternativa.

En este sentido, la imagen que se ha pretendido perfilar sobre Bello a partir de la renovación urbana, no puede ocultar distintos problemas sociales que siguen presentándose y que no puede pretenderse solucionar mediante lo que se ha denominado como el “goteo”. Por el contrario, es necesario un cambio de paradigma en la forma en la que se planifica el territorio, de manera que se pueda avanzar en la ruptura de las inequidades que se generan en el espacio urbano.



## Conclusiones

Con el presente ejercicio de investigación me propuse abordar un análisis sobre el espacio que se está produciendo en Bello, a partir del estudio de cuatro comunas en relación con el reciente auge del mercado inmobiliario. Esta categoría de *espacio*, asumida más allá de los aspectos físicos que conforman la ciudad, me permitió ahondar en la conjunción de estos con prácticas sociales y relaciones de poder.

En este sentido, el abordaje de estos tres aspectos es de vital importancia para exponer la interconexión que guarda el proceso de urbanización con los cambios sociales, en tanto que este no tiene implicaciones únicamente en la infraestructura física de la ciudad y su configuración visual desde el paisaje, sino que también condiciona y es condicionado por la práctica de los actores.

Uno de los elementos claves de la actual oleada de urbanización en Bello es el desequilibrio que existe entre las distintas infraestructuras que conforman los objetos físicos de la ciudad. Desde entrevistas a habitantes, cifras recopiladas, así como de los recorridos realizados sobre las cuatro comunas, se evidencia una proliferación de unidades residenciales cerradas y zonas de comercio en contraste con lugares para el deporte, el arte y el encuentro ciudadano, los cuales deberían ser parte esencial de la ciudad.

Esta configuración del aspecto físico guarda relación con las dinámicas de interacción social en el espacio. La tendencia hacia infraestructuras residenciales que se basan en la seguridad privada, accesos predominantemente vehiculares, hermetismo frente al exterior, producción en masa de viviendas, y edificaciones comerciales para el consumo, el espectáculo y espacio público ficticio, ha derivado en el deterioro de la capacidad para la creación de vínculos entre las personas.

El desplazamiento de casas tradicionales por las torres de apartamentos, si bien otorga el beneficio de un mayor aprovechamiento del suelo en tanto es posible construir varias decenas de viviendas en áreas donde solo tenían lugar una o dos casas, implica la tendiente desaparición de prácticas sociales propias de los conocidos barrios obreros.

Adicionalmente, esta producción en masa responde más a los intereses económicos de las empresas constructoras que de la creación de hábitats que favorezcan el reconocimiento ciudadano.

La manifestación de esta situación es más evidente en las zonas compuestas casi que exclusivamente por unidades residenciales cerradas, pues se vislumbran calles muertas en el sentido de que no tienen lugar interacciones ciudadanas propias de los barrios tradicionales. En otras zonas, se ha configurado una hibridación entre la construcción en altura de torres de apartamentos y casas que fueron construidas con mayor anterioridad, lo que ha implicado cambios en la composición poblacional de estos sectores, en tanto que quienes ocupan las nuevas edificaciones no tienden a generar vínculos con residentes de antaño.

Las construcciones residenciales que implican cerramiento por mallas u otros dispositivos son de por sí una infraestructura para la separación social, lo cual es difuminado a partir del ofrecimiento de un lugar protegido de las amenazas externas. Además, el discurso de la comodidad que se brinda por las distintas posibilidades de diversión en las denominadas zonas comunes dispuestas al interior, ha posicionado que el hecho de residir allí implica la adquisición de un mayor estatus social.

Por su parte, los centros comerciales como lugares para el ocio, en contraste con la importancia que otrora tuvieron teatros, cines, bibliotecas comunitarias, así como las recordadas mangas y sus charcos, promueven un código social basado en el consumo, en la búsqueda de reconocimiento social a partir de fetichizar las cosas.

Este fenómeno perfila una diferenciación de la actual urbanización de Bello en comparación con otras épocas, donde se resalta la producción en masa de apartamentos, principalmente en unidades residenciales cerradas y en altura, en combinación con la generación de infraestructura comercial y vial que configura un nuevo paisaje urbano.

Los cambios que se han experimentado en las dinámicas de interacción social en los lugares de residencia, implica remarcar un aspecto que hace parte de la configuración de la ciudad, el cual es la necesidad de la proliferación de lugares alternativos que permitan el

despliegue de otro tipo de actividades distintas a las que se ofrecen en los centros comerciales.

Si bien el polideportivo Tulio Ospina es un importante centro de recreación y deporte, este no es suficiente para compensar las demandas de una población cada vez más creciente. Por lo tanto, la ausencia de una reproducción de este tipo de infraestructuras en medio de los barrios residenciales, es una de las causas por las cuales se plantea que Bello no cuenta con una red de espacio público suficiente, derivando en que aquel escenario se perciba como distante de los entornos inmediatos de las personas residentes en ciertos sectores ubicados a una distancia considerable de este.

De esta forma, se recogen elementos de dos de los aspectos que encarnan la categoría de espacio. Por un lado, objetos físicos que cuentan con unas características especiales y, por otro, el condicionamiento de determinadas prácticas sociales. Aquí se vislumbra una primera conclusión que aporta a la respuesta por la producción del espacio en Bello, la cual tiene que ver con cambios en la interacción social a partir del auge de esta nueva tipología de infraestructura, lo que ha repercutido, además, en el estancamiento de lugares que impliquen un encuentro ciudadano más estrecho, estancamiento que es identificado por habitantes, derivando en un malestar social que podría traducirse, a futuro, en situaciones que deban ser resueltas desde el nivel estatal.

Esta conclusión es muestra de la importancia de concebir el espacio más allá de sus objetos físicos. Las percepciones, así como las prácticas de quienes lo viven, son claves para comprender las consecuencias de un determinado tipo de urbanización, pues al final, son estas las que dan sentido al espacio y le imprimen movimiento. Por ello, es de reconocer que las relaciones sociales tienen un anclaje espacial, y no están suspendidas en abstracciones.

La categoría de espacio implica, además, el reconocimiento de una escala. La delimitación de un área de análisis no puede excluir de tajo lo que está fuera de ella, por lo que trazar relaciones entre distintas escalas me permitió una mayor profundización sobre el fenómeno delimitado. En este sentido, la dinámica que se presenta en Bello es una

manifestación concreta que se asemeja a procesos globales de urbanización tendientes a ampliar los centros urbanos.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá ha planteado la necesidad de solidificar una conurbación de Medellín hacia el norte, donde Bello, especialmente en las zonas de llanura aluvial del río Aburrá, ha sido receptora de múltiples inversiones que han ayudado a la descentralización del centro y parte del sur. A su vez, la expansión proyectada va más allá de Bello, pues dentro de los planes se encuentra el municipio de Copacabana, el cual ha venido incorporándose poco a poco a la mancha urbana que se irradia desde Medellín.

Este ensanchamiento del perímetro urbano contradice uno de los postulados que figura en distintos documentos de planificación, el cual tiene que ver con el *crecimiento hacia dentro*, basado en una redensificación de las zonas de llanura y contención de la ocupación de las laderas. Sin embargo, los procesos de urbanización que se han venido desplegando en el Valle de Aburrá han ampliado dicho perímetro, por lo menos hacia los extremos sur y norte.

Esta expansión no se ha dado por sí sola. Allí, las empresas constructoras han logrado ampliar sus inversiones. Por lo tanto, el gremio constructor es un actor que incide en la producción del espacio. El fenómeno de la construcción implica una relación entre la urbanización y aspectos de la economía. Su impulso se ha justificado en dos sentidos: el discurso de la renovación de la ciudad y el incremento de la oferta residencial para facilitar la adquisición de vivienda, por un lado, y, por otro, insertarle dinamismo a la economía por el efecto tractor de este gremio hacia otros sectores, lo cual, en momentos de “recuperación económica” en el marco de la pandemia decretada por COVID-19, ha sido planteado como una de las estrategias principales en Colombia.

De allí que CAMACOL abogue por incorporar suelos de los municipios aledaños a las ciudades capitales, impulsando la idea de aglomeración urbana como forma de aumentar el perímetro urbano y, así, ampliar el rango de acción y el crecimiento de la inversión en la construcción de edificaciones, evitando un estancamiento del sector. En este sentido, municipios como Bello son parte de una relación escalar de aglomeración urbana metropolitana.

La expansión de este perímetro ha desdibujado la idea de *crecimiento hacia dentro*. La línea de expansión del Metro hacia el norte, obras viales como el intercambio La Seca y la conexión de Copacabana con la avenida Regional, y las proyecciones de empresas constructoras de aprovechar las tierras disponibles en estas zonas, son proyectos que ampliarán y consolidarán la mancha urbana.

Semanas previas a la escritura de estas conclusiones, se generaron algunas controversias en relación con los peajes existentes en las vías de Colombia. El peaje de Niquía o también llamado “peajito social” no fue la excepción. Este se encuentra en plena área urbana sobre la doble calzada Niquía-Hatillo, a unos 100 metros al norte de la entrada al barrio Navarra (comuna Guasimalito). Los nuevos proyectos residenciales asentados en la zona, han aprovechado la presencia del retorno ubicado antes del peaje, promocionando que aquel evita tener que pagar la tarifa cuando se llega a uno de estos proyectos desde el sur, impidiendo tener que asumir costos adicionales para quienes residen allí.

A pesar de que este peaje no ha sido una causal para que las empresas no desarrollen proyectos residenciales en sectores del barrio Navarra ubicados después de las casetas, o en municipios como Copacabana y Girardota, su posible traslado fuera del Valle de Aburrá le permitirá a las personas que se movilizan constantemente al centro y quieren vivir al norte de la conurbación, no tener el obstáculo de pagar la tarifa que se cobra para transitar por esta vía. Esto, favorecerá la puesta en acción de nuevas inversiones inmobiliarias a lo largo de todo este corredor y aumentará la atracción hacia estos dos municipios del norte. Lo anterior, por su puesto, sin desconocer que es necesaria la eliminación del peaje<sup>55</sup>.

La importancia que ha adquirido Bello para el gremio constructor, especialmente sectores aledaños al río Aburrá, ha configurado este corredor como una nueva centralidad para el área metropolitana de Medellín, donde se concentra una multiplicidad de negocios que permiten descentralizar la oferta comercial y de servicios. Esto, a su vez, se convierte en un nuevo foco de urbanización densa que seguirá irrigándose hacia el norte, en la

---

<sup>55</sup> Es importante reseñar que, según la lectura en distintos medios de comunicación, el peaje no será eliminado, sólo será trasladado, probablemente, al sector de Pradera en la vía que se construye hacia Puerto Berrío. Adicionalmente, es de destacar que el norte del Valle de Aburrá cuenta con otro peaje: el Trapiche, ubicado en el municipio de Barbosa.

medida que el crecimiento poblacional implicará la creación de nuevos servicios urbanos que respondan a dicho crecimiento, aumentando la presión sobre el suelo.

Con esto, una segunda conclusión de este trabajo es que, en el marco de proyectar un Valle de Aburrá compacto y urbanizado hacia dentro, el papel de Bello y de toda esta zona norte, es poder expandir ese *hacia dentro*, de manera que el límite geográfico perfilado para el desarrollo urbanístico pueda ampliarse. Esto, en función de responder al crecimiento poblacional y a la saturación de Medellín y parte del sur del Valle de Aburrá, donde los suelos urbanos ya escasean.

En esta lógica, el norte se presenta como un territorio apto para formular una planificación donde las construcciones estén, por lo que muestra hoy la realidad, bajo la directriz de actores de poder estatal y privados, a pesar de que planes como el BIO 2030 y el Acuerdo 33 de 2009 (POT de Bello) enuncien territorios incluyentes y participación ciudadana, lo cual ha sido escaso luego de 9 años de formulación del BIO 2030 y 11 años de la revisión y ajuste al POT del año 2009.

La manera en que ha venido desarrollándose la urbanización en Bello ha provocado que esta no escape a la dinámica de la especulación inmobiliaria. Los altos precios que se fijan para las viviendas en sectores específicos de la ciudad, ha significado que sea el mercado quien regule las pautas de ocupación del suelo, pues la posibilidad de adquirir una residencia por parte de una familia dependerá de su capacidad de pago. Así, la forma en la que se desenvuelve el mercado de la vivienda se configura en un instrumento de segregación socioresidencial.

Este instrumento, a su vez, tiende a operar de manera silenciosa en tanto se pretende normalizar la dinámica de aumento desproporcionado del valor del suelo para justificar el aumento en igual medida del precio de la vivienda. A la par que esto se presenta, las entidades del Estado, en sus distintos niveles, generan mecanismos para facilitar la construcción de edificaciones, pero poco intervienen para regular un mercado que tiende hacia la especulación; por el contrario, actúa en momentos de crisis del sector apoyando su recuperación, incluso inyectando recursos públicos, situación que se ha vuelto mucho más

visible en la actualidad con la reactivación de programas para apoyar, vía subsidio del gobierno, hasta la compra de vivienda no VIS.

La vistosidad que han alcanzado estos proyectos, tanto de unidades residenciales como centros comerciales, ha sido usada como forma de minimizar las diferencias existentes en el espacio urbano de Bello. La construcción de viviendas de estrato cuatro, cinco y seis en distintos sectores fue tomada como una muestra de su progreso. La revisión y ajuste al POT que se adoptó por parte del Concejo Municipal en el año 2009 preveía esta posibilidad, la cual es hoy una realidad. Sin embargo, otras zonas aún tienen la expectativa de mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Por ejemplo, el Municipio de Bello tiene una deuda histórica con familias residentes de distintos sectores de la vereda Granizal, las cuales esperan la regularización de los barrios que permita tener una garantía para la provisión adecuada de servicios públicos domiciliarios. Allí, en sectores como San José del Pinar, asentamiento que comenzó en el año de 1996, las familias y organizaciones comunitarias han tenido que recurrir a distintos métodos, tanto de autogestión como pleitos legales, para intentar garantizar condiciones de vida digna. A pesar de que en los documentos técnicos que derivaron en el POT del año 2009 se registra al Pinar como uno de los sectores a intervenir, 10 años después las familias aún figuran ante la administración municipal como asentamiento irregular<sup>56</sup>.

En esta misma lógica, familias de otros sectores como Nueva Jerusalén no han recibido por parte de la alcaldía y otras entidades oficiales, apoyo para resolver sus condiciones de habitabilidad en la ciudad, por el contrario, han sido víctimas de atropellos policiales y desalojos. Asimismo, existen otras zonas que si bien no tienen la condición de ser asentamientos informales, sufren de unas carencias en términos de infraestructura que contrasta con las características de aquellas donde las empresas del sector inmobiliario, apoyadas en los mecanismos otorgados desde el POT, han intervenido.

---

<sup>56</sup> A inicios del año 2020, un fallo del Consejo de Estado ordenó al Municipio de Bello y a las Empresas Públicas de Medellín “adelantar todas las acciones necesarias para proveer los servicios de acueducto y alcantarillado en los sectores ‘Manantiales de Paz’ y ‘El Pinar’ de la vereda Granizal” (“¡Granizal, ahora más cerca del agua potable y el alcantarillado público!”, 2020, párr. 1).

El Estado en el nivel municipal, por tanto, pareciese que prefiere dejar en manos de privados los proyectos de renovación urbanística así como la elección de su ubicación, evitando usar los recursos públicos para intervenir en otros sectores que demandan de ellos, recursos que, incluso, debieron verse aumentados en tanto existe una mayor recaudación por concepto de impuesto predial e impuesto de industria y comercio.

Adicionalmente, este papel de Bello como nueva centralidad comercial y territorio para el desarrollo de suntuosos proyectos, ha intentado ser usado como forma de revertir lo que en el documento BIO 2030 ha sido denominado “segregación norte-sur”, entendida como la condición del norte de ser zona dormitorio que no genera el mismo nivel de riqueza económica en comparación con otras zonas, y donde reside la población trabajadora que se desplaza hacia el centro y sur donde principalmente se localizan las empresas.

Sin embargo, ello no implica la eliminación de la segregación, pues a pesar de que se despliegan grandes obras urbanísticas relacionadas con proyectos habitacionales en el norte, lo cual, junto con el asentamiento de diversos sectores de la economía, generan miles de empleos, reequilibrando la balanza norte-sur, la segregación pasa a un plano relocalizado, es decir, al interior del norte, se delimitan espacios que vislumbran su propia segregación, lo cual se caracteriza por la exclusividad y restricciones que se demarcan a partir de la construcción de los proyectos residenciales, viales y comerciales.

Este proceso de segregación social es la tercera conclusión. La renovación urbanística actual de Bello ha generado un espacio caracterizado por la demarcación de zonas en razón de la capacidad adquisitiva de los grupos poblacionales para acceder a los distintos servicios urbanos que dicha renovación ofrece; mientras que otros sectores no se han visto beneficiados de lo que desde distintas administraciones de la ciudad ha sido denominado como el progreso de Bello.

El realce de ciertos sectores que concentran una mayor cantidad de proyectos residenciales ha generado una separación en el espacio. Especialmente, los alrededores de la estación Madera del Metro, el sector conformado por Ciudad de Los Puertos y Norteamérica, se presentan como zonas donde su infraestructura, en lugar de cohesionar el



territorio, fragmentan la ciudad en tanto se caracterizan por la exclusividad de conjuntos habitacionales cerrados, custodiados y herméticos.

Por su parte, el sector de Puerta del Norte y sus alrededores si bien tiene el efecto de atraer a la población por su oferta comercial y de servicios, es dicente que distintas personas entrevistadas perciban esta zona como diferente a lo que es Bello. Esto guarda relación con el alcance que ha tenido la zona en tanto es perfilada como una centralidad del nivel metropolitano y ha alcanzado unos niveles de cambio que no se compensan con lo que se vive en otros sectores de la ciudad.

Ahora que se construye la mega obra Ciudad Fabricato, la cual se ubica en medio de una zona que concentra una importante cantidad de unidades residenciales, así como el asentamiento de comercio, servicios y empresas como Postobón y Fabricato ubicadas de manera contigua al proyecto, quizá derive, en unos pocos años, en una nueva centralidad comercial similar a lo que es Niquía, lo cual obstaculizará la generación de una cohesión territorial en tanto este se desarrolla bajo la misma lógica: un despliegue urbanístico del cual solo se benefician quienes poseen la capacidad de pago para adquirir los servicios que allí se ofertan.

No obstante, la imagen que proyectan esos mismos sectores ha sido suficiente para generar una idea de que Bello se encuentra en el camino del progreso, el cual, en realidad, se ha quedado en la edificación de imponentes infraestructuras, pero con rezagos en una planificación que permita avanzar en la cohesión interna de la ciudad. Además, el cambio en el paisaje urbano a partir de la estandarización y unicidad que implica la construcción en altura en reemplazo de las variopintas casas grandes con solar o de las recordadas mangas, también forma parte del discurso del avance de Bello.

De esta forma, es posible plantear que la dinámica urbana de Bello, basada en la construcción de conjuntos residenciales cerrados y centros comerciales, promueve un tipo de espacio propio, tendiente al aislamiento social, la descompensación en relación con lugares para el deporte y el arte, la pérdida de protagonismo de la calle como escenario de interacción y la fragmentación social.

Revertir el proceso de fragmentación y segregación social va más allá de acercar físicamente a la población de distintos estratos socioeconómicos en escenarios de renombre como el Polideportivo Tulio Ospina y el Central Park<sup>57</sup> (en construcción), u otro tipo de lugares de mayor afluencia de personas como Puerta del Norte, pues este acercamiento, si bien es importante en la medida que favorece el esparcimiento de la población, por sí solo, en lugar de resolver las inequidades, tiende a difuminarlas creando una falsa sensación de paridad entre quienes los recorren.

Por ello, es necesario ubicar el foco de atención en los entornos habitacionales que presentan carencias, dado que allí es donde se encuentra la manifestación más visible de la desigualdad urbana. Mientras esto se intente resolver por medio de un urbanismo que disfraza el problema, la desigualdad, por el contrario, seguirá siendo una característica del espacio que se produce.

La segregación misma es una herramienta política de control social. Normalizar estas fuertes diferencias en el espacio, supone que estas pueden ser resultas de manera individual, bajo la falsa idea del “trabajo duro” y la competencia, pero ocultando las relaciones de poder que están detrás de ello y, a su vez, recargando una suerte de culpabilidad sobre la población que sufre las consecuencias de la desigualdad.

Así, mientras ello no sea cuestionado y revertido, las precariedades urbanas y sociales serán la derivación lógica del grado de control político que ciertos actores tienen sobre la ciudad y la forma en la que se aprovechan sus suelos, resultando en una instrumentalización de la urbanización en favor de estos actores.

Lo anterior, no obstante, no puede dejar de lado procesos de resistencia autónomos que se gestan en el territorio. Distintas iniciativas colectivas que usan el arte, la formación política, las vías jurídicas y la protesta en la calle, como forma de apostarle a una transformación social, obtienen dejar su impronta en el espacio, a partir del trabajo que desarrollan en ciertos lugares y logrando incidir en algunos contextos. De esta manera, estos procesos también son actores que forman parte de la producción del espacio.

---

<sup>57</sup> Este ha sido cuestionado por diversos colectivos ciudadanos, lo cuales han manifestado que allí se concentrarán eventos privados, en tanto el corazón del proyecto es un parque de deportes a motor (autódromo), así como un centro de eventos, obra secundaria. Además, han denunciado diversas irregularidades en el uso del suelo y en el proceso de construcción, derivando en afectaciones a la población vecina.

Asimismo, existen apuestas por la defensa de ciertos lugares de memoria, los cuales recuerdan hitos importantes que marcaron la historia de Bello, tales como la casa de la artista Lola Vélez, los talleres del Ferrocarril, bibliotecas comunitarias y el Camino a Corrales. Estos han sido asumidos como un patrimonio de la población bellanita, empero, desde distintas administraciones municipales no han tenido el respaldo necesario para conservarlos como valor patrimonial, por lo que hoy, varios de ellos, se encuentran en un estado de decadencia y abandono.

Este tipo de lugares guardan una importancia significativa en tanto albergan la posibilidad para desplegar distintas actividades alternativas, las cuales son identificadas como necesarias por parte de habitantes del municipio, de allí que su conservación y reproducción deba formar parte de las proyecciones sobre el territorio.

A pesar de ello, si se ubica como referencia la estructura de la ciudad de Bello, estos procesos de resistencia se quedan cortos para lograr resquebrajar el modelo de ciudad, lo cual tiene que ver con el plano asimétrico en el que se cruzan las correlaciones de fuerza de los actores que inciden en el espacio.

Por ello, la planificación del territorio atraviesa por una cuestión de poder en relación a las decisiones que se toman sobre el rumbo de la urbanización, por lo que se requiere apostarle a un proceso de democratización en escenarios amplios de convocatoria ciudadana, que permitan la puesta sobre la mesa de distintas necesidades y visiones frente al devenir de la ciudad.

## Referencias

- Acierto Inmobiliario. (s.f.). Madera Fresca. Recuperado el 30 de noviembre de 2020, desde <https://acierto.com.co/proyectos/madera-fresca>
- Agamez, A. (2019, Junio, 6). ¿En Medellín se estaría generando una burbuja inmobiliaria? *Publimetro*. <https://bit.ly/32sNobJ>
- Agredo, P. (2020, Julio, 2). Advierten presuntos hechos de corrupción en el Central Park de Bello. *RCN Radio*. <https://bit.ly/3j5tP07>
- Alcaldía de Medellín y Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2011, Diciembre). *BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá*. <https://bit.ly/2VpYKJT>
- Almacenes Éxito inaugura el último hipermercado del año. (2001, Noviembre, 20). *El Tiempo*. <https://bit.ly/3krHZbh>
- Álvarez, E. (2011, Julio). Espacialidades: antropología, arquitectura y comunicación. *IX Reunião de Antropologia do Mercosul*, Curitiba.
- Arango, M. (2012). Claves para una lectura crítica de los POT. Ordenamiento territorial sin poder ciudadano. *Huellas de Ciudad*, (14), 49-59.
- Arango, M. (2014). Santa Ana, un primer piso para los trabajadores. La cultura de lo cívico, cristiano y comunitario. *Huellas de Ciudad*, (16), 87-102.
- Así mejorará la movilidad en los municipios del norte de Antioquia. (2018, Diciembre, 6). *Valora Analitik*. <https://bit.ly/3oPJeUX>
- Así será la financiación del 90% para compra de vivienda. (2019, Julio, 5). *Metro Cuadrado*. <https://bit.ly/2ViTLKP>
- Bancos se disputan clientes para créditos de vivienda nueva. (2009, Mayo, 29). *El Espectador*. <https://bit.ly/3mliGt8>
- Bedoya, C. C. (2020, Noviembre, 18). Bellanitas rechazan que su parque de artes y oficios tenga el nombre de un exministro de Álvaro Uribe. *Radio Macondo*. <https://bit.ly/2Jk7sGR>

- Bohórquez, K. S. (2019, Agosto, 21). “El suelo no puede ser solo para vivienda VIS”: Sandra Forero, presidente de CAMACOL. *La República*. <https://bit.ly/2HQiLpz>
- Bonnett, P. (2013). Los nuevos templos. *El Espectador*. <https://bit.ly/2YnBcqd>
- Botero, L. V. (2010, Octubre, 14). Más opciones de tener casa propia. *El Colombiano*. <https://bit.ly/37hwJcW>
- Cadavid, C. A. (s.f.) *Monopolio del suelo, especulación de tierras, impuesto predial y segregación urbana* [Blog]. Por los Derechos Humanos. <https://bit.ly/38n2DGT>
- Camacol Antioquia prevé recuperación del sector al finalizar el 2019 gracias al mejor comportamiento proyectado para el segundo semestre del año. (2019, Julio, 25). *Cámara Colombiana de la Construcción Antioquia* [comunicado de prensa]. <https://bit.ly/2VljBOq>
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2019a). *La importancia de los encadenamientos productivos en el sector de la construcción*. <https://bit.ly/2VefcwH>
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2019b, Mayo). Tendencias de la construcción. Economía y coyuntura sectorial. <https://bit.ly/3fNTWae>
- Cámara Colombiana de la Construcción Antioquia. (s.f. a). Ventas mensuales de vivienda nueva. Valle de Aburrá, oriente cercano, occidente medio y Urabá. Diciembre 2016. <https://bit.ly/326hTE5>
- Cámara Colombiana de la Construcción Antioquia. (s.f. b). Ventas mensuales de vivienda nueva. Valle de Aburrá, oriente cercano, occidente medio y Urabá. Diciembre 2017. <https://bit.ly/35T11BY>
- Cámara Colombiana de la Construcción Antioquia. (s.f. c). Diagnóstico sectorial. <https://bit.ly/3kT2H4O>
- Cámara Colombiana de la Construcción Antioquia. (2020, Junio, 2). *Conozca las facilidades de tener vivienda propia* [vídeo]. <https://bit.ly/3fPGLps>

- Camargo, A. P. y Hurtado, A. (2011). Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 4(8), 224-246.
- Cañaveral, M. (2018, Julio, 16). Una vecina de primera categoría muy cerca de Medellín. *Semana*. <https://bit.ly/3oSnaZK>
- Carreño, L. (2020, Febrero, 22). Fabricato: 100 años tejiendo su historia. *El Espectador*. <https://bit.ly/39JWqUH>
- Castells, M. (1980). *La cuestión urbana*. México D. F., México: Siglo XXI Editores.
- Ciro, B. (2019, Abril). El papel puede con todo. *El Colectivo*, p. 12.
- Chiquiza, J. (2018, Octubre, 11). Los 22 centros comerciales que abrirán a 2019 suman 591.000 metros cuadrados. *La República*. <https://bit.ly/2TQSI3O>
- Concejo Municipal de Bello. (2000, Agosto, 10). Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bello. [Acuerdo 12 del 2000]. <https://bit.ly/3kS5QRx>
- Concejo Municipal de Bello. (2009, Abril, 28). Por medio del cual se retiran unos inmuebles del inventario municipal de bienes de interés cultural. [Acuerdo 18 del 2009]. GM: 67.
- Concejo Municipal de Bello. (2009, Septiembre, 3). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello. [Acuerdo 33 del 2009]. GM: 069.
- Concejo Municipal de Bello. (2015, Mayo, 31). Por medio del cual se conceden estímulos tributarios, se rebaja una tarifa en milajes y se modifica y adiciona parcialmente el acuerdo 028 del 15 de diciembre de 2012. [Acuerdo 12 de 2015]. <https://bit.ly/3o9Qj1E>
- Congreso de la República de Colombia. (1997, Julio, 18). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. [Ley 388 de 1997]. DO: 43.091.
- Congreso de la República de Colombia. (2015, Junio, 9). Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018. [Ley 1753 de 2015]. DO: 49.538.

- Coninsa. (s.f.). *Sendero Silvestre*. Recuperado el 3 de enero de 2020, desde <https://www.coninsa.co/niquia-bello-0>
- Consejo Nacional de Política Económica y Social. (2004, Agosto, 23). Lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano. [Conpes 3305]. <https://bit.ly/3qeHXr4>
- Córdoba, J. A. (2013). *Las firmas privadas y la mercantilización del hábitat residencial en los albores del siglo XXI* [Tesis de maestría]. Universidad Nacional de Colombia, Medellín, Colombia.
- Correa, A. M. (2012). Bello 1947-1951: aplanchamientos, pedreas e injurias. Pulpitazos y arengas políticas: una alianza violenta. *Huellas de Ciudad*, (14), 23-32.
- Crédito hipotecario pasará del 70% al 90% del precio de la vivienda. (2019, Junio, 7). *El Espectador*. <https://bit.ly/3lo1Hos>
- Crecientes deudas institucionales para con el Área Protegida Piamonte. (2019, Mayo, 21). *El Colectivo*. <https://bit.ly/2YU6Hsa>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (s.f.). Censo general 2005. Recuperado el 12 de abril de 2020, desde <https://bit.ly/3qaaWfO>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2019a, Julio, 4). Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Entrega 3. Anexo población ajustada por cobertura. Recuperado el 12 de abril de 2020, desde <https://bit.ly/35qSHu5>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2019b, Noviembre, 12). Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Bello. Recuperado el 12 de abril de 2020, desde [https://sitios.dane.gov.co/cnpv/#!/donde\\_estamos](https://sitios.dane.gov.co/cnpv/#!/donde_estamos).
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2019c, Agosto, 30). Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Características de la vivienda. Recuperado el 12 de abril de 2020, desde <https://bit.ly/3n2JvIG>
- Desde la Presidencia de Camacol: Vivienda nueva tuvo el mejor enero en 10 años: Camacol. (2020, Febrero, 24). *Cámara Colombina de la Construcción*. <https://bit.ly/3fRRVdf>

- Do Rio, T. P. (2007). *Ciudad de Muros*. Barcelona, España: Gedisa.
- Duque, J. G. (2011, Diciembre, 1). Bello camina a la transformación. *El Colombiano*. <https://bit.ly/3l3JU6d>
- El sector de Niquía se convirtió en el nuevo atractivo comercial del área metropolitana. (2008, Diciembre, 19). *El Tiempo*. <https://bit.ly/3embkT6>
- Fabricato. (s. f.). *Nuestra historia*. Recuperado el 23 de septiembre de 2019, desde <https://www.fabricato.com/es/nuestra-historia>
- Flórez, M. M. (2011). *Variables de producción del cambio social a partir de la utilización del suelo, el espacio y los símbolos en el municipio de Sabaneta – Antioquia* (Tesis de pregrado). Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
- ¡Granizal, ahora más cerca del agua potable y el alcantarillado público! (2020, Marzo, 3). *Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia*. <https://bit.ly/36aEthD>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, España: Ediciones Akal.
- Infolocal Comfenalco Antioquia. (2020, Mayo, 20). *Memorias de la gestión cultural en Bello* [vídeo]. <https://www.youtube.com/watch?v=IUM4yBynZJg>
- Informe Inmobiliario. (2019, Diciembre). Año 21, edición 262.
- Iniciaron las obras del intercambio vial La Seca [Comunicado de prensa]. (2018, Noviembre, 20). *Área Metropolitana del Valle de Aburrá*. <https://bit.ly/386CFHE>
- Investing.com. (s.f.). Datos históricos Futuros petróleo Brent. Recuperado el 29 de noviembre de 2020, desde <https://es.investing.com/commodities/brent-oil-historical-data>
- Isaza, M. (2019, Septiembre, 17). En marcha la construcción del autódromo de Central Park en Bello. *El Colombiano*. <https://bit.ly/36uIRYh>
- Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo*. Bogotá, Colombia: Ediciones Uniandes.



- La Avenida Regional Oriental Norte un sueño que se hace realidad. (2018, Septiembre, 13). *Área Metropolitana del Valle de Aburrá*. <https://bit.ly/3fMMBaU>
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid, España: Capitán Swing Libros.
- Londoño Gómez. (2018, Septiembre). Plaza Fabricato. El gran centro comercial. <https://bit.ly/35b11hy>
- López, N. A. (2005, Julio, 18). El lío de la obra 808 en Bello. *El Tiempo*. <https://bit.ly/3fQy5iz>
- López, J. M. (2018, Julio, 23). La construcción de Ciudad Fabricato iniciará en septiembre y abrirá en 2021. *La República*. <https://bit.ly/2Irxh7b>
- Mall & Retail. (2020, Agosto, 14). Viva Envigado y Santafé, los centro comerciales más potentes del Valle de Aburrá. *América Retail*. <https://bit.ly/38ocZX7>
- Marvin, S., Graham, S. (2001). *Splintering urbanism. Networked infrastructures, technological mobilities and urban condition*. Londres, Inglaterra: Routledge
- Mejía, M. E. (2006). *Del discurso de vivienda al espacio de residencia. El caso de vivienda en altura en sistema constructivo de cajón* [Tesis de maestría]. Universidad Nacional de Colombia, Medellín, Colombia.
- Mercado, D. A. (2019, Marzo, 12). Avanza una de las obras viales más importantes del Valle de Aburrá. *El Tiempo*. <https://bit.ly/2VdbT8S>
- Montañez, G., Delgado, O. (1998). Espacio, territorio y región: conceptos básicos para un proyecto nacional. *Cuadernos de geografía*, 7(1-2), 120-134.
- Nogué, J. (2016). Introducción. El paisaje como constructo social. En J. Nogué (Ed.), *La construcción social del paisaje* (pp. 9-24). Biblioteca Nueva.
- Noreña, C. J. (2019, Mayo, 2). Interrogantes sobre los nuevos negocios inmobiliarios del Metro de Medellín. *El Colombiano*. <https://bit.ly/31fleHF>
- Norteamérica. (s.f.). *Norteamérica. La nueva ciudad campestre*. Recuperado el 4 de enero de 2020, desde [www.norteamerica.com.co](http://www.norteamerica.com.co)

- Óptima. (s.f.). *Alameda del Norte*. Recuperado el 7 de enero de 2020, desde <http://ciudadelnorte.com/>
- Ortega, K., Rueda, C. F. (2016). Balance del mercado de vivienda nueva. Dinámica de los principales indicadores en el 2015 y panorama de política pública para el 2016. *Cámara Colombiana de la Construcción*. <https://bit.ly/3qezdBc>
- Ortiz, J. D. (2019, Abril, 23). El Metro se estrena en el negocio inmobiliario: ¿qué pretende? *El Colombiano*. <https://bit.ly/3o9nrpV>
- Ortiz, J. D. (2020, Enero, 3). El Aburrá estrena plan de ordenamiento a 2031: ¿para qué? *El Colombiano*. <https://bit.ly/2KSm5lr>
- Pareja, D. J. (2014, Julio, 21). Bello sube el estrato de las viviendas y es exitoso en inversión. *El Tiempo*. <https://bit.ly/3n8RL3N>
- Park, R. E. (1999). *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Barcelona, España: Ediciones del Serbal.
- Peláez, P. P. (2007). *La calidad físico espacial del sistema de espacios públicos y su incidencia en el hábitat*. Medellín, Colombia: Escuela del Hábitat CEHAP, Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/8308>
- Plaza Fabricato el nuevo centro comercial ya es una realidad en el Valle de Aburrá. (2019, Marzo, 29). *La República*. <https://bit.ly/3lo1bYo>
- Polémica por propuesta de cuota inicial de 10% para compra de vivienda. (2019, Junio, 17). *Portafolio*. <https://bit.ly/3g2B6wx>
- Prévót, M. F. (2001). Fragmentación social y espacial: conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, 19, 33-56.
- Puerta del Norte: el centro comercial de Bello que tiene como prioridad a la gente (2019, Noviembre, 13). *Semana*. <https://bit.ly/32sjKTZ>

- Quiceno, N. y Sanín P. (2009). Estigmas territoriales y distinciones sociales: Configuraciones espaciales en la ciudad de Medellín. *Anagramas*, 7(14), 115-132. <https://doi.org/10.22395/angr.v7n14a8>
- Red Mas Noticias. (2020, Marzo, 11). “Colombia atraviesa un boom de la vivienda de interés social”: ministro de Vivienda [vídeo]. [https://www.youtube.com/watch?v=4DOb\\_uufuWg](https://www.youtube.com/watch?v=4DOb_uufuWg)
- Restrepo, E. (2007). Crecimiento urbanístico de Bello. *Huellas de Ciudad*, (9), 45-53.
- Restrepo, E. (2012). Crecimiento urbano y especulación inmobiliaria en Bello, 2000-2012. *Huellas de Ciudad*, (14), 61-74.
- Restrepo, E. (2014). Andalucía, primer trazo de urbanización moderna. *Huellas de Ciudad*, (16), 75-85.
- Revista Propiedades. (2019, Agosto).
- Revista Propiedades. (2020, Febrero).
- Rodríguez, S. (2020, Febrero, 20). Medellín vuelve a liderar la venta de vivienda. *El Colombiano*. <https://bit.ly/2K4TAjV>
- Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio*. Barcelona, España: Ariel.
- Se acabó la plata para subsidiar tasa a vivienda no VIS. (2018, Diciembre, 17). *Semana*. <https://bit.ly/33K2dHN>
- Sennett, R. (2019). *Carne y piedra. El cuerpo y la ciudad en la civilización occidental*. Madrid, España: Alianza Editorial.
- Servicio Nacional de Aprendizaje y Cámara Colombiana de la Construcción. (2015). *Proyecto de investigación del sector de la construcción de edificaciones en Colombia*. <https://bit.ly/36j2FhL>
- Spitaletta, R. (2007). Imaginarios de una ciudad poco imaginada (Bello o de la transición de las vacas al telar y luego a los disparos). *Huellas de Ciudad*, (9), 39-44.

- Tabares, L. X. (2006, Febrero, 3). Devolverán dineros de la Obra 808. *El Mundo*.  
<https://bit.ly/2HMfTKv>
- Teleantioquia. (2014). *Polémica por control de acceso en vía de parcelación Norteamérica en las afueras de Bello* [vídeo]. <https://www.youtube.com/watch?v=Rf5wUzihpP0>
- Tres empresas frenan la integración metropolitana. (2019, Julio, 16). *El Mundo*.  
<https://bit.ly/33qsdr1>
- Un proyecto urbanístico subirá el estrato de Bello, Antioquia. (2012, Enero, 20). *El Tiempo*.  
<https://bit.ly/38KILh1>
- Uribe, C. E. (2016, Diciembre, 22). En el norte, el patrimonio es una joya por conservar. *El Mundo*. <https://bit.ly/36RX1mq>
- Valenzuela, C., Figueroa, M. (2012). Implicancias de la resignificación de la espacialidad en las categorías de análisis geográfico. La revalorización del territorio como constructo social. *Perspectiva geográfica*, 17 (enero-diciembre), pp. 49-70.
- Velásquez, C. M. (2012). Vivienda social y ordenamiento territorial en Medellín durante el periodo 2006-2011. Pasos hacia la segregación residencial socioeconómica. *Territorios*, 27, 181-197.
- Zabala, G. A. (2006, Agosto, 18). Hoy abre Puerta del Norte. *El Mundo*. <https://bit.ly/3pqq8vK>
- Zapata, R. A. (2019). Expansión urbanística: una amenaza ambiental. *UdeA Noticias*.  
<https://bit.ly/2YUEDFp>

## Personas entrevistadas

1. *Albeiro Arboleda*. Pensionado. Residente de la comuna Niquía hace 5 años. Entrevista realizada el 8 de mayo de 2020 vía telefónica.
2. *Brahyan*. Docente de un colegio público de Bello. Residente del barrio Terranova. Entrevista realizada el 2 de marzo de 2020 en la biblioteca Marco Fidel Suárez.
3. *Carlos Hurtado*. Fotógrafo y antiguo trabajador de Fabricato. Residente del barrio Las Granjas. Entrevista realizada el 24 de junio de 2020 vía telefónica.
4. *Carlos Martínez*. Profesor. Residente del sector de Ciudad de Los Puertos hace 4 años. Entrevista realizada el 29 de julio de 2020 vía telefónica.
5. *Carolina Barrientos*. Secretaria de la administración de una unidad residencial. Entrevista realizada el 9 de diciembre de 2019 en instalaciones de la unidad.
6. *Carolina Rendón*. Nutricionista y perteneciente a un grupo de baile. Residente de Torre Navarra. Entrevista realizada el 27 de abril de 2020 vía telefónica.
7. *Directora sala de ventas de un proyecto residencial*. Entrevista realizada el 10 de febrero de 2020 en la sala de ventas.
8. *Eduardo*. Residente del barrio Machado. Entrevista realizada el 8 de marzo de 2020 en la UVA Aguas Claras.
9. *Empleada de la UVA Aguas Claras*. Entrevista realizada el 15 de febrero de 2020.
10. *Empleada No. 1 sala de ventas de un proyecto residencial*. Entrevista realizada el 10 de febrero de 2020.

11. *Empleada No. 2 sala de ventas de un proyecto residencial.* Entrevista realizada el 10 de febrero de 2020.
12. *Funcionaria de la Alcaldía de Bello.* Entrevista realizada el 2 de diciembre de 2019 en instalaciones de la Alcaldía.
13. *Funcionaria de la biblioteca Marco Fidel Suárez.* Entrevista realizada el 9 de marzo de 2020.
14. *Funcionaria de la concesión Hatovial.* Entrevista realizada el 13 de diciembre de 2019.
15. *Funcionario de la Alcaldía de Bello.* Entrevista realizada el 2 de diciembre de 2019.
16. *Harlinson.* Estudiante de bachillerato. Habitante del municipio de Bello. Entrevista realizada el 9 de marzo de 2020 en las instalaciones de la biblioteca Marco Fidel Suárez.
17. *Hermán.* Residente del centro tradicional de Bello hace 41 años. Entrevista realizada el 2 de marzo a las afueras del museo Chozas Marco Fidel Suárez.
18. *Javier.* Residente del barrio La Camila hace 5 meses. Entrevista realizada el 8 de marzo de 2020 en la UVA Aguas Claras.
19. *José.* Ex residente del municipio. Entrevista realizada el 4 de diciembre de 2019 en el Parque de la Lectura.
20. *Jefe de la sala de ventas de dos proyectos residenciales.* Entrevista realizada el 27 de enero de 2020 en la sala de ventas.
21. *Juan Aguirre.* Estudiante de bachillerato. Residente del barrio Cabañas. Entrevista realizada el 9 de marzo de 2020 en las instalaciones de la biblioteca Marco Fidel Suárez.

22. *Katerine*. Habitante y profesora de un colegio público de Bello. Participa en procesos artísticos de la ciudad. Reside allí hace 30 años. Entrevista realizada los días 20 y 22 de mayo de 2020 vía internet.
23. *Mary Luz Hernández*. Encuestadora. Reside en el barrio Panamericano hace 25 años. Entrevista realizada el 6 de agosto de 2020 vía telefónica.
24. *Melisa Muñoz*. Habitante del Barrio Obrero hace 35 años. Entrevista realizada el 15 de febrero de 2020 en la UVA Aguas Claras.
25. *Natalia Hurtado*. Comunicadora social. Reside en Bello hace 32 años. Entrevista realizada el 29 de julio de 2020 vía telefónica.
26. *Nicolás*. Trabajador independiente. Habitante del municipio de Bello hace 56 años. Residente del barrio Altos de Niquía. Entrevista realizada el 22 de julio de 2020 vía telefónica.
27. *Omaira*. Comerciante. Residente de Laurales de Terranova. Entrevista realizada el 9 de diciembre de 2019 en su establecimiento comercial ubicado en la misma unidad residencial.
28. *Paula Arboleda*. Auxiliar de odontología. Residente de la comuna Niquía hace 8 años. Entrevista realizada el 30 de abril de 2020 vía telefónica.
29. *Rosa Zapata*. Empleada de la Universidad de Antioquia. Residente del barrio Santa Ana. Autora de la columna de opinión “Expansión urbanística: una amenaza ambiental”. Entrevista realizada el 22 de mayo de 2020 vía internet.
30. *William Rendón*. Carpintero. Residente del barrio Panamericano. Entrevista realizada el 27 de abril de 2020 vía telefónica.
31. *Zuly*. Ex residente del municipio de Bello (aunque aún lo recorre constantemente). Entrevista realizada el 17 de febrero de 2020 a las afueras del museo Chozas Marco Fidel Suárez.