



**Dinámicas de urbanización en El Carmen de Viboral,  
una lectura de cambios en el territorio entre los años 2001-2020**

Juan Camilo Morales Valencia

Tesis de grado para optar al título de Magister en Ciencia Política

Mg. Consuelo Montoya Giraldo

Asesora

Universidad de Antioquia

Instituto de Estudios Políticos

Maestría en Ciencia Política

El Carmen de Viboral

2022

### **Resumen**

El Carmen de Viboral, entre los años 2001-2020 objeto de estudio, ha experimentado cambios profundos en el espacio urbano y rural. Este artículo de investigación tiene por objetivo conocer y comprender cómo aparecieron en el tiempo las mutaciones urbanísticas con licencias legales y el surgimiento de fenómenos territoriales entre los años 2001-2020 y sus impactos en el territorio. Así mismo, aportar en la descripción, clasificación e identificación de transformaciones del territorio es un reto que se asume en la misma.

***Palabras clave:*** urbanización, desarrollo territorial, gentrificación, rururbanización, conurbación.

## Introducción

Pensar en la organización y el ordenamiento territorial es, sin duda, un tema trascendental en el quehacer de la Ciencia Política; comprender cómo se han configurado los territorios y analizar sus transformaciones es una oportunidad para establecer caminos de mejora; pensar el desarrollo territorial y sus implicaciones es construir futuro. Se plantea como objetivo principal de este estudio, analizar las dinámicas de la urbanización legal en el municipio de El Carmen de Viboral entre los años 2001-2020 y sus impactos en el territorio. Objetivos específicos, identificar la aparición de fenómenos territoriales relacionados con la gentrificación, la conurbación y la rururbanización en el territorio, entre los años objeto de estudio, además, describir los cambios legales del territorio relacionados con la expansión urbanística, la legalización o reconocimiento, subdivisión o loteo, obra nueva, vivienda campestre, urbanismo, parcelación, plan parcial, adición o reforma.

Haciendo uso de la conciencia reflexiva es válido preguntarse lo siguiente: ¿cómo hacerle frente a un problema estructural del Estado colombiano, referente a las transformaciones aceleradas que la urbanización descontrolada está imprimiendo a los territorios? acontecimientos que empiezan hacerse visibles durante los años 70 y 80, en los que la política económica del país desconoce el papel de la ciudad y aborda el desarrollo como un problema netamente económico, olvidándose de la planificación del territorio desde la visión del Estado, como consecuencia se produjo una crisis de ingobernabilidad y debilitamiento del urbanismo, que hoy se hace más evidente (Giraldo, 1998). Por otro lado, ¿cómo lograr la seguridad jurídica de la vivienda en una nación en la que la inmensa mayoría de los ciudadanos rurales no poseen la titularidad de la propiedad? Según cifras del Departamento Nacional de Planeación, el 94 % de los municipios del país presenta un exiguo cumplimiento en la formalidad de los predios,

adicionalmente, los datos del Banco Mundial son reveladores, el 60 % de los predios rurales en Colombia no cuenta con los derechos de la propiedad formalizados (Semana Rural, 2019), lo cual obstaculiza la implementación de políticas públicas efectivas para intervenir este flagelo. Adicionalmente, ¿cómo resolver la problemática que plantea la alta subdivisión del suelo? Y ¿Cómo garantizar acceso a tierra y vivienda a las familias sin desmedro de la sostenibilidad ambiental?, estos cuestionamientos, entre otros, deben invitar a la Ciencia Política a la reflexión.

Hoy, la Ciencia Política tiene la necesidad imperiosa de “ver en la oscuridad”, de salir de los dominios de lo conocido y luminoso para adentrarse con lo que realmente ocurre en la vida social, interesarse no solo por saberes rigurosos, sino también por las necesidades de la gente, de volver nuevamente al campo de la reflexión para construir saberes aplicables a la realidad cotidiana (Uribe, 2004). Por consiguiente, el presente artículo busca contribuir a un hecho fáctico y aportar en las deliberaciones del ordenamiento territorial para conocer cómo han sido las mutaciones del urbanismo en el municipio El Carmen de Viboral y sus posibles implicaciones. Las mutaciones urbanísticas son un problema público que debe resolverse con una adecuada planificación y concertación ciudadana, entrelazando asuntos jurídicos, técnicos, económicos, culturas, ambientales y sociales.

En general, la construcción de vivienda nueva en entornos urbanos y rurales se ha convertido en un reto que desafía al municipio, como también los cultivos industrializados para la agrofloristería, los depósitos, la infraestructura hotelera, de recreación, entre otros, los cuales han modificado el paisaje y la forma de coexistir en el espacio, desarrollos que han puesto en evidencia las carencias de la planificación territorial.

Además, El Carmen de Viboral no ha sido ajeno a las dinámicas inmobiliarias del Oriente Antioqueño (OA), el incremento en la construcción de obra nueva se acrecentó en la región (El Colombiano, abril 17 de 2022). Según cifras de la constructora CONTEX (2022) para el OA “el año 2021 reportó hitos históricos en ventas de vivienda nueva e iniciaciones de obra. Donde se alcanzaron ventas por un total de 7.804 unidades y un incremento del 123,2% comparado con 2020” (p. 1). Adicionalmente como dato relevante el 55% de los compradores son externos, es decir, no viven en la zona, mayoritariamente son del Valle de Aburrá y el 40% lo hace por inversión, no para habitar la propiedad adquirida (CONTEX, 2022).

Por otra parte, según La Lonja<sup>1</sup> (2022) el aumento del suelo rural en el 2021 fue de un 15,8%, lo cual evidencia el dinamismo y la presión inmobiliaria que existe en la actualidad sobre el OA. Asimismo, el crecimiento exponencial de la mancha urbana en El Carmen de Viboral y la fragmentación del suelo rural han sido constantes, hechos que han dejado a su paso consecuencias sobre el territorio, como la generación de nuevos desarrollos urbanísticos sin la proyección adecuada, sin el equipamiento colectivo necesario que de soporte al auge inmobiliario.

Por consiguiente, el presente estudio gira alrededor de la pregunta ¿cuáles han sido los fenómenos de ocupación del territorio que se han generado entre los años 2001-2020 en el Municipio de El Carmen de Viboral y sus principales impactos en el territorio? El interés que subyace a esta pregunta de investigación se debe a los cambios generados en la dinámica territorial por los procesos licenciados y registrados en la oficina de planeación municipal, entre los años 2001-2020, los cuales han dejado a su paso asentamientos poblacionales constantes, pero con escasa planificación, asuntos que

---

<sup>1</sup> Gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

han modificado las dinámicas del territorio y han generado cambios en los usos del suelo, en el incremento de la expansión urbana y el poblamiento rural, lo cual, ha desbordado el accionar institucional de la Administración Municipal para atender las nuevas demandas generadas por el acelerado crecimiento, como resultado se evidencia caos y desorden territorial, manifestado en desorganización social y ambiental.

### **Proceso metodológico y de desarrollo de la investigación**

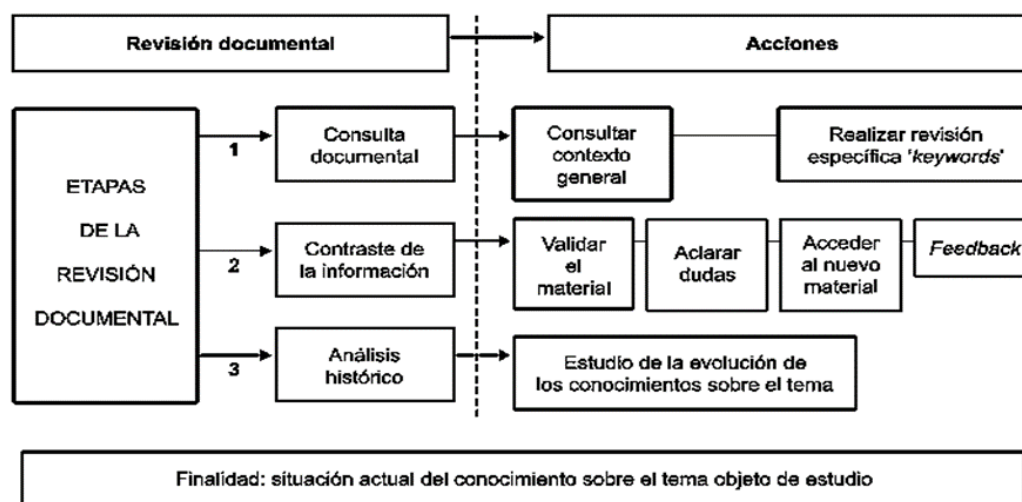
Proponer opciones de análisis en estudios del territorio requiere tener presente diversas variables no siempre fáciles de medir o que en su defecto aún están en discusión. El presente artículo de investigación hace uso de herramientas de la investigación histórica, de acuerdo con Filho (2016) “las investigaciones históricas permiten conocer y reflexionar sobre un fenómeno, considerando resaltar los conceptos e hipótesis y la comprensión de las relaciones de la historia con el tiempo, con la memoria o con el espacio” (p. 1). A su vez, se enmarca en una referencia deductiva-inductiva, sub-método cronológico que, para el caso del presente trabajo, se desarrolla a través de cuatro quinquenios desde 2001 hasta el año 2020. La investigación parte de un postulado general para llegar a asuntos concretos y específicos sobre las transiciones históricas del ordenamiento legal y la aparición en el tiempo de fenómenos territoriales entre los años 2001-2020 en la localidad.

Para ello se toma una **muestra** de fuente primaria de 7,783 licencias de construcción autorizadas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de El Carmen de Viboral, información que fue clasificada, analizada y de la que finalmente se obtuvo la ubicación de los principales fenómenos que se han configurado en este territorio.

Hubo información descartada por asuntos como, modificación, aclaración, prórroga, cancelación o desistimiento, derogación, suspensión, movimiento de tierras y aprobación de planos para propiedad horizontal, después de esta selección, la muestra final quedó conformada por 6.363 licencias que se agrupan dentro de las siguientes categorías: legalización o reconocimiento, subdivisión o loteo, obra nueva, vivienda campestre, urbanismo, parcelación, plan parcial, adición o reforma. La información examinada en este artículo no ha sido estudiada, ha permanecido archivada como soporte de las actuaciones administrativas del municipio, sin que se hayan realizado análisis con base en la información que proporcionan estas licencias sobre las transformaciones e implicaciones en el territorio.

Por una parte, para recolectar la información sobre los conceptos subyacentes a las dinámicas y fenómenos territoriales, se utilizó la técnica de revisión documental como herramienta analítica. Desde la perspectiva de Ekman (1989), se concibe como “el proceso dinámico que consiste esencialmente en la recogida, clasificación, recuperación y distribución de la información.” (p. 19). Por otro lado, siguiendo la mirada de Hurtado, la revisión documental es el “proceso que abarca la ubicación, recopilación, selección, revisión, análisis, extracción y registro de información contenida en documentos.” (2010, p. 851).

Según, Rodríguez & Valdeoriola (2009) cita a Amador (1998) quien discurre que “el proceso de revisión documental comprende tres etapas (véase la figura siguiente): consulta documental, contraste de la información y análisis histórico del problema.” (p. 18).



Fases de la revisión documental (Amador, 1998).

Y, por último, pero no menos importante, la visión de Hernández, Fernández y Baptista, en la que se encuentra que la revisión documental o de literatura, “implica detectar, consultar y obtener la bibliografía (referencias) y otros materiales que sean útiles para los propósitos del estudio, de donde se tiene que extraer y recopilar la información relevante y necesaria para enmarcar nuestro problema de investigación.” (2010, p. 95).

## Marco conceptual

### Desarrollo

El *desarrollo* es un concepto polisémico y multidimensional que a través del tiempo ha variado de objeto y, por consiguiente, de escala de medición. Abordarlo en esta investigación nos ayudará a comprender que de acuerdo con las visiones del desarrollo se establecen prioridades y cambios en las agendas de gobierno, asuntos que repercuten en las construcciones del territorio.

La noción clásica del *desarrollo* se relacionó con la riqueza de los países. En esta perspectiva encontramos autores como Adam Smith y John Stuart Mill, ambos



economistas ingleses, quienes argumentaron que la riqueza era un indicador de bienestar o decadencia de las naciones. Sin embargo, no es sino hasta 1949 que el concepto de desarrollo adquiere legitimidad universal con el discurso de posesión del presidente estadounidense Henry Truman expresa:

“Debemos embarcarnos en un nuevo programa para hacer que los beneficios de nuestros avances científicos y el progreso técnico sirvan para la mejora y el crecimiento de las áreas subdesarrolladas. Creo que deberíamos poner a disposición de los amantes de la paz los beneficios de nuestro almacén de conocimientos técnicos, para ayudarles a darse cuenta de sus aspiraciones para una mejor vida, y en cooperación con otras naciones deberíamos fomentar la inversión de capital en áreas necesitadas de desarrollo”. (Esteva, 2000, p. 68)

Desde entonces el concepto de “desarrollo y subdesarrollo comenzó a ser utilizado regularmente por los organismos internacionales como términos explicativos del acrecentamiento de las distancias y diferencias socio-económicas entre los países ricos del norte y los países pobres del sur” (Valcárcel, 2006, p. 5). Por lo tanto, podríamos afirmar que en la década de los cuarenta el desarrollo era entendido como el resultado del incremento del Producto Interno Bruto (PIB) y su enfoque era de carácter puramente económico. “Para la vieja generación, el objetivo del desarrollo era un incremento en el ingreso per cápita (o en un índice de paridad de poder adquisitivo del ingreso per cápita), que se lograría con el crecimiento del PIB” (Meier, 2002, p. 14).

Posteriormente, en la década de los sesenta y setenta aparece la noción de Desarrollo con Equidad (Becerra et al, 2005), promulgada y defendida por la CEPAL, este organismo consideraba que el desarrollo y el subdesarrollo son estructuras parciales, pero interdependientes en la que la estructura desarrollada (centro) es dominante y la subdesarrollada (periferia) dependiente, y que como resultado de esta

relación se generaba sumisión y un intercambio económico desigual, por lo cual, era necesario lograr un desarrollo con equidad para todos los países del mundo, en definitiva, el equilibrio entre las partes era la gran defensa y apuesta de la CEPAL.

Por otra parte, a inicios de los 80's el deterioro del medio ambiente era una preocupación creciente, por lo tanto, la visión de desarrollo no podía ir en la misma vía de acabar con los recursos existentes (Becerra et al, 2005). En 1987 aparece la noción de Desarrollo Sostenible la cual fue desarrollada por la Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo, desde su perspectiva el desarrollo debía “satisfacer las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras, para satisfacer sus propias necesidades” (Valcárcel, 2006, p. 16).

En 1990 la Organización Mundial de las Naciones Unidas presenta una propuesta renovada de desarrollo titulada “Desarrollo Humano”, la cual se centró en acrecentar las capacidades de la gente y atender sus necesidades, puesto que, la inversión en capital humano puede a su vez producir un retorno o beneficio social (Valdivia y Delgadillo, 2013). Por ende, este enfoque deja de lado las visiones económicas del concepto e implementa el Índice de Desarrollo Humano (IDH) enfocado en medir el progreso de los países desde una perspectiva humana.

Finalmente, y para nuestro interés, aparece el Desarrollo con enfoque Territorial, el cual se impulsó a finales de la década de los noventa (Estrada- Meléndez, 2017). Esta noción de desarrollo tiene por objetivo ser un modelo de planificación y gestión del desarrollo local, su mirada se centra en analizar las necesidades del entorno y desde el territorio generar las posibles soluciones, por consiguiente, este nuevo enfoque se ha convertido en el modelo de gestión para atender los problemas que se presentan en los territorios.

## Gentrificación

La gentrificación<sup>2</sup> nace como concepto en 1964, fue creado por la autora Ruth Glass, quien lo usó para referirse a las transformaciones territoriales ocurridas en el Londres del siglo XX; la autora con este concepto describió el siguiente fenómeno urbano: los barrios o sectores históricamente habitados por la clase trabajadora comenzaron a ocuparlos también la clase media y alta, las cuales reconfiguraban el territorio valorizaban los predios y generaban nuevas dinámicas de interacción.

Uno por uno, muchos de los bloques de la clase trabajadora de Londres han sido invadidos [...] Cuando este proceso de “gentrificación” se inicia en un barrio progresa rápidamente hasta que todos o muchos de los ocupantes originales de clase trabajadora se desplaza y se cambia todo el carácter social del barrio.

(Glass, 1964, p. 6)

Por otra parte, autores como Smith (2002), Casgrain y Janoschka (2013) sostienen que la gentrificación está estrechamente ligado al concepto de globalización, por su parte Smith, sugiere entenderlo como un “desarrollo desigual” en la que el capital y los negocios se imponen por encima de la tradición. Mientras que, Casgrain y Janoschka (2013) sustentan que la gentrificación es una de las facetas del neoliberalismo urbano en la ciudad con apoyo del Estado.

---

<sup>2</sup> Emilio Pradilla en su magistral libro *Contribución a la Crítica de la "Teoría Urbana": Del "Espacio" a la "Crisis Urbana"* defiende el postulado de que los conceptos urbanos son originarios de una visión externa, con concepciones de mundo muy diferentes a las latinoamericanas, por lo tanto, ineficaces para comprender nuestra realidad, por consiguiente, deben ser reformulados y adaptados a nuestro contexto con nuevas interpretaciones teórico-metodológicas.

Por otra parte, investigaciones recientes como la de González (2020), la gentrificación es definida como un proceso, en la que el sistema de estratificación social se impone ante la clase trabajadora y, como consecuencia, se genera un reemplazo poblacional y la renovación tanto material como simbólica del territorio.

Acosta y Tocancipá-Falla (2019), abordan la *gentrificación rururbana* entendida como el “retorno al campo” en especial de las clases medias y altas que poseen poder adquisitivo para comprar un nuevo modo de vida en lo rural, fenómeno que, según los autores, tiene una doble vía, por un lado, la interacción cotidiana con vecinos de diferentes orígenes con los cuales se comparten espacios públicos, y por otro lado, una apropiación del territorio donde la organización social sucede al interior de los conjuntos cerrados.

Finalmente, desde una visión antropológica del territorio carmelitano, específicamente del corregimiento Aguas Claras, Fernández (2017) manifiesta que la gentrificación es elitización, donde los espacios se conciben para las personas con capacidad adquisitiva, donde se jerarquizar las decisiones a manos de la Municipalidad y los inversionistas “[...] que hacen presión al concebir la tierra como el átomo central de su rentabilidad” (p.122). En definitiva, la gentrificación, se relaciona con las reconfiguraciones del territorio y las nuevas dinámicas de interacción, cambios que desde la visión antropológica generan sobrecargas emocionales en la población como consecuencia del nuevo uso de la tierra y del espacio.

### **Rururbanización**

De acuerdo con Larrubia (1998), antes de la revolución industrial el mundo urbano y rural se observa como dos realidades opuestas, con escasa interacción entre ambas, con desigualdades imperantes y desequilibrios entre lo urbano y lo rural, por

consiguiente, el surgimiento de este concepto aparece con la necesidad de explicar el proceso de mutación espacial dada en los entornos rurales (Paredes-Guerrero y Pat-Canul, 2018).

Pahl (1966) con su concepto de *continuum rural-urbano* amplió el horizonte dicotómico y explicó el proceso de urbanización en el campo, adicionalmente vislumbró nuevas interpretaciones de ciudad, entendida desde su perspectiva como un espacio en continuo crecimiento. Por otra parte, Bauer y Roux (1976) argumentaron la idea de que las transformaciones de los entornos rurales han sido graduales, sin excluir del todo las costumbres, una especie de relación estrecha y dependiente entre lo urbano y lo rural, donde la vivienda, el trabajo, el descanso y el esparcimiento se complementan.

Para Sánchez-Torres (2018) la rururbanización es el encuentro entre lo urbano y lo rural, una concepción para entender la ocupación del territorio e integrar todas las dinámicas territoriales; en su investigación, la autora describe este fenómeno como una nueva transición demográfica en la que la población urbana migra hacia los entornos rurales y no al contrario, en definitiva, el futuro de la humanidad no es meramente urbano.

Además, Berger, Frust, Plet y Robic (1980) comprenden la rururbanización como el resultado de la dispersión de las funciones urbanas, en definitiva, la migración de la población hacia la ruralidad también desplaza las dinámicas de la vida urbana al campo. Por consiguiente, la rururbanización no solamente comprende la apropiación del espacio, sino también el reordenamiento de las relaciones y la reconfiguración simbólica de las zonas rururbanas, lo cual va en línea con las apreciaciones del investigador Macuacé (2019) quien en su estudio sobre los espacios rururbanos en Colombia, concluye que la rururbanidad está asociada a la llegada de nativos por adopción a

espacios rurales, los cuales establecen nuevas relaciones entre los pobladores e instauran nuevos medios de vida en el cual producen y reproducen territorio.

Por otro lado, Gómez (2010) aborda la segunda residencia como expresión de la rururbanización, en el cual se establece la difusión y dispersión de la ciudad sobre el espacio rural, ya sea por grandes condominios, parcelaciones, conjuntos cerrados, viviendas campesinas o campestres.

Finalmente, desde el análisis del Oriente Antioqueño, en especial de la zona del Altiplano, la Cámara de Comercio en su magistral libro *Realidades y perspectivas del Valle de San Nicolás* (2008) aborda la rururbanización en el OA desde la perspectiva de la ciudad dispersa, en la cual la expansión del sistema urbano se centra en las periferias y como resultado aparecen los desarrollos difusos. Desde su óptica la rururbanización es en esencia una derivación de la ampliación de la ciudad o en su defecto de los desarrollos urbanos, los cuales usan los espacios periurbanos naturales para construir viviendas, cuando deberían ser preservados para la sostenibilidad del territorio.

### **Conurbación**

El sociólogo y urbanista Patrick Geddes (1854-1932) acuñó el término *conurbation* para describir el crecimiento urbano contiguo de territorios cercanos, a diferencia de la rururbanización este concepto está ligado a la evolución y desarrollo de nuevas geografías urbanas.

Según la Real Academia Española (2022), la conurbación es un: “conjunto de varios núcleos urbanos inicialmente independientes y contiguos por sus márgenes, que al crecer acaban formando una unidad funcional”. Y aunque los conceptos no tengan una definición definitiva, la RAE esclarece con precisión este fenómeno urbano.

Por su parte, según Pérez (2008) la conurbación puede entenderse como un lugar de cohesión, una oportunidad para identificar necesidades y planificar colectivamente

las zonas de frontera, los límites territoriales deben ser desarrollados con estrategias supramunicipales, no deberían existir barreras a la hora de proyectar y concebir un municipio o región.

Adicionalmente, también puede ser interpretada como precursora del ciclo Metropolitano, (Hidalgo, Arenas, Monsalve, 2009). La conurbación es el reflejo de la segunda etapa de la metrópoli, puesto que, en la primera, el incremento urbano se concentra en el centro y, luego se expande hacia las periferias para lograr sostener el rápido crecimiento (Hidalgo, Arenas, Monsalve, 2009), lo cual impone el desafío de descentralizar los servicios y aumentar el equipamiento público social que permita atender las nuevas demandas de la migración urbana, de ahí la importancia de trazar agendas comunes de desarrollo entre los territorios vecinos.

En este sentido, Giraldo (2020) describe la conurbación como un fenómeno orgánico e inevitable en la región, donde el trabajo en conjunto de los diversos actores debe ser la ruta que los guie. En definitiva, las dinámicas municipales han cambiado con el tiempo y con ello la forma de pensar el ordenamiento territorial; el crecimiento poblacional y el desarrollo urbanístico en las zonas de frontera trae consigo la necesidad de fortalecer las relaciones entre municipios para ejecutar proyectos de forma articulada.

[...] El crecimiento de las ciudades desafía las ideas tradicionales sobre el modelo municipal y le plantea un problema estratégico al Estado, tanto nacional como local, que obligará a redefiniciones institucionales y territoriales que interrelacionen la geografía, los flujos reales de intercambios urbanos y las dinámicas políticas y de gobernabilidad. (IEU-UN, 2013 citado por Bustamante, 2014, p.4)

El Oriente Antioqueño no es ajeno a los procesos de urbanización generados en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, por consiguiente, materializar esfuerzos que

permitan mejorar las relaciones económicas, sociales y organizativas de la región es una verdad inexorable. Desde la visión de Uribe (2001) las regiones son, principalmente realidades históricamente formadas y socialmente construidas, donde el proceso de formación es perfectamente diferenciable, heterogéneo y conflictivo entre sí; donde “[...] la nación es aún un proyecto por construir y el Estado un ente tradicionalmente débil” (Uribe, 2001, p. 96), lo cual dificulta la implementación de proyectos colectivos donde se articulen las entidades territoriales haciendo uso de su autonomía y descentralización territorial.

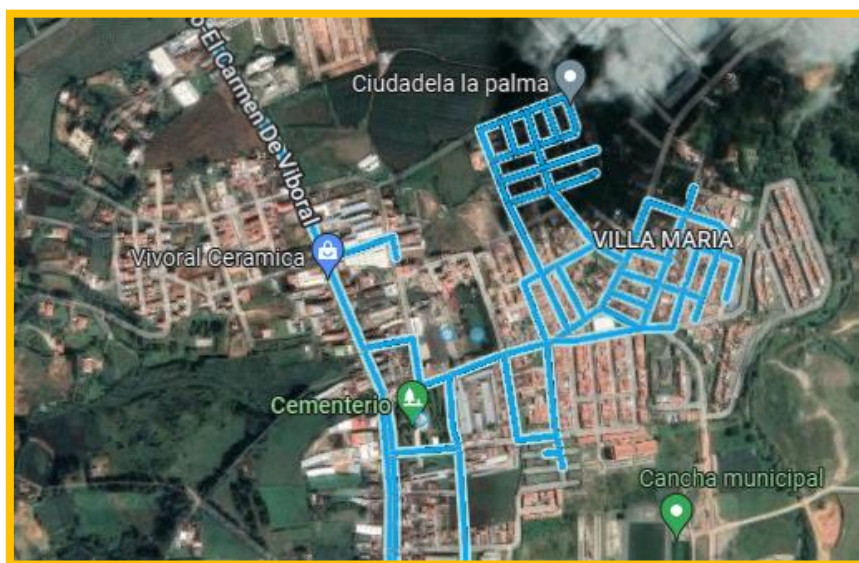
### **Expresión de estos fenómenos en el territorio**

En el caso municipal, la gentrificación se ha generado en especial en dos sectores, uno urbano y el otro rural, el primer caso se ubica en la Zona Norte del municipio en el sector de Villa María hacia donde los urbanismos generaron dinámicas de expansión renovando los espacios públicos y mejorando las percepciones imaginarias del territorio, el sector pasó de ser simbólicamente inseguro, de estar mal iluminado y con escaso acceso vial, a ser una zona con alta demanda para la generación de nuevos proyectos inmobiliarios, como consecuencia, los precios de alquiler y adquisición de lotes se elevaron y, se generaron nuevas dinámicas de interacción social y comercial entorno a los nuevos asentamientos.





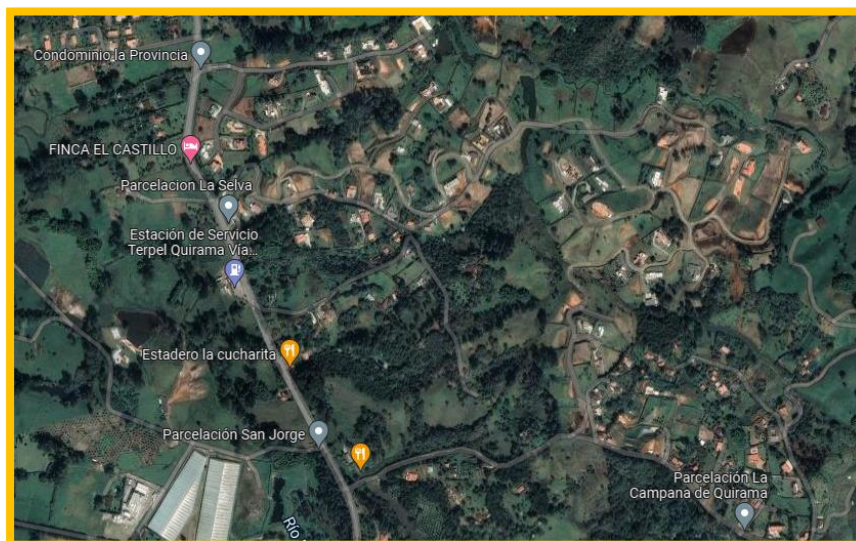
**Fuente:** *Google Earth Pro*  
(Zona Norte, perímetro urbano del municipio, año 2006)



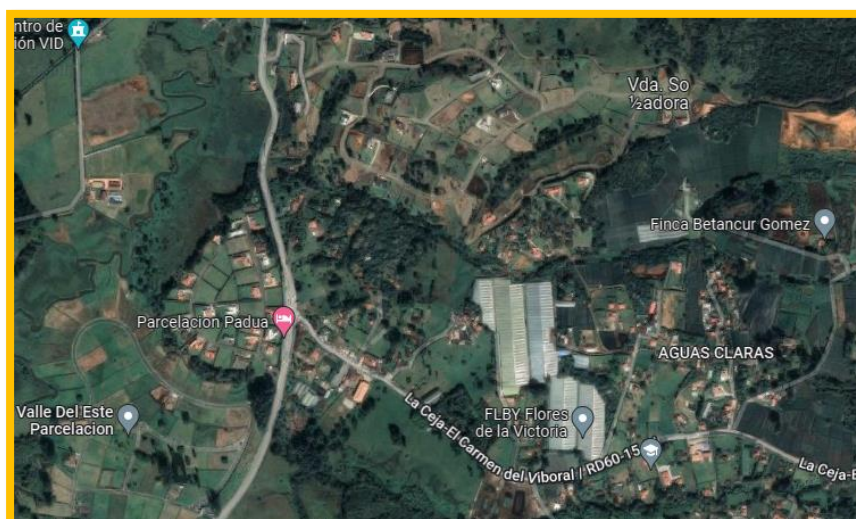
**Fuente:** *Google Earth Pro*  
(Zona Norte, perímetro urbano del municipio, año 2020)

El segundo caso se presenta en el corregimiento Aguas Claras donde las parcelaciones reconfiguraron el espacio rural como una forma de *gentrificación rururbana*, en la cual se moldeó el espacio de conformidad con las nuevas dinámicas territoriales, se perdieron tierras productivas para la generación de alimentos, se forjó el reordenamiento de las relaciones entre los pobladores autóctonos y foráneos, se elevó el

precio de la tierra, el impuesto predial incrementó y se modificaron las formas de interacción social entre vecinos, la territorialización del sector por los nuevos residentes configuró un desarrollo exógeno.



**Fuente:** *Google Maps 2022*  
(Fenómeno de gentrificación rururbana, Corregimiento Aguas Claras)



**Fuente:** *Google Maps 2022*  
(Fenómeno de gentrificación rururbana, Corregimiento Aguas Claras)

Por su parte, la rururbanización se ha afianzado principalmente en las áreas periurbanas del municipio, en específico en veredas como: Quirama, Samaria,

Sonadora, El Salado, Camargo, Cristo Rey, Garzonas, La Aurora, Rivera, La Chapa, Betania, Puente Larga, Campo Alegre, Guamito, La Milagrosa, Viboral y El Cerro. Construcciones y cambios que no han sido planificados, puesto que, el asentamiento rural de los nuevos pobladores ha estado marcado en parte por la trasgresión del cumplimiento de las normas urbanísticas, según la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) en su estudio de la informalidad de la tenencia de la tierra en Colombia (2019), El Carmen de Viboral posee un 34% de informalidad en la propiedad de la tierra, cifra que va en aumento, ya que, en el año 2014 la UPRA registraba solo un 13%; por lo cual, se requieren medidas urgentes que controlen, mitiguen y regularicen la construcción en las periferias rurales, de continuar con el mismo patrón de crecimiento al cabo de cinco años la inseguridad jurídica de la propiedad será la norma y no la excepción.



**Fuente:** *Google Maps*, 2022  
(Fenómeno de rururbanización, Vereda Camargo)





**Fuente:** *Google Maps, 2022*  
(Fenómeno de rururbanización, Vereda La Chapa)

Por otro lado, las construcciones de vivienda no son lo único que han ocupado la ruralidad carmelitana, la floricultura bajo invernadero o serán también se instauró en el territorio, dando un viraje en la estructura productiva y económica del municipio, convirtiéndose como la principal fuente de empleo, según reportes de la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente de El Carmen de Viboral (2019)<sup>3</sup>, el sector floricultor tiene 643 hectáreas sembradas en hortensias y 195 en pompón y crisantemos, actividad económica que emplea alrededor de 14mil personas de forma directa e indirecta. Esta actividad productiva se ha instituido en los mismos lugares en los que la rururbanización lo ha hecho.

---

<sup>3</sup> Datos extraídos del informe presentado al Concejo Municipal por la Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente en el mes de noviembre del año 2019.



**Fuente:** *Google Earth Pro*  
(Vereda La Chapa año 2014)



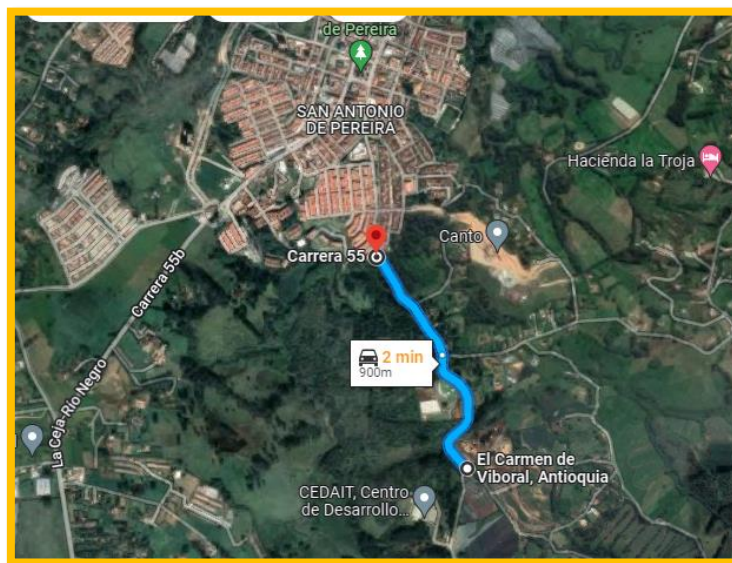
**Fuente:** *Google Earth Pro*  
(Vereda La Chapa año 2020)

Y en lo referente a la conurbación, de los ocho límites territoriales<sup>4</sup> que posee El Carmen de Viboral, el más próximo a encontrarse es con el municipio Rionegro, aunque

---

<sup>4</sup> Al norte con Marinilla y el Santuario, al este con Cocorná, al sur con Sonsón y Abejorral y al oeste con La Unión, La Ceja y Rionegro.

hoy no podría decirse que es una relación confusa donde los límites se pierden, todavía no es propiamente un fenómeno de conurbación, sin embargo, de continuar los mismos patrones de ocupación en los límites territoriales entre el municipio de El Carmen de Viboral y Rionegro, el encuentro será inevitable. En la actualidad, siguen siendo corredores en los cuales se ha intensificado la subdivisión predial, el asentamiento disperso de vivienda en una mezcla de primera y segunda residencia, además de servicios y comercio. Las dinámicas de apropiación del territorio y el cambio de vocación de uso del suelo rural en función del crecimiento demográfico y el desarrollo económico han extendido la frontera urbano-rural y, en un futuro cercano, ambos municipios acabarían creando posiblemente una unidad funcional.



**Fuente:** *Google Maps, 2022*  
(Fenómeno de conurbación, Vereda Quirama)

Por consiguiente, promover la unidad regional para la generación de alianzas estratégicas en pro de planificar las zonas limítrofes y ejecutar proyectos conjuntos es una necesidad imperiosa. La precariedad en los vínculos institucionales de carácter supramunicipal y la inoperancia de los POT'S es una muestra clara en la falencia del

sistema de planificación, el cual no mide asuntos vitales para la existencia como la sostenibilidad ambiental, continuamente soslayada por los sectores que promueven y se lucran con el asentamiento desbordado y desordenado. En definitiva, la planificación no debe tener fronteras, alcanzar mayores niveles de productividad y ordenamiento territorial debería ser el norte.

### **Antecedentes del sistema urbano latinoamericano**

Las ciudades latinoamericanas son producto de la globalización, la reestructuración neoliberal de finales del siglo XX influyó la configuración de una nueva geografía urbana (Lozano, 2021) en la cual, la integración se vive en un contexto de dispersión (Indovina, 2007, citado por, Montejano, 2013). En esencia, las metrópolis latinoamericanas han operado como soporte de la globalización, ampliando las fronteras y con ello las áreas de acumulación del capital (Cuervo, 2011).

En este sentido, Borsdorf (2003) y Abramo (2012) han defendido la idea conceptual de que el neoliberalismo le dio un nuevo giro a la forma de concebir la ciudad; Borsdorf, por su parte, usa como concepto la ciudad fragmentaria para referirse a la división de la urbe y como indicador evidencia que las políticas generadas condujeron en la aparición de conjuntos residenciales cerrados en las periferias urbanas. Asimismo, Abramo reconoce el papel del mercado para expandir procesos de gentrificación hacia las periferias urbanas, lo cual da como resultado la creación de nuevos centros que se configuran por la expansión de la periferia.

La estructura interna de las grandes ciudades latinoamericanas —vistas grosso modo— ha experimentado cambios significativos, entre los que destacan el desplazamiento de población, industrias y servicios desde la ciudad central a la

periferia, así como la creación de nuevos centros con dinámica económica y social propias en diversos puntos del vasto territorio urbanizado. (Martínez, 2014, p. 221)

En palabras de Mattos (2001), la nueva geografía de alcance mundial está estructurada a partir de nuevas centralidades que revalorizan y modifican el papel de las ciudades generando nuevas formas de interacción y esparcimiento de la mancha urbana.

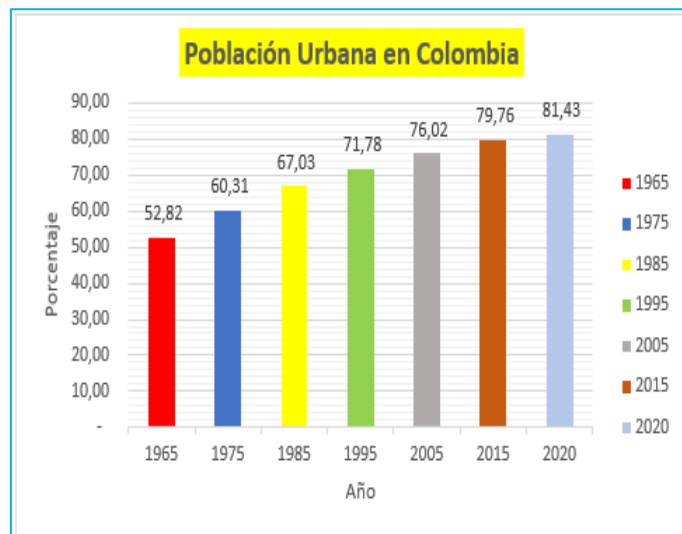
En definitiva, las ciudades latinoamericanas actuales son grandes plataformas comerciales para el capital transnacional, los cuales moldean el territorio de acuerdo con interés económicos privados. Sin lugar a duda, Latinoamérica ha padecido con todo el rigor la dependencia<sup>5</sup>, que inició con los rezagos del proceso de colonización en la construcción del Estado - Nación, o en otros términos, las “construcciones artificiales dejadas por un colonialismo derrotado” (Griffin, 1989, p.1), se tradujo en un fuerte control sobre la tierra, la administración política y la consolidación de redes de poder - clientela que quedaron instauradas en la transición de ser colonias a la construcción de un Estado- Nación.

---

<sup>5</sup> La dependencia como concepto nace como respuesta para caracterizar la situación específica de América Latina. Quienes primero lo plantearon fueron Fernando Cardoso y Enzo Faletto (Reyna, 2002). Estos autores realizaron un análisis integrado de los procesos sociales de América Latina y evidenciaron los niveles de dependencia en los cuales estaba sometida la región; otra ruta por donde fue planteada, fue con la noción de dependencia al interior de la CEPAL sobre la base del término *Deterioro de las Relaciones en los Términos de Intercambio* (DRTI) que acuñó Raúl Prebisch, donde argumenta lo costoso que era para los países de la periferia adquirir los productos terminados que las economías centrales producían.



## El Caso Colombiano



**Figura 1:** Elaboración propia, 2022.

**Fuente:** Histórico de población urbana en Colombia - Datos del Banco mundial

El desarrollo urbano en Colombia se enmarca en la década del cuarenta (Ruiz et al, 2007), época en la que se evidencia un incremento de migración de la población rural a los centros poblados (Ruiz et al, 2007), en busca de empleo y de nuevas oportunidades. El crecimiento de los asentamientos en el espacio urbano ha sido constante y se ha dado de forma acelerada, el país pasó de dos millones y medio de habitantes urbanos en 1938 a 31,5 millones en 2005; en 67 años la población urbana se multiplicó por doce (Centro de Investigaciones sobre Dinámica Social –CIDS– de la Universidad Externado de Colombia, 2007). Desde la década del sesenta Colombia se transformó de un país rural a uno mayoritariamente urbano, lo cual ha traído consigo transformaciones de muy variada índole, como la distribución de la población en el espacio, el crecimiento desmesurado de los centros poblados, la fragmentación de la tierra, la ocupación ilegal del uso, los cambios en las dinámicas sociales, entre otros asuntos. “Colombia está viviendo transformaciones aceleradas en su urbanismo y modificaciones agresivas en su ruralidad,

fenómenos con baja respuesta estatal, siendo cada vez más compleja la planificación y gestión de los territorios” (Montoya, 2020, p. 8).

El proceso de urbanización en Colombia ha estado marcado por éxodos rurales como consecuencia del conflicto social armado y la falta de oportunidades en el campo, sin embargo, en la actualidad las condiciones han cambiado y la fragmentación del suelo rural se ha convertido en la generadora de nuevos centros poblados, expandiendo así, la mancha urbana. La desintegración de las áreas rurales se ha convertido en una alternativa para la consecución de vivienda, lo cual ha producido pérdida de la frontera agrícola, cambios en la vocación del suelo e incluso la creación de “tierras incógnitas” al mejor estilo de Rother. Los nuevos procesos de urbanización en la ruralidad colombiana son, sin lugar a duda, el resultado de la escasa capacidad del Estado local para controlar y vigilar la urbanización en las periferias (IEU, 2016). Sin embargo, ampliando el horizonte, es válido preguntarnos si solamente es baja capacidad o si se presenta también inoperancia y tráfico de influencias, o la combinación de todas estas formas que son indefectiblemente muestras de corrupción.

Por otra parte, con la Constitución Política (C.P) de 1991 se reafirmó la autonomía territorial, no obstante, la realidad nacional devela características de un Estado centralizado con un modelo económico dependiente que responde a las imposiciones del desarrollo global, en consecuencia, la autonomía local se ve lesionada por insuficiente nivel de descentralización acompañado de recursos financieros y competencias claras, aunado a una precaria forma de asumir competencias municipales como es la función pública del urbanismo y en la definición de usos del suelo.

Además, que se contrapone a las iniciativas existentes en los territorios, afectando así, los modos de vida de la población e instaurando nuevos conflictos territoriales; suscitados, por otros factores como las desigualdades en las finanzas

territoriales, en las posibilidades de empleo, educación, inversión social, el alto costo de la tierra disponible y el aumento en los procesos de urbanización ilegal que crean extensiones territoriales en condición de pobreza, así como altos niveles de segregación física, económica y social (Murad, 2003). Asimismo, los intereses hegemónicos continúan soslayando la autonomía local para incidir sobre los usos del territorio, visiones externas con intenciones macroeconómicas siguen imperando en las regiones por encima de los intereses comunitarios y colectivos. En definitiva, los problemas antiguos y actuales están marcados por disputas territoriales que ponen en tensión las formas de tejer y entender la vida, hoy es fundamental realizar acciones que permitan rescatar la identidad local y generar formas diferentes y autónomas de pensar el desarrollo regional.

La autonomía territorial es un logro de la soberanía popular y una expresión de la democracia participativa, no obstante, después de treinta años no ha sido posible lograr la justicia social, la equidad y la distribución de recursos regionales que permita mitigar las brechas de inequidad que se viven entre las diversas regiones del país. La precariedad en la que aún hoy continua la planeación estatal y la prevalencia del Estado central en las decisiones importantes que atañen al gobierno local, son un reflejo del centralismo que continúa vigente y que incide directamente en la transformación de las regiones. Colombia es un país de regiones y fundamentalmente “un país fracturado, escindido y atravesado por múltiples exclusiones y conflictos” (Uribe, 2001, p. 96). En Colombia existe carencia de un verdadero proyecto de Nación.

Más que ausencia del Estado colombiano, su característica principal es la debilidad y la fragmentación de este, tanto en lo territorial como en lo institucional (CNMH, 2013). Para lograr un país con autonomía plena es necesario avanzar en el cierre de brechas entre el centro y las periferias, logrando así cohesionar el país e

integrarlo a las oportunidades, para transformarlo por la vía de los mecanismos institucionales y legales.

### **Transformaciones y dinámicas territoriales en el Oriente Antioqueño**

Antioquia es un departamento diverso y según el último Censo de Población y Vivienda del 2018, en Antioquia habitan 5.974.788 personas, siendo uno de los departamentos más poblados del país. La ordenanza 041 de 1975 dividió al departamento en nueve subregiones; el Oriente Antioqueño (OA) es una de éstas y la conforman 23 municipios, los cuales están distribuidos en cuatro zonas (Altiplano, Bosques, Embalses y Paramos).

En la actualidad el OA es una de las subregiones con mayor dinamismo económico, cultural y social del departamento, su cercanía con Medellín (Distrito de Innovación), capital del departamento, el asentamiento de importantes actividades económicas, industriales y de servicios, hacen de esta subregión un polo de desarrollo para el departamento. (Gobernación de Antioquia, 2019). Crecimiento que ha tenido altos y bajos, el conflicto social y armado, las imposiciones de orden centralista, la falta de oportunidades y el cierre de brechas entre el oriente cercano y lejano, aún es un tema pendiente, el índice de necesidades básicas insatisfechas así lo demuestra.

Necesidades Básicas Insatisfechas 1993	%	Necesidades Básicas Insatisfechas 2018	%
EL CARMEN DE VIBORAL	35,39	EL CARMEN DE VIBORAL	5,76
COCORNÁ	62,08	COCORNÁ	14,21
CONCEPCIÓN	51,71	CONCEPCIÓN	12,15
GRANADA	46,03	GRANADA	11,16
GUARNE	35,92	GUARNE	6,22
GUATAPÉ	26,55	GUATAPÉ	4,27
LA CEJA	20,45	LA CEJA	4,05
LA UNIÓN	28,45	LA UNIÓN	6,60
MARINILLA	29,39	MARINILLA	4,91
NARIÑO	50,03	NARIÑO	15,54
PEÑOL	32,93	PEÑOL	6,78
RETIRO	25,94	RETIRO	4,65
RIONEGRO	17,57	RIONEGRO	5,17
SAN CARLOS	53,6	SAN CARLOS	12,06
SAN FRANCISCO	76,57	SAN FRANCISCO	19,49
SAN LUIS	58,25	SAN LUIS	12,95
SAN RAFAEL	57,78	SAN RAFAEL	11,08
SAN VICENTE	56,27	SAN VICENTE	10,85
EL SANTUARIO	31,72	EL SANTUARIO	6,75
SONSON	34,93	SONSON	13,21
ARGELIA	59,9	ARGELIA	17,17

Figura 2: Elaboración propia  
Fuente: DANE

Por otro lado, la planificación del OA, tiene su origen en el primer Plan Regional de Desarrollo para el Oriente Antioqueño 1963-1970, elaborado por el Instituto Colombiano de Planeación Integral (Incoplan) y Codesarrollo, trabajo que, según Montoya- Gallego y Carmona (2020) “ofreció recomendaciones en materia de infraestructura vial, desarrollo económico y capacitación de recursos humanos, desde un enfoque de planeación integral.” (p.23).

Así mismo, según el PNUD (2010) en su análisis sobre la conflictividad en el OA, los problemas de la región se remontan a la década del sesenta, cuando empezó a ser objeto de proyectos de modernización e industrialización. “A la amplia región de minifundios agrícolas que era el Altiplano fueron llegando nuevos proyectos productivos que causaron cambios radicales para la vida de la población. Algunos de estos cambios se convirtieron en causa de un fuerte conflicto” (PNUD, 2010, p. 6). Con

las modificaciones del territorio los campesinos se vieron afectados, dejar sus tierras era mucho más que dejar su fuente de ingresos, en torno a ella habían construido su identidad, cultura y formas de vida (PNUD, 2010). Las opiniones de los pobladores no fueron escuchadas, el “desarrollo” se impuso por actores externos que cambiaron la vocación de la región.

En este sentido, el desarrollo de megaproyectos para la generación de energía es una de las grandes transformaciones del territorio y una clara imposición de actores externos, por otra parte, el auge industrial principalmente en el municipio de Rionegro, Guarne y Marinilla consolidó nuevas dinámicas sociales, económicas y territoriales que alteraron los modos de vida (González, Montoya y Torres, 2018). Como consecuencia de este fenómeno se generó un crecimiento urbanístico que soslayó la vocación de la tierra y elevó sus precios, además se incrementaron las necesidades como resultado de la escasa capacidad de respuesta de todas las instancias del gobierno para atender la alta demanda de servicios.

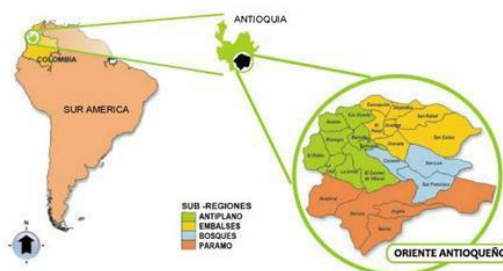
Por otra parte, en el año 1985 fue inaugurado el aeropuerto internacional José María Córdoba, que también empezó a generar cambios en la dinámica regional, abriendo las puertas al mundo y posibilitando el asentamiento de nuevas dinámicas comerciales e industriales, productivas y de servicios con miras a la exportación. Así mismo, la construcción de la autopista Medellín-Bogotá terminó de fragmentar el territorio y generó una división en las relaciones económicas, sociales y las formas de organización. Al mismo tiempo, las consecuencias del conflicto social y armado terminaron por agravar las modificaciones del territorio, induciendo cambios en la estructura social que modificaron irreversiblemente la planificación de la región.

En definitiva, el resultado de toda esta crisis ha sido una atención gubernamental circunstancial, intermitente y de bajo impacto, el centralismo y las decisiones externas,

han impuesto un modelo de desarrollo contrario a las dinámicas de la región. El Oriente Antioqueño ha sido planeado desde las centralidades tanto de Bogotá como de Medellín, buscando intereses económicos de las élites nacionales y paisas, sin contar casi nunca con la participación de las comunidades y ni siquiera de las autoridades locales y subregionales, despojando a las comunidades locales de sus modos de vida, afectando así su ordenamiento territorial (González, Montoya y Torres, 2018).

### El caso de El Carmen de Viboral

El Carmen de Viboral está ubicado en el suroriente antioqueño a 54km de Medellín, específicamente en la zona del Altiplano del Oriente, posee una extensión geográfica de 448km<sup>2</sup>, ocho límites territoriales, 208 años de administración propia, 215 años de reconocimiento como territorio propio, 123 años de historia ceramista, riqueza hídrica, ambiental y cultural hacen a este municipio acreedor del seudónimo la *Perla Azulina que el oriente embrujado guardó*, expresión que, además, se escucha en el himno municipal.



**Fuente:** PBOT, 2017

La economía del municipio se centra principalmente en la floricultura y la agricultura, en productos agrarios como la papa, el maíz, el frijol, la yuca, el café, el tomate y la fresa, en la actualidad los cultivos de hortensias son la principal fuente de trabajo y de ingresos, sin embargo, desde ya se perciben nuevos polos de desarrollo económico, como el turismo, la cultura, los servicios, el comercio y la vivienda. Sin lugar a duda, El Carmen de Viboral es un municipio con vocación agrícola, en los años noventa, los cultivos de frijol, papa y maíz fueron productos insignias en el ámbito departamental y nacional, sin embargo, por el uso indebido de fungicidas y pesticidas la tierra dejó de ser productiva (Redacción El Tiempo, 1990), no obstante, no fueron estas las únicas causas del declive agrícola, la falta de apoyo estatal, las vicisitudes del conflicto social armado y posteriormente el uso de la tierra rural para la subdivisión y parcelación de la misma, contribuyeron ampliamente en la disminución de la producción agropecuaria y en la generación de nuevas vocaciones de desarrollo.

Desde la dimensión poblacional, el censo general del DANE (2005), arrojó que la población total del municipio para ese entonces era de 40.968 personas, para un total de 9.992 hogares y 11.468 unidades de viviendas, donde el 56% de los pobladores habitaban en la zona urbana; cifras que son ampliamente superadas en el censo general del DANE (2018) en el cual la población total registrada fue de 53.949, presentándose así, un incremento del 31%, se registraron 16,907 hogares para un aumento del 41% y 21.854 unidades de vivienda que denota un acrecentamiento del 48% en la construcción de vivienda en comparación con el 2005.

En la actualidad, en El Carmen de Viboral se evidencia una fuerte presión inmobiliaria en la zona rural, en la cual se concentra la mayor cantidad de solicitudes de licencias y, paralelo a esta fragmentación legal del territorio, también se presenta un acelerado incremento de construcciones informales, ventas en proindiviso y subdivisión



material de la tierra por fuera del perímetro permitido, hechos que han conllevado a la configuración de espacios poco planificados y la pérdida de tierras productivas. A pesar de ello, lo atractivo, la ubicación estratégica, el desarrollo económico y la oferta de servicios públicos que facilitan la consecución de proyectos inmobiliarios, hacen de este municipio una buena alternativa para residir.

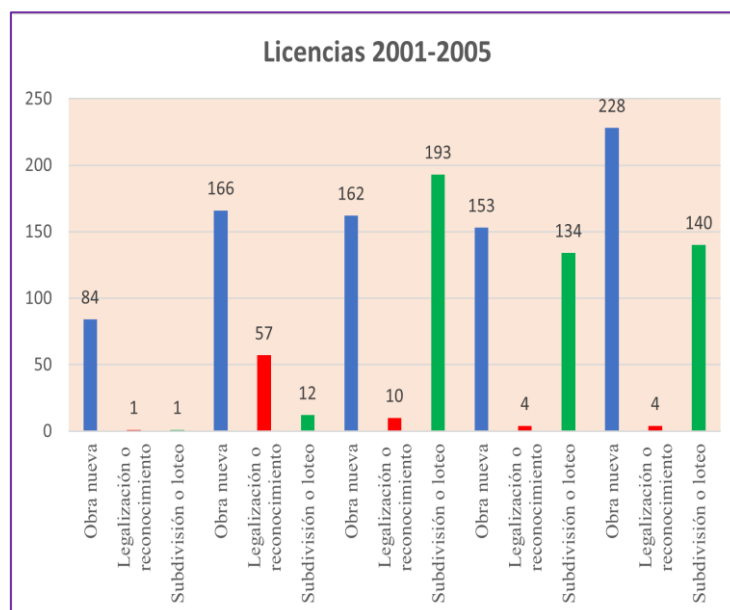
### **Crecimiento Urbanístico en El Carmen de Viboral**

En este apartado se examinan algunas transformaciones territoriales que se han generado en el municipio de El Carmen de Viboral en los últimos veinte años, bajo una lectura de licenciamientos que se han otorgado a través de la secretaria de planeación local.

A continuación, se analizan, se describen, se clasifican y se comparan en el tiempo dinámicas urbanísticas del proceso constructivo desarrollado en El Carmen de Viboral, por quinquenios, 2001-2005, 2006-2010, 2010-2015 y 2016 a 2020, a través de algunas variables como son la legalización o reconocimiento, subdivisión o loteo, obra nueva, vivienda campestre, urbanismo, parcelación, plan parcial, adición o reforma.

Como ya se mencionó en el apartado sobre el proceso metodológico de este trabajo, se tomaron 6.363 licencias otorgadas por Planeación Municipal, como soporte de este análisis:

### Primer periodo 2001-2005



**Figura 2:** Elaboración propia, 2022.

**Fuente:** Secretaria de Planeación de El Carmen de Viboral

En este periodo de análisis, entra en vigor el primer PBOT del municipio acuerdo 096 del año 2000, este fue un instrumento esencial para la planificación, puesto que, en él, se definían asuntos como: el modelo de ocupación, la clasificación del suelo, el perímetro urbano, los suelos de expansión urbana, las amenazas y riesgos, tratamientos urbanísticos con el propósito de trazar un futuro prometedor y especialmente organizado. El énfasis de esta primera herramienta de organización se enfocó en el desarrollo agropecuario, sus líneas estratégicas así lo evidencian, la visión proyectada se ocupó de proteger las áreas productoras y elevar así los índices de productividad, la generación de empleo en el campo, la especialización de áreas de producción agropecuaria y la dinamización de corredores agrarios como ejes de empleo familiar y proyección municipal.

En este primer período, la subdivisión o loteo, al igual que la construcción de obra nueva (construcción para local comercial 38 licencias, vivienda campestre 67, vivienda urbana 688 licencias) toman impulso y se convierten en las dinámicas territoriales de mayor crecimiento, en parte por las migraciones humanas<sup>6</sup>. El Carmen de Viboral ha sido uno de los municipios más afectados por el conflicto social armado, en especial en las zonas rurales, con acciones en casi todas las modalidades de hechos victimizantes, en especial el secuestro, tortura, emplazamiento, desplazamiento, amenazas, masacres, asesinatos selectivos y la ocurrencia de las primeras denuncias de los llamados “falsos positivos” en la vereda la Esperanza, por lo cual, pobladores rurales de diferentes lugares del territorio llegaron a vivir y hacer parte de la dinámica urbana, evidenciando una tendencia creciente en la construcción de obra nueva, por el contrario, la legalización o reconocimiento presenta una tendencia a la baja.

En este quinquenio comienzan a aparecer con mayor intensidad la solicitud de licencias para la construcción de vivienda trifamiliar, esto es, una construcción de tres pisos, un fenómeno en ascenso, en total se aprobaron sesenta y seis licencias, siendo el 2004 el año de mayor demanda, lo cual evidencia cambios en el modelo de ocupación del espacio disponible.

Por otra parte, la aprobación de urbanismos empieza a emerger, aunque sin mucho protagonismo. En este período se aprobaron tres importantes urbanizaciones, Jardines de Campo Alegre mediante la resolución 153, Villas del Carmelo mediante la resolución 251 y Barrio El Progreso mediante la resolución 541, intervenciones y asentamientos humanos protagonistas en el posterior desarrollo de la mancha urbana, es

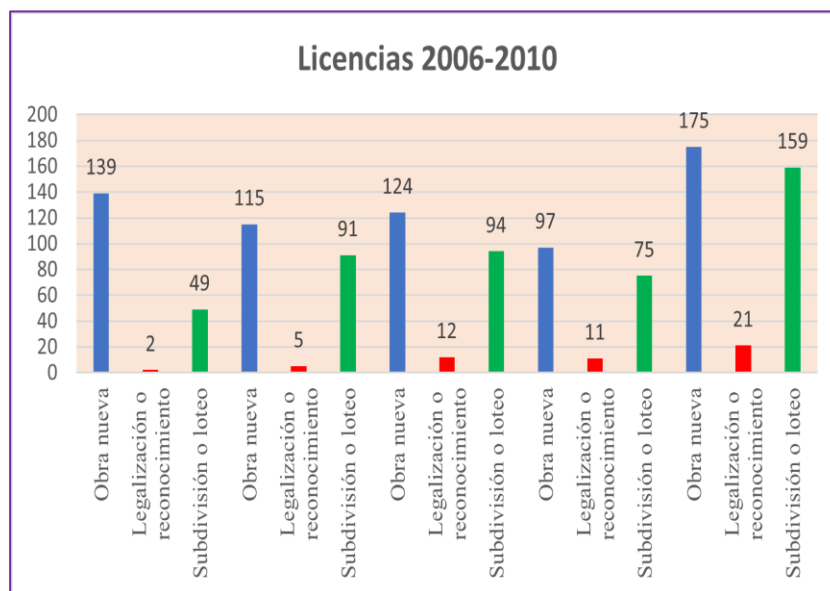
---

<sup>6</sup> Desplazamiento forzado - Expulsión de personas: 6.082, Desplazamiento forzado - Recepción de personas: 3.857, Fuente: DNP (2013). Ficha de caracterización El Carmen de Viboral (ficha municipal 05148)

decir, al perímetro urbano y al desarrollo del área de expansión en cada periodo de El Carmen de Viboral.

En relación con el fenómeno de rururbanización, se evidencia el retorno y el interés por construir nuevamente en el campo hacia finales de este periodo; en total se registran cuarenta y cuatro licencias otorgadas para construcción de vivienda campestre en el año 2005; las veredas Samaria y Quirama, ambas ubicadas en la periferia urbana cercana y con conexión al municipio de Rionegro y La Ceja fueron las de mayor auge y demanda inmobiliaria. Estas veredas conforman un corredor rururbano con presencia de múltiples actividades de vivienda, comercio y servicios que son compartidos con San Antonio de Pereira.

### *Segundo periodo 2006-2010*



**Figura 3:** Elaboración propia, 2022.

**Fuente:** Secretaria de Planeación de El Carmen de Viboral.

En este ciclo la cantidad de licencias para obra nueva presenta ligeros declives y un incremento en el último año, sin embargo, estos altibajos pueden ser producto del incremento del índice de ocupación y construcción, puesto que, ya no se tramita por cada casa, sino por edificación. A diferencia del periodo anterior, los modos de habitar el espacio cambian significativamente, del total de las construcciones de obra nueva el 22% fueron trifamiliares o multifamiliares, esto es, una construcción de cuatro pisos o más. Asimismo, la construcción de locales comerciales en relación con los nuevos procesos urbanos empieza a tomar fuerza en este periodo, el 30% de las edificaciones fueron construidas con local/es en el primer piso, lo cual evidencia usos complementarios al uso residencial como parte de las nuevas demandas de la población.

En este quinquenio la rururbanización se arraiga, el licenciamiento de obra nueva para vivienda campestre aumenta tres veces más en comparación al periodo anterior y, se consolida el encuentro entre lo urbano y lo rural en el occidente del municipio, zona que posee una ubicación estratégica, puesto que, confluyen los límites territoriales de tres municipios (El Carmen de Viboral, Rionegro y La Ceja). La pavimentación de la vía (El Canadá), el desarrollo comercial, industrial y el equipamiento público disponible en esta zona de influencia impulsaron el asentamiento y el interés por habitar en esta zona, en especial de las veredas: Quirama, Samaria, La Sonadora, El Salado y El Cerro, cambiando así, las dinámicas de uso de la tierra, que históricamente habían sido usadas para la producción agropecuaria, ahora para la construcción de vivienda nueva, comercio y servicios ante la creciente demanda de los nuevos pobladores. Adicionalmente, los desarrollos urbanísticos y de expansión del área urbana del Barrio San Antonio de Rionegro, con impacto en la ruralidad del Municipio de El Carmen de Viboral, ha configurado una centralidad institucional a partir de la

Nueva Sede de la Universidad de Antioquia y de otros usos complementarios de comercio y servicios.

Por otra parte, la subdivisión predial y el englobe de lotes urbanos adquirió un especial énfasis en este periodo, fenómeno que abriría paso a los futuros poblamientos dentro del perímetro urbano, en esencia, lo que caracterizó a este quinquenio fue la aprobación y posterior desarrollo del área de expansión, en total se autorizaron diecisiete urbanismos<sup>7</sup>, por lo cual, es posible afirmar que esta etapa fue la responsable de la “metamorfosis urbana” de El Carmen de Viboral, el perímetro urbano se extendió hacia la zona norte y sur, poblando así, las periferias urbanas y generando nuevos desarrollos de expansión urbanística.

El Carmen de Viboral es el municipio con mayor extensión territorial del Altiplano, era apenas previsible que las dinámicas inmobiliarias de la región tarde que temprano llegarían a irrumpir; el desarrollo es una “locomotora” que avanza y sin la organización correcta el mercado asumiría el rol de planificador.

---

<sup>7</sup> **Urbanismos:** Nuevo Barrio Ospina, Aldea San José, Villa de Las Mercedes, VIS. Mi Terruño, Villas del Tesoro, Ciudadela La Palma, Urbanismo calle 34, Villas del Sol, Villas de La Paz, Lino de J Acevedo, Sector Villa Maria Cra 26, Urbanismo calle 41, VIS. La Alameda, Villas de Toledo, Balcones de El Carmen, Urbanismo calle 33<sup>a</sup>, Manzanares.



**Fuente:** *Google Earth*  
(Suelo de expansión urbana norte con desarrollo urbanístico)

No obstante, es importante aclarar que fue en este quinquenio la aprobación de las licencias, pero su posterior construcción se lograría en los siguientes años. Y aunque, se suponía que el municipio debía estar preparado para esta explosión urbana, el desarrollo inmobiliario y el mercado de bienes inmuebles le ganó la contienda, traería consigo un crecimiento poblacional acelerado; lo cual, se ve reflejado en las cifras presentadas por el DANE en los censos de población y vivienda de los años 2005 y 2018, la diferencia poblacional entre ambos registros es de 12.939 personas, un incremento del 26% en trece años. Por consiguiente, el desarrollo de nuevos proyectos encaminados a incrementar y mejorar la cobertura y prestación de los servicios públicos se convirtió en una necesidad imperiosa, al igual que el fortalecimiento de la malla vial y el acrecentamiento del equipamiento público social. Las licencias se aprobaron sin “contratiempos” pero la generación de las obras para soportar el aumento poblacional es aún una tarea pendiente.

Finalmente, aunque no menos importante, como una forma de gentrificación, de colonizar el territorio para escindirlo de sus raíces o tal vez para darle un viraje en su

concepción, aparece por primera vez en este lapso de análisis, la autorización de dos licencias para la construcción de dos parcelaciones en la vereda Quirama<sup>8</sup> sector al que la rururbanización ya había tomado; este nuevo fenómeno en las dinámicas del territorio se afianzaría en este quinquenio con la aprobación de ocho<sup>9</sup> licencias más para parcelar, de las cuales, cuatro fueron para la vereda Quirama, por consiguiente, estas tierras agropecuarias y campesinas de bajo costo incrementaron significativamente su valor, modificando así los modos de vida, y con ello, la forma de percibir y planificar el espacio disponible; en definitiva, era más rentable una hectárea (Ha) de tierra parcelada que una Ha destinada a la producción agrícola y ante la disminución del uso agropecuario de la tierra a finales de los noventa, por su escasa rentabilidad y apoyo estatal, la construcción y el desarrollo inmobiliario se afianzaron como la bonanza del momento.

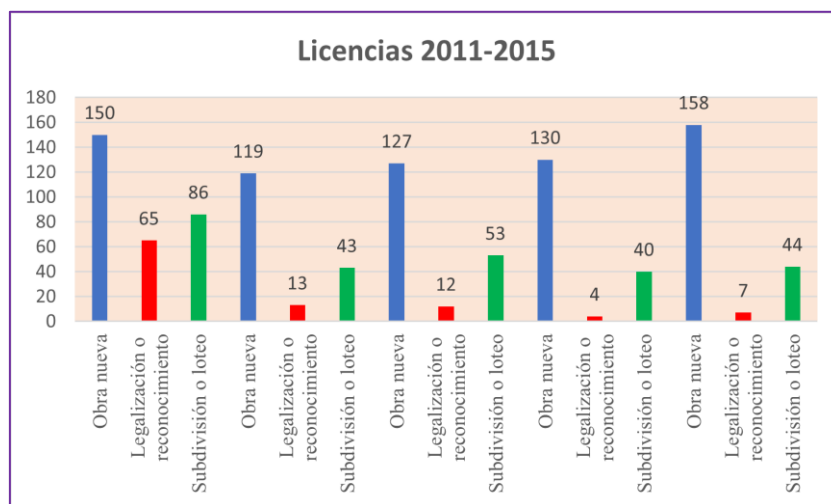
---

<sup>8</sup> Resolución 2674 y 2698, secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial año 2007.

<sup>9</sup> Parcelación Kalahari, resolución 795 de 2008, vereda Viboral. Parcelación Los Pinos resolución 1460 de 2008, vereda Aldana. Parcelación La Provincia, resolución 2674 de 2008. Parcelación Aguas Claras, resolución 80 de 2008, vereda Guamito. Parcelación Colinas de Quirama, resolución 964 de 2009, vereda Quirama. Parcelación La Pradera, resolución 1570 de 2009, vereda Quirama. Parcelación Aldea Quirama, resolución 1442 de 2010, vereda Quirama. Parcelación Padua San Ignacio, resolución 1459 de 2010, vereda Quirama.



### Tercer periodo 2011-2015



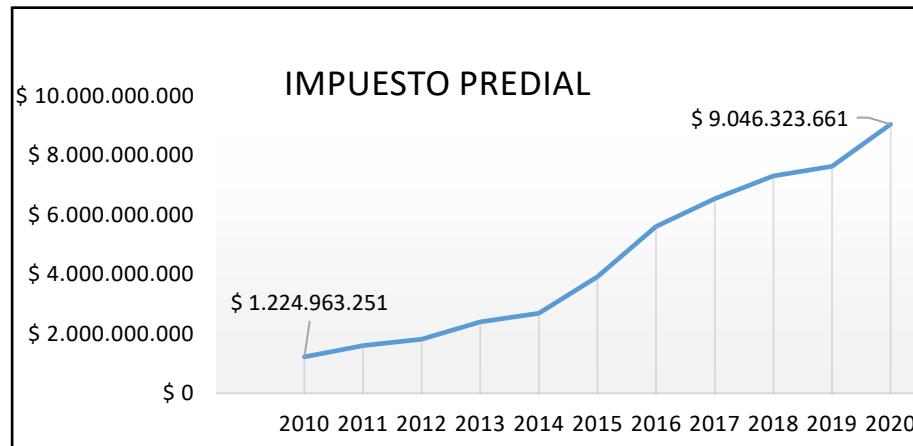
**Figura 4:** Elaboración propia, 2022.

**Fuente:** Secretaria de Planeación de El Carmen de Viboral

En este quinquenio las construcciones legales de obra nueva en zona rural no dieron tregua, el número de licencias autorizadas se incrementó casi dos veces más en comparación al anterior, en total se aprobaron 296 licencias para vivienda campestre, superando así las 154 otorgadas en el periodo 2006-2010. Las veredas donde más se construyó de forma legal en este periodo fueron las mismas que en el periodo pasado, con la diferencia de que se advierten nuevos desarrollos hacia la zona sur del municipio especialmente en las veredas Campo Alegre y Betania, hacia donde las urbanizaciones y el equipamiento público social empezaba a dirigir su rumbo.

En este periodo, el proceso territorial de legalización o reconocimiento de la propiedad se redujo significativamente, mientras que la aprobación de urbanismos y parcelaciones incrementó, en total se aprobaron quince urbanismos y siete parcelaciones. El aumento en las construcciones no solo cambió las dinámicas

territoriales, también fortaleció las finanzas públicas, el incremento en el recaudo del impuesto predial así lo indica.



**Figura 5:** Elaboración propia, 2022.

**Fuente:** Secretaría de Hacienda y Desarrollo Financiero de El Carmen de Viboral.

Por otra parte, en esta etapa, a diferencia de las otras, aparece la figura de los Planes Parciales, que según la Ley 388 de 1997 son:

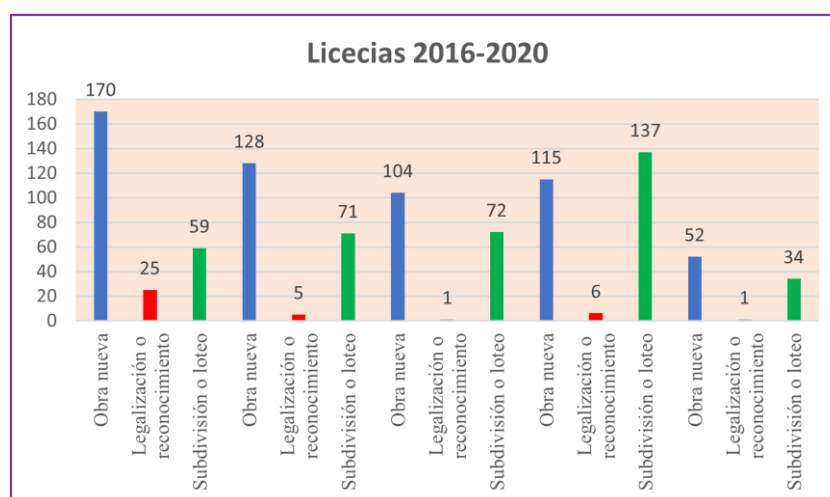
[...] instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. (Art.19)

Este proceso urbano se instauró en el municipio con la adopción del plan parcial "Ciudadela San Fernando"<sup>10</sup> mediante la resolución 174 de 2015. Por otro lado, las

<sup>10</sup> Este proyecto está ubicado en el sector Nororiental del municipio, específicamente en la vereda La Aurora, y su polígono está definido por los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°018-130991-018-6883.

cesiones urbanísticas<sup>11</sup> adoptadas por la Ley 9 de 1989 comenzaron a ser reguladas en este lustro, no se evidencia que haya sido así en los anteriores, lo cual fue una oportunidad perdida para la planificación del territorio, puesto que, se permitió que el municipio se edificara sin que los urbanizadores aportarán en la generación de los elementos del espacio público asumiendo las obligaciones correspondientes y generando los soportes urbanos necesarios por los nuevos desarrollos inmobiliarios que se fundaron.

#### *Cuarto periodo 2016-2020*



**Figura 6:** elaboración propia, 2022.

**Fuente:** Secretaria de Planeación de El Carmen de Viboral

En este lustro se revisó, actualizó y se complementó el PBOT, por lo cual, se podría afirmar que fue una etapa de evolución y cambio en la planificación del

<sup>11</sup> Según el PBOT (2017) “Las cesiones y obligaciones se definen como las cargas urbanísticas y constructivas que debe asumir un propietario de un predio, al realizar el desarrollo urbanístico del proyecto sobre este y que tienen por objeto generar los elementos del espacio público que deben ser asumidos solidariamente por los propietarios del suelo en razón de la función pública del urbanismo.”

territorio. La visión proyectada se fundamentó en un modelo de desarrollo humano integral con el propósito de promover el buen vivir de todos los habitantes, en esencia, un municipio en donde los ciudadanos son el centro y el bien primordial para el desarrollo (PBOT, 2017). La preservación cultural, histórica, antropológica, arqueológica y artística son pilares fundamentales en la nueva visión de territorio, así mismo la protección de los recursos naturales y la sostenibilidad de la población campesina.

**“Artículo 10. visión:** El Carmen de Viboral en el año 2027, será reconocido como un Municipio articulado a la región, con una ciudadanía activa; que vive su cultura, rescata su identidad y tradición, preservando su patrimonio histórico, antropológico, y artístico; que disfruta la protección de sus recursos naturales y su paisaje verde; con una ruralidad que garantiza la sostenibilidad de la población campesina; fundamentado en un modelo de desarrollo humano integral que promueve el buen vivir a todos sus habitantes”. (PBOT, 2017, p.14).

En lo concerniente a las dinámicas urbanas, se actualizaron o fortalecieron asuntos como: perímetro urbano, suelos de expansión, áreas de amenaza y riesgo, sistema de movilidad, espacios públicos y equipamientos, patrimonio natural y construido, tratamientos urbanísticos, usos del suelo, aprovechamientos en la ocupación del suelo y programas habitacionales.

Por su parte, en el aspecto rural el PBOT (2017) manifiesta que, revertir la proyección de la suburbanización de las zonas rurales próximas a la cabecera municipal es imposible, por lo cual, de entrada, nos advierte de un problema represado que avanzó con los años, sin que se le hubiera prestado la atención debida, “el desarrollo territorial proveniente de la subdivisión de los suelos rurales, ha sido una constante; hasta ahora,

el privado asume los beneficios, y el municipio las cargas del desarrollo territorial” (PBOT, 2017, p. 7).

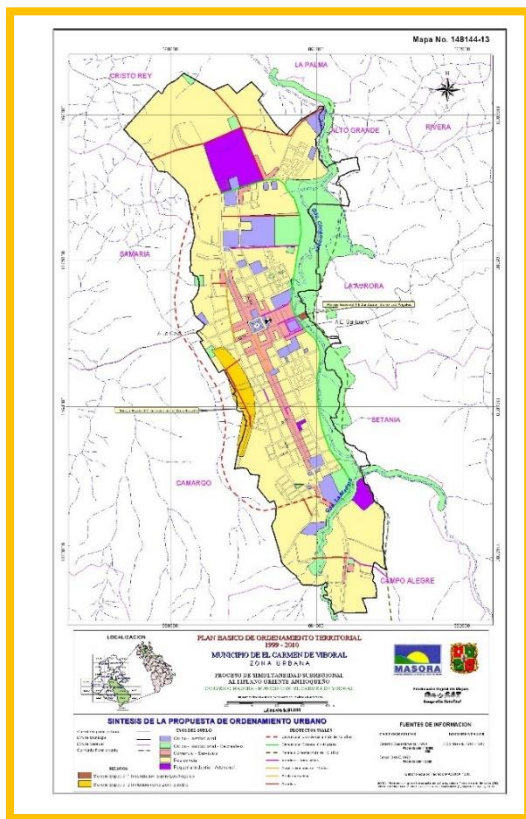
En este quinquenio, la presión inmobiliaria en lo rural se incrementó, la solicitud de licencias para la construcción de vivienda campestre estuvo en ascenso y, como resultado, se consolidó el fenómeno de la rururbanización en áreas históricamente destinadas a la producción agropecuaria. En comparación al periodo anterior, el licenciamiento para vivienda campestre aumentó en un 26% pasando de 296 licencias a 374, asunto que debe ser analizado a profundidad por la Administración Municipal, que debe generar respuestas y acciones encaminadas a la adecuada planificación del ordenamiento rural.

Y en lo concerniente al crecimiento urbano y periurbano, este período terminó por robustecer su expansión, en total se aprobaron veintiséis licencias para urbanismos, siendo la zona sur la más impactada con los nuevos asentamientos y por consiguiente la de mayor valorización en especial la vereda Puente Larga (Vargas, 2022). Adicionalmente, el proceso urbanístico de los planes parciales aumentó significativamente, esta figura que apareció por primera vez en el periodo anterior se acrecentó en este lustro y, sin lugar a duda, continuará siendo protagonista en el futuro. En este quinquenio se aprobaron seis planes parciales, cinco con influencia en la zona sur del municipio, franja de expansión establecida en el PBOT del 2017.

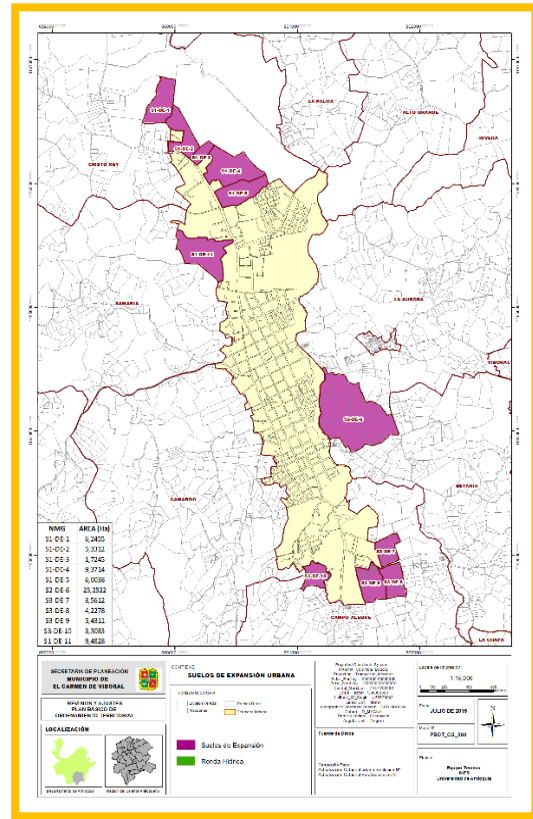
A continuación, se presenta el suelo de expansión urbana en la zona sur del municipio con los respectivos urbanismos ya licenciados en planeación, los cuales están delimitados por una línea roja, así mismo, se presenta la cartografía de expansión urbana que acompañó la aprobación del PBOT año 2017 y la realizada en el año 1999.



Fuente: Google Earth  
(Expansión urbana con urbanismos)



Fuente: PBOT, 2000



Fuente: PBOT, 2017

Por otro lado, las solicitudes para legalización o reconocimiento prácticamente desaparecen. Y ante las nuevas condiciones establecidas en el PBOT



para la construcción en zona rural, donde se estableció un máximo de tres viviendas por hectárea, los pobladores, urbanizadores, constructores y negociantes inmobiliarios optaron por la figura del proindiviso, es decir, el derecho parcial de una persona sobre una propiedad, en la cual se comparte la titularidad en un determinado grado de porcentaje con una o más personas, como una forma legal de continuar

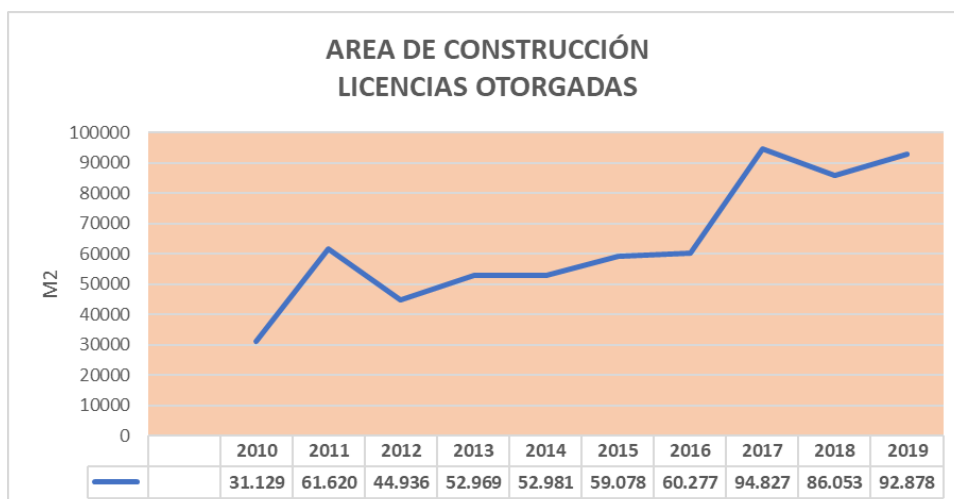


subdividiendo la tierra para la construcción de obra nueva, aunque no se cumpla con el área necesaria para generar algún desarrollo constructivo, lo cual ha impactado negativamente, ya que, la ruralidad se ha urbanizado sin el cumplimiento de los requisitos legales y sin que exista la cobertura de servicios públicos y equipamientos necesarios para atender las demandas. Por lo cual, el crecimiento rururbano espontáneo y acelerado, sin los soportes físicos adecuados también caracterizó este quinquenio, como se evidencia en el sector del Granadillo ubicado en la vereda Aguas Claras.

A continuación, se presentan algunas discusiones fruto de la interpretación de los datos sistematizados y de la revisión de los documentos. En relación con la pregunta de investigación, ¿cuáles han sido los fenómenos de ocupación del territorio que se han generado entre los años 2001-2020 en el Municipio de El Carmen de Viboral y sus principales impactos en el territorio? Se confirma que, los años 2001-2005 fueron de restauración y reacomodación territorial; los años 2006-2010 de crecimiento urbano, la aprobación legal de urbanismos se afianzó en este lustro; los años 2011-2015 fueron de consolidación de proyectos inmobiliarios urbanos y de acrecentamiento de las áreas de expansión, adicionalmente el proceso urbanístico de las parcelaciones y la rururbanización se arraigó con fuerza y transformó las periferias. Por último, el periodo 2016-2020 fue de evolución y cambio, con la revisión y ajuste del PBOT se orientó un nuevo rumbo con miras a armonizar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, además de la consolidación de las dinámicas de gentrificación en el área urbana, de rururbanización y de tendencias de conurbación en especial en las veredas Samaria y Quirama que conectan con el Barrio de San Antonio del municipio de Rionegro. Adicionalmente, el crecimiento acelerado de la zona urbana con la aprobación de veintiséis urbanismos en este lustro direccionará nuevos hitos de cambio en el ordenamiento territorial de los próximos años.

Como se señaló en el análisis de la información, las transformaciones legales han sido progresivas y permanentes, el municipio se encuentra en continuo crecimiento, aunque no lo hace de la misma manera en todas las direcciones.





**Figura 7:** elaboración propia, 2022.

**Fuentes:** DANE, Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial.

En cuanto a los fenómenos como la rururbanización, la conurbación y la gentrificación se hicieron protagonistas con el pasar de los años, en específico a partir del año 2005. En definitiva, las transformaciones que se han dado en el territorio han estado marcadas por la dinámica inmobiliaria y no por un ejercicio real de planificación, las imposiciones y demandas del mercado han transformado el devenir urbano y rural del territorio con resultados y consecuencias irreversibles. En razón a que, el equipamiento colectivo-comunitario aún hoy no está consolidado, la ausencia de espacios públicos adecuados es una constante, la prestación de los servicios públicos no están fortalecidos, por lo cual, no alcanzan a garantizar la satisfacción de necesidades básicas. La informalidad en el empleo<sup>12</sup> y la productividad son variables que también preocupan ante un municipio que ha incrementado la tasa poblacional pero no las oportunidades laborales.

<sup>12</sup> Tasa de Informalidad 63.18%, Fuente: ECV 2019

Así mismo, la marginalidad empieza hacerse visible en las áreas suburbanas del territorio<sup>13</sup>, conexiones viales deficientes, dificultades para la prestación del servicio público del agua, en ocasiones por insuficiencia del líquido vital, en otras, por escasa capacidad operativa del acueducto rural, saneamiento básico deficiente o inexistente, prácticas agrícolas no recomendables, lo cual, compromete la sostenibilidad ambiental de los entornos y aumenta la desaparición de masa boscosa.

Discutir sobre el rol de Estado local en la planificación del territorio nos lleva por dos caminos: 1- (de carácter legal) El gobierno local debe dar cumplimiento a las disposiciones contempladas en la Ley 388 de 1997, en el decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, ley 1454 de 2011 (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial), ley 152 de 1994 (LOPD), decreto 879 de 1998, decreto 4002 de 2004, decreto 3600 de 2007, ley 1523 de 2012 (Incorporación de la Gestión del Riesgo en la Planificación, ley 1551 de 2012 (Modernización de la Organización y Funcionamiento de los Municipios), ley 902 de 2004, decreto 097 de 2006, decreto ley 019 de 2012 (Incorporación de la Gestión del Riesgo en los POT), ley 1537 de 2012 (Promoción del Desarrollo Urbano y el Acceso a la Vivienda), ley 1625 de 2013 (Régimen de Áreas Metropolitanas) y el acuerdo 012 de 2017 (PBOT municipal).

2- (de carácter social) El Estado local debe defender, garantizar y promover el acceso a una vivienda digna, sin embargo, la demanda social desvela realidades que la norma oculta o desconoce. La presión inmobiliaria del territorio tanto en zona urbana como rural es cada vez mayor, por lo cual, los costos para adquirir una

---

<sup>13</sup> En específico en veredas como: Quirama, Samaria, Sonadora, El Salado, Camargo, Cristo Rey, Garzonas, La Aurora, Rivera, La Chapa, Betania, Puente Larga, Campo Alegre, Guamito, La Milagrosa, Viboral y El Cerro.

vivienda incrementan rápidamente. Los pobladores con capacidad económica pueden elegir dónde y cómo construir, mientras que, los ciudadanos de bajos recursos económicos construyen adonde les sea posible, lo cual dificulta la planificación del territorial, pero que a su vez desnuda el papel del Estado local, el cual debe atender y resolver el conjunto de tensiones territoriales, las desigualdades, los desequilibrios y las asimetrías insostenibles para el desarrollo futuro.

La venta en común y proindiviso cada vez está tomando más fuerza y los comerciantes del mercado inmobiliario le han sacado provecho a esta condición legal extralimitando sus posibilidades, sin que muchos de los compradores sean conscientes de las limitaciones que tiene y de las responsabilidades que se generan en esa relación. Sin lugar a duda, el gobierno nacional debe reglamentar a fondo esta figura, mientras que el gobierno local debe realizar seguimiento permanente y controlar el otorgamiento de servicios públicos a viviendas que no son prioritarias, como segundas residencias, viviendas para alquiler, subdivisiones de predios que claramente configuran loteos.

La figura de común y proindiviso se ha convertido en la nueva oportunidad que ofrece el mercado, para que hogares de menores ingresos puedan adquirir tierra disponible en zona rural a un precio más asequible, en la medida que se ofrece una menor área, sin embargo, esta subdivisión de la tierra no cumple con lo permitido (3.333mts) y por ende, no se puede construir de forma legal, como consecuencia el recaudo del impuesto de delineación urbanística se ve afectado y a futuro el impuesto predial; si el municipio no ejerce mayores controles a la construcción de proindivisos en la ruralidad mediante la oficina de Inspección Urbanística, en un futuro cercano la seguridad jurídica de la propiedad y la planificación de El Carmen de Viboral será un caos irreversible.

La autora Liisa North, en su magistral texto, *El desarrollo rural: sine qua non del desarrollo nacional*, expone las causas de la pobreza y la desigualdad, concluyendo que estas obedecen principalmente a la carencia de un adecuado desarrollo rural. El Carmen de Viboral debe consolidar acciones contundentes para la protección de las tierras fértiles, aportando al mejoramiento de las condiciones de los productores agrícolas, generando alivios tributarios para los predios productivos o protección ambiental, además, desarrollar la accesibilidad y la conectividad física de las zonas rurales. También, con el ánimo de construir futuro en el presente, el municipio deberá proteger las zonas productoras de agua, bosques nativos, humedales y cuerpos de agua, pensar en la sostenibilidad de las próximas generaciones debe ser el camino del desarrollo territorial.

En definitiva, el rol social del Estado local debe orientarse a lograr el cierre de brechas entre el centro y la periferia, asumir un rol activo en la planificación y no someterse a que actores externos o el mercado lo asuman, la visión de futuro del municipio debe actuar en consonancia a las necesidades del territorio.

### **Limitaciones del estudio**

Es importante aclarar que el estudio se basó en la información disponible en la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, por lo cual no se analizaron las construcciones o transformaciones informales del territorio, esto debido a que no se cuenta con los datos y evidencias para su estudio, sin embargo, se sugiere que en próximos trabajos se consideren las transformaciones que pueden evidenciarse en terreno pero que se han realizado por fuera de la legalidad y licenciamiento oficial, puesto que, el poblamiento no autorizado agudiza aún más la desorganización

territorial y dificulta la proyección del territorio. Adicionalmente, para comprender mejor las múltiples dimensiones y consecuencias del ordenamiento territorial en el municipio, se sugiere realizar una investigación etnográfica con recorridos y observaciones en campo que permitan abarcar la dimensión social y humana que no fue contemplada en este artículo, por ende, para futuras investigaciones se propone preguntarse por ¿cuál ha sido el impacto social generado por las transformaciones urbanísticas del territorio?, ¿cómo se han generado las mutaciones informales del territorio y sus impactos en el ordenamiento?.

### **A manera de conclusiones**

Esta investigación recoge y condensa las transformaciones legales del territorio entre los años 2001-2020, es un aporte al municipio para comprender, cómo aparecieron los fenómenos territoriales y en qué momento, además, es una lectura y mapeo del territorio a través de las licencias generadas por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, analizar la información nos permite conocer los hechos del pasado para corregir aquello que no marcha bien, las dinámicas urbanísticas y el impacto que estas generan no es un tema que pueda ser evaluado a la ligera, las decisiones del hoy, comprometen la sostenibilidad del mañana.

Las conclusiones aquí contempladas se realizan de forma cronológica, puesto que, las mutaciones de un periodo inciden en el siguiente, las reflexiones y discusiones sobre el territorio deben hacerse estableciendo relaciones entre los acontecimientos.

El primer periodo (2001-2005) se presenta como el periodo de la “*restauración territorial*”, puesto que los modos de vida de los pobladores y la

forma de ocupar el espacio se modificó como consecuencia del conflicto social armado. Aspectos como la disminución del costo de la tierra en veredas como (La Chapa, El Cerro, Campo Alegre, La Milagrosa, Samaria, Quirama), la migración interna, la creciente demanda de construcción y los cambios en los usos del espacio, modificaron las formas de concebir y conquistar el territorio, como resultado, a finales de este periodo la rururbanización en veredas como Samaria y Quirama se incrementó. Asimismo, procesos como la construcción de obra nueva 793 licencias, subdivisión o loteo 480 licencias, fueron los de mayor impacto en este período, como hecho importante, se vislumbran cambios en el índice de construcción, pasando de un modelo bifamiliar a uno trifamiliar.

El segundo quinquenio (2006-2010) es clasificado como “*metamorfosis urbana*”, puesto que es el precursor de la expansión; en total se aprobaron diecisiete licencias de urbanismo para construcción de vivienda que transformaron el territorio urbano, a partir de este periodo las delimitaciones entre lo urbano y lo rural dejan de ser suficientes para explicar los procesos territoriales del municipio, las categorías establecidas en el PBOT son sobrepasadas ante la creciente demanda de construcción en las áreas periurbanas y se empiezan a vislumbrar fenómenos territoriales de rururbanización, gentrificación y conurbación. En definitiva, las bifurcaciones del territorio no pueden ser explicadas y analizadas únicamente con el componente urbano y rural que se contempla en el acuerdo municipal 012 de 2017 (PBOT), por consiguiente, se recomienda incluir en el próximo PBOT nuevas categorías de análisis para estudiar las modificaciones geográficas y sus impactos sociales en el territorio, tales como, gentrificación, rururbanización y conurbación.

Los urbanismos aprobados en este lustro contribuyeron a la creación de nuevos centros urbanos disfuncionales, asimétricos y sin mucha planificación y gestión por

parte del municipio, la gobernanza del territorio fue en un solo sentido. En conclusión, los nuevos asentamientos en la zona norte y sur del municipio se desarrollaron sin el equipamiento colectivo requerido y sin la cobertura de servicios públicos esenciales como la educación, la salud, la seguridad, entre otros.

El tercer periodo (2011-2015) se clasifica como “*urbanización de la ruralidad*” durante este tiempo se incrementó el licenciamiento para construcción de vivienda campestre en un 92%, se aprobaron diez licencias para parcelar y se afianzó el crecimiento hacia la zona sur del municipio. La finalidad del ordenamiento territorial es la sostenibilidad y el equilibrio funcional entre los sistemas y soportes, lo cual ocurrió al contrario en este quinquenio, se consolidaron nuevas aglomeraciones humanas en el espacio rural, pero no nuevos ejes de desarrollo. La alta demanda inmobiliaria y el auge por habitar la zona rural se dio en su mayoría por ciudadanos externos que buscaban una segunda residencia, por lo cual, los cambios en el modelo de ocupación y los déficits acumulados terminaron por escindir los modelos tradicionales de producción en el campo, puesto que, el incremento de la tierra se convirtió en un bien de intercambio con buenos dividendos, el negocio ya no estaba en producir, sino en lotear y vender.

El cuarto periodo (2016-2020) cierra el periodo de análisis de esta investigación, presentando este lustro como una etapa de “*evolución y cambio*” en la planificación territorial, con motivo de la revisión y ajuste del PBOT para consolidar el futuro municipal, impulsar la descentralización, la autonomía, orientar el desarrollo físico del territorio, definir los usos del suelo y la ocupación del territorio. Sin embargo, con la generación de los nuevos asentamientos ha sucedido lo contrario, ante las nuevas demandas el equipamiento público-social es insuficiente, la infraestructura vial es precaria, lo cual está generando problemas de movilidad, el

anhelo de consolidar un territorio funcionalmente integrado, conectado en su movilidad sostenible y el crecimiento equilibrado para atender las demandas presentes y futuras es una estrategia que no se implementa en el municipio, en definitiva, esta es una meta del PBOT pendiente por iniciar, es de vital importancia para la calidad y bienestar de vida de los carmelitanos, por lo tanto, se recomienda actualizar el plan municipal de movilidad para redefinir y reestructurar los propósitos del sistema vial.

Por otro lado, el abastecimiento de servicios públicos y la adecuada prestación del servicio especialmente de acueducto y alcantarillado, ya presenta problemas en la zona norte, lo lógico sería no autorizar más construcciones de vivienda hasta que no se resuelva y garantice la eficiente prestación del servicio público del agua, por lo cual, se necesita y recomienda formular un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (PMAA) que le permita a El Carmen de Viboral sanear las dificultades en esta materia en el corto plazo y mediano plazo

Además, como la aprobación de licencias de construcción de obra nueva, parcelaciones y planes parciales no se ha detenido, ha sido constante y en ascenso, la meta del PBOT de generar nuevas zonas de espacio público efectivo que permiten pasar de 4 mts<sup>2</sup> a 8 mts<sup>2</sup> de espacio público por habitante necesita ser pensada nuevamente, la escasez de espacio público es imperante.

Y en lo concerniente a los asentamientos rurales, las condiciones de bienestar, el fortalecimiento de los vínculos municipales y el elevamiento de la calidad de vida es aún una tarea sin iniciar, la periurbanización es precaria; por otro lado, la seguridad y la soberanía alimentaria del territorio están en riesgo, tierras productivas y con vocación agrícola están siendo destinadas para la construcción de vivienda campesina y para uso suntuario, con lo cual, se pierden corredores verdes, se deforesta y se produce destrucción de la biodiversidad.



En la actualidad la planificación proyectada en el PBOT (2017) poco se implementa, es inconexa, de escaso seguimiento y de exigua evaluación. Además, los énfasis de la planeación se encuentran fraccionados entre los diversos actores, con lo cual se pierde la oportunidad de integrar los esfuerzos comunes para el beneficio de la entidad territorial. Por consiguiente, se recomienda que el papel del ejecutivo municipal frente a los procesos de urbanización generados en el municipio de El Carmen de Viboral sea desde un rol integrador, activo y marcado por la adecuada implementación, control y seguimiento de los planes de ordenamiento territorial para cumplir con lo acordado y proyectado.

### Referencias bibliográficas

- Abramo, Pedro. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69.
- Acosta-Nates, P., y Tocancipá-Falla, J. (2019). Gentrificación rururbana en ciudades intermedias. *Civilizar: Ciencias Sociales y Humanas*, 19(37) 69-82. doi: 10.22518/ user-gioa/jour/ccsh/2019.2/a01.
- Alcaldía Municipal de El Carmen de Viboral (2021). *Nuestro municipio*.  
<http://www.elcarmendeviboral-antioquia.gov.co/municipio/nuestro-municipio>
- Bauer, G. y Roux, J. M. (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Du Seuil.
- Becerra Lois, Francisco Ángel; Pino Alonso, Jesús René. (2005). Evolución del concepto de desarrollo e implicaciones en el ámbito territorial: experiencia desde Cuba. *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. V, núm. 17, enero-abril, 2005, pp. 85-119 *El Colegio Mexiquense, A.C. Toluca, México*.
- Berger, M., Frust, J.-P., Plet, F., y Robic, M.-C. (1980). Rurbanisation et analyse des espaces ruraux péri-urbains. *Espace géographique*, 9(4), 303-313.  
<https://doi.org/10.3406/spgeo.1980.3582>
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, XXIX (86), 37-49.
- Bustamante, S. (2014). La “metropolización” en Colombia: una aproximación crítica a su institucionalidad. *Revista Ciudades, Estados y Política* 1 (1):10- 20, Bogotá.

- Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño – CCOA- (2008). *Realidades y prospectivas del Valle de San Nicolás*. Recuperado de: <https://ccoa.org.co/wp-content/uploads/2021/01/Realidades-y-prospectiva-del-Valle-de-San-Nicolas.pdf>
- Casgrain, Antoine; Janoschka, Michael Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile Andamios. *Revista de Investigación Social*, vol. 10, núm. 22, mayo-agosto, 2013, pp. 19-44  
Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México.
- Centro Nacional de Memoria Histórica -CNMH- (2013). *¡Basta ya! Colombia: Memorias de guerra y dignidad. Resumen*. Imprenta Nacional de Colombia.
- Contex. (14 de marzo de 2022). Crecimiento de la actividad inmobiliaria en el Oriente Antioqueño. Contex. Recuperado el 17 de septiembre de 2022  
<https://contex.com.co/actualidad-contex/crecimiento-de-la-actividad-inmobiliaria-en-el-oriente-antioqueno/>
- Cuervo G., L. M. (2011). Globalización y mutación metropolitana en América Latina; Estrategias del Capital y del Trabajo: Movilidad y Fronteras. *XIV Encuentro Nacional de la ANPUR*, Río de Janeiro, Brasil.
- DANE (2018). *Censo de población y vivienda*. Recuperado de la base de dato del DANE: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018>.
- El Oriente (agosto 5 de 2016). El auge de la construcción en el oriente antioqueño.  
<https://bit.ly/2IoMMqF>
- Ekman, E. (1989). La documentación en investigación educativa. En: T. Husén; N. Post-lethwaite (eds.). *Enciclopedia Internacional de la Educación* (vol. 3, págs. 1482-1485). Barcelona: Vicens-Vives/MEC.

- Expansión urbana llega a picos nunca vistos en el Oriente antioqueño (17 de abril de 2022). *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/antioquia/expansion-urbana-llega-a-picos-historicos-en-oriente-antioqueno-y-rionegro-HB17253105>
- Esteva, G. (2000). 1. Desarrollo. En A. Viola, *Teoría y estudios etnográficos en América Latina* (págs. 67-101). Barcelona, España: Paidós.
- Estrada-Méndez, Omar. (2017). *Implicaciones del desarrollo territorial en los territorios dependientes: evaluación del caso de Puerto Rico*. Tesis Doctoral – Universidad de Guadalajara.
- Fernández, J. (2017). *Gentrificación en El Carmen de Viboral una mirada sobre los múltiples procesos de urbanización que consolidan las fincas de recreo a partir de la inserción del capitalismo en el territorio*. [Tesis de pregrado, Universidad de Antioquia]. Repositorio institucional de la Universidad de Antioquia [https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/14184/1/FernandezJuan\\_2017\\_GentrificacionCarmenViboral.pdf](https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/14184/1/FernandezJuan_2017_GentrificacionCarmenViboral.pdf)
- Filho AJA. [A pesquisa histórica: teoria, metodologia e historiografia] *Hist enferm Rev eletrônica* [Internet]. 2016;7(2):381-2.
- Geddes, Patrick. (1915). *Ciudades en Evolución*. Primera edición inglesa.
- Giraldo, S. (1998, s.f). *Colombia: una nueva visión del urbanismo* [Conferencia]. Disertación en los martes del planetario, Colombia.
- Giraldo, M. (10 de noviembre de 2020). *Oriente antioqueño: desarrollo urbano a toda máquina*. *Propiedades Home & Living*. Recuperado el 15 de septiembre de 2022 de: <https://propiedades.com.co/abece-de-vivienda/oriente-antioqueno-desarrollo-urbano-a-toda-maquina/>
- Glass, R. (1964), *Introduction to London: aspects of change*, Centre for Urban Studies, Macgibbon & Kee, Londres.

Griffin, K. (1989). "Development in historical context". En: *Keith Griffin. Alternative strategies of economic development*. Macmillan-OECD Development Centre.

(pp. 1-23).

Gobernación de Antioquia. (2019). *Proyecto de constitución del área metropolitana del*

*Oriente Antioqueño*. Departamento Administrativo de Planeación. Recuperado

de:[https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+](https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

[+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+](https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

[+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departa](https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

[mento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&](https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

[sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

[sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&oq=Proyecto+de+constituci%C3%B3n+del+%C3%A1rea+metropolitana+del+Oriente+Antioque%C3%B1o.+Departamento+Administrativo+de+Planeaci%C3%B3n&aqs=chrome..69i57.710j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

Gómez, L.M. (2010). La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados.

Perspectiva Geográfica. *Revista del Programa de Estudios de Posgrado en*

*Geografía*, 2010, Vol. 15, p. 113-124.

González Redondo, Carolina. La planificación urbana y su incidencia en los procesos de

gentrificación. *Andamios [online]*. 2020, vol.17, n.44, pp.247-273.

<https://doi.org/10.29092/uacm.v17i44.800>.

González, A., Montoya, E., Torres, E, compiladores. Lectura territorial del oriente

cercano antioqueño / Medellín: UPB, 2018. (Colección Ciencias Sociales).

Hernández, R. (2003). *Metodología de la Investigación*. Ed. Mac Graw Hill.

Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación*.

(Quinta Edición). McGraw-Hill: México.

Hidalgo, R., Arenas, F. y Monsalve, R. (2009). *La conurbación La Serena- Coquimbo:*

*Problemas y desafíos de su transformación metropolitana*. En R. Hidalgo, C. de

- Mattos y F. Arenas, Chile: del país urbano al país metropolitano (pp. 161-184). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Hurtado de Barrera, J. (2010). *Metodología de la investigación. Guía para la comprensión holística de la ciencia*. (4ta ed.). Quiron Ediciones
- Larrubia, R. (1998): El espacio rural, concepto y realidad geográfica. *Baetica*, 20, 77-95.
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de julio de 1997. D.O. No. 43.091.
- Lonja. (10 de marzo de 2022). Comunicado de prensa: El Oriente Antioqueño arroja cifras sorprendentes respecto al comportamiento de la actividad inmobiliaria. El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia. Recuperado el 17 de septiembre de 2022 de <https://www.lonja.org.co/comunicado-de-prensa-el-oriente-antioqueno-arroja-cifras-sorprendentes-respecto-al-comportamiento-de-la-actividad-inmobiliaria/>
- Lozano Gómez, Juan David Fragmentación urbana y metropolización del Vallé de Aburrá. El caso del municipio de La Estrella [1] *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 31, núm. 3, 2021 Universidad Nacional de Colombia, Colombia. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74868029004> DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.87753>
- Macuacé Otero, R. (2019). Los espacios rururbanos en Colombia: Algunos elementos para su discusión. *Procesos Urbanos*. 6:34-41. DOI: <https://doi.org/10.21892/2422085X.455>
- Mattos, Carlos A. de Metropolización y suburbanización. *EURE*, vol. XXVII, núm. 80, mayo, 2001, p. 0. Pontificia Universidad Católica de Chile Santiago, Chile.

- Martínez Toro, P.M. (2014). La producción del espacio en la ciudad latinoamericana. El modelo del impacto del capitalismo global en la metropolización. *Hallazgos*, 12 (23), 211-229.
- Meier, J. & Stiglitz, E. (2002). *Fronteras de la Economía del Desarrollo. El futuro en perspectiva Banco Mundial*. Alfaomega Colombiana.
- Montejano Escamilla, Jorge Alberto (2013). Nuevos procesos de metropolización del territorio Espacialidades. *Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura*, vol. 3, núm. 2, julio-diciembre, 2013, pp. 36-66. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Cuajimalpa Distrito Federal, México.
- Montoya Giraldo, M. C. (2020). *Función planificadora de la provincia: alcances, enfoques y espacios de participación ciudadana*. Tesis de Maestría, Universidad de Antioquia.
- Murad Rivera, Rocío (2003). *Estudios sobre la distribución espacial de la población en Colombia*. Cepal, noviembre de 2003.
- North, Liisa L. El desarrollo rural: sine qua non del desarrollo nacional. *Comentario Internacional: revista del Centro Andino de Estudios Internacionales*. 8 (II Semestre, 2007-I semestre, 2008): 187-205.
- Pahl, R. (1966). The rural-urban continuum. *Sociología Ruralis*, 6, 299-327
- Paredes-Guerrero, B., & Pat-Canul, J. C. (2018). Conjuntos históricos rurales del área metropolitana de Mérida, Yucatán. Rururbanización entre siglos XX-XXI. *Jangwa Pana*, 17(2), 200–216. <https://doi.org/10.21676/16574923.2387>
- Pérez Martínez, M. E. La adaptabilidad de pobladores y asentamientos rurales en áreas de conurbación: El caso de la ciudad de Bogotá (Colombia). *Cuadernos de Desarrollo Rural*, vol. 5, núm. 60, enero-junio, 2008, pp. 61-86 Pontificia Universidad Javeriana Bogotá, Colombia.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo –PNUD- (2010). Oriente

Antioqueño Análisis de la Conflictividad.

[https://info.undp.org/docs/pdc/Documents/COL/00058220\\_Analisis%20conflictividad%20Oriente%20Antioque%C3%B1o.pdf](https://info.undp.org/docs/pdc/Documents/COL/00058220_Analisis%20conflictividad%20Oriente%20Antioque%C3%B1o.pdf)

Real Academia Española (2022). *Conurbación*. <https://dle.rae.es/conurbaci%C3%B3n>

Redacción El Tiempo (27 de diciembre de 1990). Antioquia se queda sin fríjol. *El*

*Tiempo*. <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-44943>

Rodríguez, D., & Valldeoriola, J. (2009). *Metodología de la investigación*. Universitat

Oberta de Catalunya. Encontrado en:

[http://www.formaciondocente.com.mx/06\\_RinconInvestigacion/03\\_Informacion/Libro%20Metodologia%20de%20la%20Investigacion.pdf](http://www.formaciondocente.com.mx/06_RinconInvestigacion/03_Informacion/Libro%20Metodologia%20de%20la%20Investigacion.pdf)

Rother, H. (1968). El proceso de urbanización en Colombia. *Revista de la Universidad Nacional (1944 - 1992)*, (1), 191-223.

<https://revistas.unal.edu.co/index.php/revistaun/article/view/11673>

Ruiz, M., Rubiano, N., González, A., Lulle, T., et al (2007). *Ciudad, espacio y*

*población: el proceso de urbanización en Colombia*. Universidad Externado de Colombia.

Sampieri, H., Collado, F., Lucio, B. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª Ed).

McGraw-Hill.

Sánchez-Torres, D.M. (2018). Abordajes teórico-conceptuales y elementos de reflexión sobre rururbanización desde los estudios territoriales. *Revista de Antropología y*

*Sociología: VIRAJES*, 20 (1). 15-35. DOI: 10.17151/rasv.2018.20.1.2.

Semana Rural. (18 de octubre de 2019). “El 60 por ciento de los predios rurales en

Colombia no está formalizado”: Banco Mundial. Semana Rural. Recuperado el

14 de septiembre de 2022 de <https://semanarural.com/web/articulo/banco->



mundial-asegura-que-mas-de-la-mitad-de-colombia-cuenta-con-predios-informales/1192

- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 434-457.
- Uribe, M. T. (15 de julio de 2004). El imperativo del mito de la caverna de ver en la oscuridad: una invitación a la ciencia política. En Conferencia inaugural del pregrado en Ciencia Política (pp. 22-32). Auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.
- Uribe de Hincapié, María Teresa (2001). La territorialidad de los conflictos y de la violencia en Antioquia. En: *Nación, ciudadano y soberano*. (pp. 95-112). Corporación Región.
- Valcárcel, Marcel. (2006). *Génesis y evolución del concepto y enfoques sobre el desarrollo*. Pontificia Universidad Católica del Perú.  
<https://www.uv.mx/mie/files/2012/10/SESSION-6-Marcel-Valcarcel-Desarrollo-Sesion6.pdf>.
- Valdivia, M. y Delgadillo, M. (2013). *La geografía y la economía en sus vínculos actuales: una antología comentada del debate contemporáneo*. Editorial: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias.
- Vargas Riaño, Diego (15 de marzo de 2022). Por qué El Carmen es la zona con mejor proyección para invertir en vivienda en Antioquia. *El Colombiano*.  
<https://www.elcolombiano.com/negocios/mejores-zonas-para-invertir-en-vivienda-en-antioquia-carmen-de-viboral-lidera-CP16918468>