



**UNIVERSIDAD
DE ANTIOQUIA**

**Reconfiguración territorial del municipio de Caldas 2010 – 2024, expansión urbana y
especulación inmobiliaria.**

Anlly Alejandra Duque Duque
Laura Vanessa Metaute Paniagua

Trabajo de grado presentado para optar al título de Socióloga

Asesor

Omar Alonso Urán Arenas, Doctor (PhD) en Planeación Urbana y Regional

Universidad de Antioquia
Facultad de Ciencias Sociales y Humanas
Sociología
Medellín, Antioquia, Colombia
2025



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Cita

(Duque Duque & Metaute Paniagua, 2025)

Referencia

Duque Duque, A. A., & Metaute Paniagua, L. V. (2025). *Reconfiguración territorial del municipio de Caldas 2010 - 2024. Expansión urbana y especulación inmobiliaria*. [Trabajo de grado profesional]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.

Estilo APA 7 (2020)



CRAI María Teresa Uribe (Facultad de Ciencias Sociales y Humanas)

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Dedicatoria

A mis padres, Soraida y Gustavo, por ser ejemplo de amor, dedicación y esfuerzo. Gracias a sus enseñanzas y a la confianza que siempre depositaron en mí, he encontrado la fortaleza para alcanzar mis propósitos.

A mis hermanos Camilo, Stiven y Juan Sebastián, por acompañarme con cariño y apoyo incondicional en cada etapa de mi vida. Este logro también les pertenece.

A las mujeres más hermosas, valientes e importantes de mi vida: Areiza, Chavita y Kelly. Por ustedes, por su amor, su paciencia y su compañía. Gracias a ustedes, siempre quiero ser mejor. Ustedes me inspiran a ser grande, las amo. Este logro también es para ustedes. Finalizo diciendo:
Laura estoy orgullosa de ti.

Agradecimientos

Agradecer a mi querida Alma Mater, por ser el espacio donde descubrí mis capacidades y fortalezas. En ella tuve la fortuna de conocer personas maravillosas: profesores que me inspiraron y a mis amigas espectaculares.

Gracias a Anlly, mi moradita bella, mi compañera de tesis, por sostenernos, por acompañarnos en momentos donde no dábamos más. A mis amigas, quiero agradecerles por cada abrazo, por adoptarme, por sus risas, por cada baile. Gracias a mis perrunos Juana y Yoda porque su compañía fue esencial en cada noche. Los quiero con alma, corazón y pancita.

Tabla de contenido

Resumen	8
Abstract	9
Introducción	10
1. Planteamiento del problema	11
2. Justificación.....	19
3. objetivos	22
3.1. Objetivo general	22
3.2. Objetivos específicos.....	22
4. Marco teórico	23
4.1. La ciudad como producto social y espacio en disputa (Henri Lefebvre).....	23
4.2. Renta del suelo y especulación inmobiliaria (Samuel Jaramillo, David Harvey).....	24
4.3. Segregación socioespacial y lógica de diferenciación urbana (Pedro Abramo)	24
4.4. Gobernanza urbana y debilitamiento del rol del Estado (Carlos de Mattos, Jordi Borja)...	25
4.5. Derecho a la ciudad y función social del territorio	25
5. Metodología	27
5.1. Diseño de Investigación	27
5.1.1. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información.....	28
5.2. Estrategia de Análisis	28
6. Desde sus orígenes	29
7. Marco normativo y político del ordenamiento territorial en Colombia y el municipio de Caldas	33
7.1. Fundamentos constitucionales y legales del ordenamiento territorial	33
7.2. Ambigüedad normativa y cooptación institucional.....	34

7.3. El PBOT de Caldas: instrumento, disputa y contradicción.....	35
8. La ciudad como objeto de disputa: expansión urbana, mercado del suelo y reconfiguración territorial en Caldas, Antioquia.	40
8.1. La expansión urbana como estrategia de valorización y gobernanza orientada al mercado	45
9. Transformaciones del suelo urbano en Caldas (2010–2024)	50
9.1. Expansión del suelo urbano y reconfiguración del territorio	50
9.2. Clasificación del suelo y apertura a la urbanización especulativa	53
9.3. Usos del suelo urbano: consolidación de enclaves y segmentación funcional	57
9.4. Implicaciones sociales, ambientales y de gobernanza.....	62
9.5. Repensar la expansión urbana desde la sociología urbana.....	62
10. Segregación socioespacial y reconfiguración del territorio en Caldas.....	65
10.1. Reconfiguración territorial y desplazamiento indirecto	70
10.2 Derecho a la ciudad y alternativas posibles	71
11. Políticas públicas, acceso al suelo y vivienda en Caldas	74
11.1 Obstáculos estructurales en el acceso al suelo y la vivienda.....	76
11.2. Subordinación del interés público frente al mercado inmobiliario	77
11.3. Propuestas hacia una política urbana con enfoque de justicia territorial	78
12. conclusiones	82
13. Discusiones.....	84
Referencias	86

Lista de figuras

Figura 1. Foto del municipio de Caldas.	11
Figura 2. Expansión del municipio de Caldas desde 2014 a 2024.	17
Figura 3. Alcaldía de Caldas en el año 2018.	19
Figura 4. Alcaldía de Caldas año 2025.	20
Figura 5. Vista aérea del municipio de Caldas (de norte a sur) en 1957.	31
Figura 6. Parroquia Nuestra Señora de las Mercedes 1988.	31
Figura 7. Parque principal del municipio aproximadamente de 1990.	31
Figura 8. Mapa de tratamientos urbanos de Caldas.	42
Figura 9. Análisis de crecimiento Urbano en Caldas	49
Figura 10. Comparación del Suelo Urbano con el PBOT del 2010 y 2024	51
Figura 11. Comparación del suelo de expansión del municipio desde el PBOT del 2010 y el 2024	54
Figura 12. Usos del suelo urbano y expansión urbana 2010.	58
Figura 13. Usos del suelo Urbano 2022	59

Lista de tablas

Tabla 1. Vigencia del PBOT Caldas	36
Tabla 2. Clasificación del suelo	37
Tabla 3. Suelos de expansión urbana propuestos.....	37
Tabla 4. Áreas de conservación y protección ambiental.....	38

Resumen

El municipio de Caldas, al sur del Valle de Aburrá, ha experimentado entre 2010 y 2024 un proceso acelerado de expansión urbana y especulación inmobiliaria que ha transformado profundamente su territorio. Este trabajo analiza cómo dichas dinámicas, vinculadas a la formulación y actualización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), han incidido en la valorización del suelo, en el acceso a la vivienda y en la configuración de nuevas formas de segregación socioespacial.

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con diseño de estudio de caso, empleando revisión documental, análisis cartográfico y observación directa. Estos métodos permitieron comprender las relaciones entre actores estatales, privados y comunitarios en la producción del espacio urbano.

Los resultados muestran que la planificación territorial en Caldas, lejos de contener la especulación, ha facilitado la habilitación de suelo para proyectos inmobiliarios guiados por la lógica del mercado. Este fenómeno ha derivado en una urbanización fragmentada y desigual, que refuerza la condición del municipio como territorio dormitorio y limita el derecho a la ciudad para amplios sectores sociales. El estudio evidencia cómo la expansión inmobiliaria reproduce desigualdades estructurales y plantea la necesidad de repensar el ordenamiento urbano desde principios de equidad, sostenibilidad y función social del suelo.

Palabras clave: expansión urbana; especulación inmobiliaria; reconfiguración territorial; segregación socioespacial; ordenamiento territorial; caldas (Antioquia); derecho a la ciudad.

Abstract

Between 2010 and 2024, the municipality of Caldas, south of the Aburrá Valley, has undergone rapid urban expansion and real estate speculation that has profoundly transformed its territory. This study analyzes how these dynamics, linked to the formulation and updating of the Basic Land Use Plan (PBOT), have affected land values, access to housing, and the configuration of new forms of socio-spatial segregation.

The research was conducted using a qualitative approach, with a case study design, employing documentary review, cartographic analysis, and direct observation. These methods allowed for an understanding of the relationships between state, private, and community actors in the production of urban space.

The results show that territorial planning in Caldas, far from containing speculation, has facilitated the development of land for real estate projects guided by market logic. This phenomenon has led to fragmented and unequal urbanization, reinforcing the municipality's status as a dormitory town and limiting the right to the city for broad social sectors. The study shows how real estate expansion reproduces structural inequalities and raises the need to rethink urban planning based on principles of equity, sustainability, and the social function of land.

Keywords: urban expansion; real estate speculation; territorial reconfiguration; socio-spatial segregation; land use planning; caldas (Antioquia); right to the city.

Introducción

El municipio de Caldas, ubicado en el sur del Valle de Aburrá, ha sido escenario de profundas transformaciones territoriales en las últimas décadas, derivadas principalmente de la expansión urbana y de la especulación inmobiliaria asociada a su cercanía con Medellín. Estas dinámicas, lejos de responder únicamente a necesidades habitacionales, expresan procesos estructurales en los que el territorio se convierte en un espacio de valorización económica, donde el suelo y la vivienda se configuran como mercancías estratégicas.

La presión inmobiliaria ha redefinido los usos del suelo, incrementando su valor y generando procesos de urbanización fragmentada que han alterado la morfología municipal y la vida social de sus habitantes. En este contexto, Caldas se ha ido consolidando como un municipio dormitorio, lo que plantea tensiones entre su identidad histórica, sus funciones productivas tradicionales y la creciente subordinación a las dinámicas metropolitanas.

El presente estudio parte de la hipótesis de que la expansión urbana y la especulación inmobiliaria no solo transforman el territorio en términos físicos, sino que también profundizan la segregación socioespacial y limitan el ejercicio del derecho a la ciudad. Comprender este fenómeno implica reconocer el papel de actores públicos, privados y comunitarios en la configuración del espacio urbano, así como las implicaciones sociales que se derivan de un modelo de desarrollo orientado prioritariamente por la lógica del mercado.

En este marco, la investigación busca aportar una mirada crítica sobre los procesos de reconfiguración territorial en Caldas, situándose dentro de las tensiones más amplias que atraviesan las ciudades latinoamericanas, donde el suelo urbano se disputa entre la acumulación de capital y la garantía de derechos colectivos.

1. Planteamiento del problema

Caldas, Antioquia. Municipio ubicado al sur del valle de Aburrá, se ha consolidado en las últimas décadas como un nodo fundamental dentro de la dinámica metropolitana del departamento de Antioquia. Su posición geográfica privilegiada, cercana a Medellín y en articulación con corredores logísticos hacia el suroeste del departamento, ha incentivado procesos de urbanización que, aunque inicialmente vinculados a la expansión periférica natural de la ciudad núcleo, han adquirido un ritmo propio, determinado por intereses económicos ligados al mercado inmobiliario, más que por una planificación integral del territorio (Véase figura 1).

Desde su conformación institucional como distrito parroquial en 1848, Caldas ha cumplido funciones de articulación regional. Inicialmente caracterizado por una economía de base agrícola y por su papel como corredor de tránsito, el municipio ha atravesado distintas fases de transformación productiva. No obstante, en las dos últimas décadas, el crecimiento demográfico, la presión del mercado inmobiliario y la implementación fragmentada de políticas de ordenamiento han configurado un modelo de expansión urbana funcional al capital, pero limitado en su capacidad de garantizar derechos urbanos básicos. Asimismo, en épocas contemporáneas, Caldas ha albergado significativas manifestaciones industriales, algunas de carácter convencional y otras aprovechando las ventajas logísticas que ofrece el municipio gracias a su accesibilidad. (Alcaldía de Caldas, s. f.).

Figura 1.

Foto del municipio de Caldas.



Nota: Tomada de Flickr Alcaldía de Caldas. <https://juegosdelacallecaldas.wordpress.com/2017/06/18/municipio-de-caldas-antioquia-pionero-de-los-juegos-recreativos-tradicionales-de-la-calle/#jp-carousel-576>

En el devenir de su historia el municipio ha experimentado un tránsito desde una economía centrada en el sector primario, aún vigente, pero en menor dimensión, ya que, una proporción significativa del suelo rural con potencial productivo permanece improductiva, conformando latifundios que, debido a la inactividad de sus propietarios. Como referencia, en Caldas, el área destinada a cultivos agrícolas es de 420 hectáreas, representando solo el 5% del territorio municipal, mientras que 302 hectáreas (3%) se destinan a otros usos.

En contraste, el 92% del área corresponde a zonas boscosas de protección, según datos del Plan de Desarrollo 2016-2019. Es evidente que Caldas posee numerosas potencialidades que permanecen sin aprovechar adecuadamente. Aunque, actualmente su economía muestra mayor dinamismo en el sector terciario Según revela el diagnóstico económico de 2023, este sector resulta insuficiente para generar la cantidad necesaria de empleos que pueda ofrecer oportunidades laborales a la mayoría de la población caldense.

De acuerdo con la Alcaldía de Caldas (s. f.), en el municipio se encontraban registradas aproximadamente 2.200 empresas formales, las cuales generaban un total de 5.900 empleos. Esta cifra permite evidenciar las limitaciones estructurales del aparato productivo local en términos de su capacidad para generar oportunidades laborales suficientes para la población residente. La baja densidad empresarial, junto con una oferta limitada de empleos formales, pone de manifiesto un escenario de precariedad en el mercado laboral, en el cual gran parte de la población activa podría estar enfrentando condiciones de subempleo, informalidad o desempleo estructural.

Al contrastar estos datos con las estimaciones poblacionales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), proyectadas para el año 2024 con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018, se observa que el municipio cuenta con una población total de 86.081 habitantes. De este total, 45.252 son mujeres (52,6%) y 40.829 son hombres (47,4%), lo que señala una distribución de género relativamente equilibrada, aunque levemente inclinada hacia el componente femenino. En términos de distribución espacial, el 82,2% de la población (equivalente a 70.755 personas) se encuentra asentado en la zona urbana, mientras que el 17,8% restante (15.326 personas) habita en áreas rurales del municipio.

Estos datos económicos resultan fundamentales para la construcción de nuestro problema de investigación, ya que a partir de ellos surge el interés por abordar la temática. Como habitante y como observadora externa del municipio de Caldas, hemos sido testigos directos de las transformaciones paisajísticas que ha experimentado el territorio, especialmente en el ámbito de la

vivienda, la cual se ha convertido en el principal foco de desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al recorrer el municipio, se hace evidente la proliferación de edificaciones ya finalizadas, la presencia de numerosas obras en proceso y la incertidumbre respecto al número real de proyectos que han sido aprobados mediante licencias de construcción. Este proceso acelerado de urbanización ha tenido lugar sin una planificación integral que articule el crecimiento urbano con el fomento del desarrollo económico endógeno y la diversificación productiva, lo cual ha generado desequilibrios en el territorio y plantea importantes interrogantes sobre su sostenibilidad a largo plazo.

La Cámara Colombiana de Construcción (CAMACOL), una asociación gremial sin ánimo de lucro que integra empresas y profesionales de la cadena constructiva ha presentado datos sobre el mercado inmobiliario regional. El análisis de los indicadores revela una compleja dinámica de especulación y transformación del sector, puesto que las cifras entre febrero de 2024 y 2025, se observaron cambios significativos en los principales indicadores.

Los lanzamientos de proyectos aumentaron de 920 a 1.187, representando un crecimiento del 29%. Sin embargo, los proyectos iniciados experimentaron una reducción sustancial, pasando de 4.661 a 1.948, lo que implica una disminución del 58%. Las ventas mostraron una contracción del 10,2%, descendiendo de 2.989 a 2.666 unidades. Paralelamente, la oferta inmobiliaria se redujo un 5,7%, pasando de 18.689 a 17.630 unidades disponibles.

El Censo de Edificaciones (CEED) del DANE (2025) proporciona información adicional sobre Caldas, detallando 5.804 obras residenciales en venta y 6.996 no destinadas a la venta, junto con 1.273 obras residenciales iniciadas en venta y 2.807 no destinadas a la venta. Las estrategias de especulación se evidencian mediante varios mecanismos, como la acumulación de tierras y el retraso estratégico de construcciones sugieren una táctica para aprovechar futuras revalorizaciones. La reducción controlada de la oferta podría interpretarse como un intento de generar presión al alza de los precios.

El mercado inmobiliario representa mucho más que una simple transacción de propiedades. Es un sistema complejo donde diversos actores interactúan de manera interdependiente, transformando espacios urbanos y generando valor económico y social. Cada participante contribuye a una compleja red de desarrollo que va más allá de la simple compraventa de inmuebles.

En el centro de este ecosistema se encuentran los constructores y promotores inmobiliarios, verdaderos arquitectos del desarrollo urbano. Estos profesionales no son simples vendedores de

espacios, sino visionarios que transforman territorios. Integran un amplio espectro de profesionales, desde empresas constructoras hasta instituciones financieras, quienes trabajan de manera coordinada para materializar proyectos que van más allá de la simple edificación.

Los principales agentes del mercado inmobiliario son:

- Las administraciones municipales, como el Concejo y la Alcaldía de Caldas, quienes juegan un rol complejo de reglamentadores, árbitros y facilitadores en este escenario. No son meros observadores, sino reguladores activos que establecen las reglas del juego. Mediante políticas públicas, supervisión normativa y gestión de licencias, moldean el desarrollo urbano, garantizando un crecimiento ordenado y sostenible.
- El terrateniente original, emerge como un actor crítico en el inicio de este proceso de transformación. Su decisión de enajenar un predio no es un acto simple, sino una decisión estratégica que impacta directamente en la potencial valorización urbana. Representa el punto de partida de cualquier desarrollo inmobiliario, siendo quien determina la disponibilidad inicial del suelo urbanizable.
- El comprador final, representa el último eslabón, pero no por ello menos importante. Familias, inversionistas individuales y empresas confluyen en este punto, aportando liquidez y dinamismo al mercado. Sus decisiones no son simples transacciones, sino movimientos estratégicos que definen tendencias de desarrollo y valorización territorial.

El académico Samuel Jaramillo (2009) ofrece una perspectiva central sobre esta dinámica, identificando tres agentes fundamentales en la formación de la renta urbana: el capitalista constructor, el terrateniente original y el usuario final. Cada uno cumple una función específica en un ciclo que trasciende la simple compraventa, constituyéndose en un proceso de transformación territorial con implicaciones económicas y sociales.

En Caldas, esta interacción no es un proceso abstracto, sino una realidad tangible. Cada proyecto inmobiliario representa un ecosistema donde la colaboración, la regulación y la visión estratégica se entrelazan para generar espacios que van más allá de la simple infraestructura. Son la materialización de proyecciones de desarrollo y de transformación urbana.

El mercado inmobiliario, por tanto, no puede entenderse como un mero intercambio comercial. Es un organismo vivo, dinámico, donde cada actor juega un papel fundamental. Un

sistema donde la suma de voluntades, regulaciones, inversiones y necesidades sociales se conjugan para dar forma al territorio, reflejando no sólo aspiraciones económicas, sino también proyectos de vida y comunidad.

Por ende, los mercados inmobiliarios en este municipio han estado en un desarrollo constante gracias a la proximidad de Caldas a Medellín incrementa su atractivo para inversores, quienes buscan terrenos con potencial de desarrollo a precios competitivos. Las condiciones restrictivas del mercado, caracterizadas por mayores tasas de interés y requisitos bancarios más estrictos, tienden a favorecer a inversionistas con alta capacidad financiera. Evidenciando una dinámica que refleja una estrategia sofisticada de contención de oferta y desarrollo selectivo, orientada a mantener y potencialmente incrementar los valores de las propiedades.

El panorama actual demanda un seguimiento de las transformaciones del sector, considerando variables como la evolución de la oferta, el comportamiento de los precios, las políticas de desarrollo urbano y las condiciones de financiamiento.

Este municipio emerge como un destino inmobiliario estratégico en el Valle de Aburrá, caracterizado por una notable diferencia en los precios del metro cuadrado en comparación con Medellín y sus municipios aledaños. Mientras zonas emblemáticas de Medellín como Belén \$3'640.000, El Poblado \$4'730.000 y Buenos Aires \$3'500.000 presentan valores significativamente elevados, Caldas ofrece un precio promedio de \$2'872.914 por metro cuadrado. (Vínculo Desarrollo Inmobiliario, 2023). □

La disparidad económica configura a Caldas como una opción extraordinariamente atractiva para inversionistas y compradores. La accesibilidad financiera se complementa con un potencial de valorización sustancial, derivado del desarrollo progresivo del municipio. En el contexto regional, la comparación con Envigado, donde el metro cuadrado alcanza los \$4'240.000, reafirma la posición competitiva de Caldas.

Los factores que hacen de Caldas un destino inmobiliario destacado incluyen su ubicación estratégica *debido* a su conectividad con Medellín y otras regiones del departamento, convirtiéndose en un punto clave para el comercio y la movilidad. Además, de su riqueza natural e hídrica. Costos de entrada considerablemente más bajos y expectativas de crecimiento urbano. Los inversionistas encuentran en este municipio una oportunidad única para adquirir propiedades con un potencial de apreciación significativo, mientras que los residentes pueden acceder a espacios habitacionales en condiciones económicamente favorables.

La proyección del mercado inmobiliario en Caldas sugiere una tendencia de crecimiento sustentada en su posicionamiento geográfico, infraestructura en desarrollo y valores de propiedad competitivos. Tanto para inversores que buscan rentabilidad como para familias que aspiran a una vivienda accesible, Caldas se perfila como una alternativa sólida y prometedora en el panorama inmobiliario antioqueño.

Las inmobiliarias en Caldas, Antioquia, promueven la idea de vivir en un entorno tranquilo, destacando la combinación de naturaleza y comodidad. Sus discursos resaltan la posibilidad de habitar en un espacio sereno, alejado del ruido de la ciudad, pero con acceso rápido a Medellín. Además, presentan sus proyectos como oportunidades para una vida más relajada con amplias zonas verdes, áreas recreativas y un ambiente familiar seguro. Esta narrativa refuerza la imagen de Caldas como un ideal para quienes buscan escapar del ritmo acelerado de la ciudad sin renunciar a la conectividad y los servicios modernos.

Según la empresa Vínculo Desarrollo inmobiliario (2023) los ejes de ventas principales son:

- Entorno natural y tranquilidad: Las inmobiliarias destacan la ubicación privilegiada de Caldas, resaltando su ambiente campestre y tranquilo, ideal para quienes buscan un hogar alejado del bullicio urbano.
- Accesibilidad: La excelente conectividad con Medellín, lo que facilita el desplazamiento y acceso a servicios esenciales.
- Infraestructura y servicios complementarios: Las inmobiliarias promueven proyectos que incluyen zonas comunes pensadas para toda la familia, como áreas infantiles, zonas para mascotas, senderos verdes y espacios de recreación, buscando ofrecer una experiencia integral de vivienda.
- Facilidades de pago y acceso a subsidios: Se ofrecen opciones de pago flexibles, con plazos extendidos para la cuota inicial y la posibilidad de acceder a subsidios de vivienda de interés social (VIS), lo que facilita la adquisición de vivienda propia.

Por ello, nuestro objetivo es analizar el trasfondo de este fenómeno y evaluar su impacto en el municipio desde una perspectiva física, económica y social, considerando tanto sus efectos positivos como negativos. Se hará un esfuerzo por comprender cómo Caldas ha experimentado una transformación urbana, impulsada por dinámicas de expansión urbana y especulación inmobiliaria.

Para ello se analizarán los cambios en el valor del suelo y qué implicaciones tiene eso, actores involucrados en el crecimiento urbano que ha estado acompañado de dinámicas de especulación inmobiliaria y las políticas públicas que han regulado o facilitado este proceso.

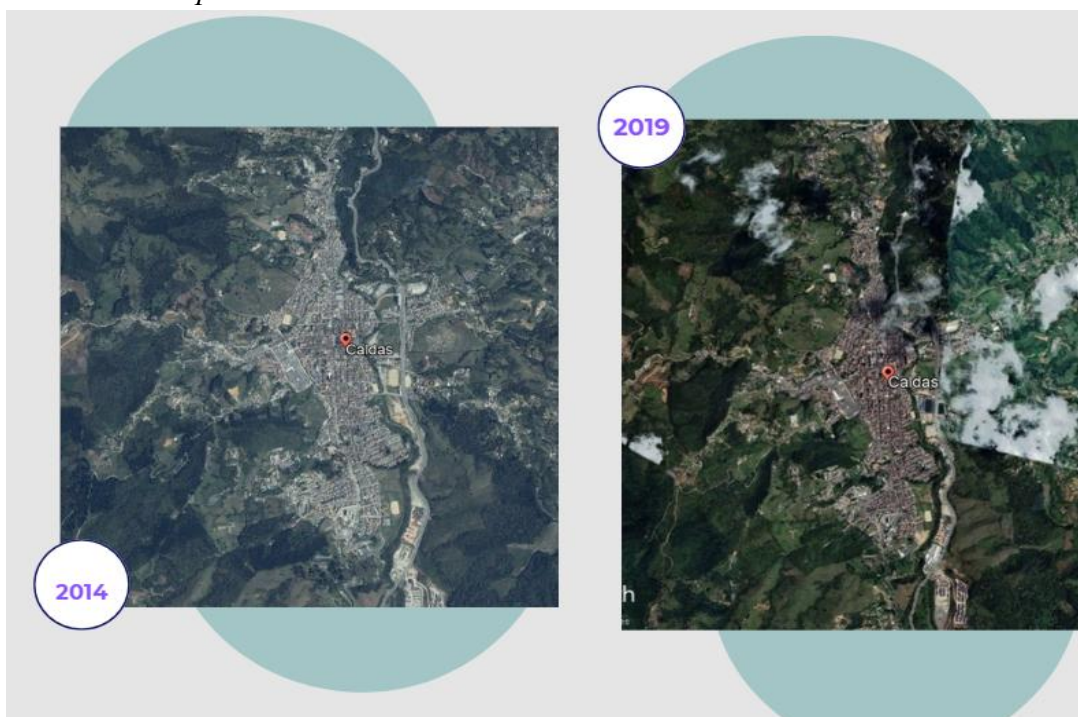
Una posible hipótesis que se formula en el presente estudio sostiene que el aumento en el valor del suelo en el municipio propicia transformaciones en las dinámicas sociales, económicas y espaciales, con implicaciones directas en el acceso a la vivienda. Este fenómeno favorece procesos de especulación inmobiliaria y urbana, que afectan especialmente a los sectores de menores ingresos y contribuyen a la reconfiguración desigual del territorio.

Entendida la especulación urbana, como un proceso de transacciones de compra y venta de tierras, con el propósito fundamental de capturar incrementos en los precios del suelo (Jaramillo González, 2009, p. 203). En ese sentido, la especulación inmobiliaria tiende a generar segregación socioespacial y encarecer el acceso a la vivienda por la alta demanda.

Por lo que esta investigación se desarrollará a partir del siguiente interrogante: ¿Cómo la reconfiguración del territorio de Caldas, Antioquia, a través de la expansión urbana y la especulación inmobiliaria influye en las dinámicas de segregación socioespacial en el municipio, desde la formulación del PBOT en 2010 hasta su actualización 2024?

Figura 2.

Expansión del municipio de Caldas desde 2014 a 2024.





2. Justificación

Esta investigación surge como respuesta a la acelerada transformación territorial que experimenta el municipio, impulsada principalmente por la especulación inmobiliaria proveniente de Medellín y su área metropolitana. El análisis del fenómeno resulta elemental para comprender las implicaciones sociales, económicas y culturales que conlleva el proceso de urbanización en territorios tradicionalmente caracterizados por dinámicas comunitarias más cohesionadas.

Como habitante y visitante del municipio, la observación de esta metamorfosis urbana adquiere una dimensión personal y profundamente vivencial, que trasciende el mero análisis académico. La proximidad con la transformación permite capturar matices y complejidades que una mirada externa no lograría percibir, añadiendo un valor distintivo a la investigación. La expansión urbana en Caldas representa un fenómeno que transforma sustancialmente la estructura social del municipio. La llegada masiva de nuevos residentes está reconfigurando la identidad territorial y modificando las interacciones entre los habitantes tradicionales y los recién llegados.

La identidad de Caldas se perdió entre escombros cuando su emblemática alcaldía, verdadero patrimonio histórico, fue demolida para dar paso a un edificio "innovador". Más que una estructura administrativa, era un símbolo del municipio que conectaba generaciones. Esta transformación no es solo un cambio de fachada sino una metáfora perfecta del proceso de expansión urbana que vive Caldas: la tensión constante entre preservar raíces y abrazar el futuro, entre la memoria colectiva y los nuevos paradigmas urbanísticos.

Figura 3.

Alcaldía de Caldas en el año 2018.



Nota: Tomada de Hacemos Memoria, 2018. <https://hacemosmemoria.org/2018/04/09/con-la-demolicion-del-palacio-municipal-de-caldas-destruyeron-la-memoria-de-gaitan/>

Figura 4.
Alcaldía de Caldas año 2025.



El crecimiento urbano acelerado en Caldas está estrechamente vinculado con la reproducción y posible agudización de desigualdades sociales. El incremento en los proyectos inmobiliarios ha generado un aumento significativo en los precios del suelo y la vivienda, lo cual podría generar que sectores vulnerables de la población queden excluidos del acceso a una vivienda digna. Asimismo, este desarrollo puede impactar negativamente en la distribución equitativa de servicios públicos esenciales como educación, salud y transporte, profundizando la segregación socioespacial.

Un aspecto crucial que justifica esta investigación es el papel determinante de la especulación inmobiliaria en la configuración del espacio urbano. Este fenómeno no responde únicamente a necesidades habitacionales, sino principalmente a lógicas de mercado donde inversionistas buscan maximizar sus beneficios a través de la valorización del suelo. En Caldas, esto ha derivado en desarrollos urbanos con orientación predominantemente comercial, muchas veces desarticulados de las necesidades sociales de la población. La proliferación de urbanizaciones cerradas, como consecuencia de una regulación insuficiente, refuerza la fragmentación territorial y el acceso desigual a los recursos urbanos, limitando el derecho a la ciudad para amplios sectores de la población.

Desde una perspectiva teórica, esta investigación realiza un aporte significativo al campo de la sociología urbana al analizar el espacio como una construcción social, configurada por relaciones de poder, intereses económicos y dinámicas culturales específicas. En este sentido, contribuye al entendimiento de los impactos sociales y espaciales derivados de la expansión urbana cuando se desarrolla de manera desregulada y está orientada principalmente por las lógicas del mercado. Este enfoque permite identificar y reflexionar sobre las formas de desigualdad y las reconfiguraciones territoriales asociadas a estos procesos urbanos.

En términos prácticos, los resultados de este estudio aportarán herramientas para el diseño e implementación de políticas públicas orientadas hacia una urbanización más equitativa y sostenible. La comprensión de las dinámicas sociales asociadas a la expansión urbana en Caldas puede contribuir a la formulación de estrategias que promuevan el derecho a la ciudad, fomenten la participación ciudadana en la planificación territorial y mitiguen los impactos negativos de la especulación inmobiliaria en la calidad de vida de los habitantes.

Finalmente, en el plano institucional, esta investigación adquiere relevancia en la medida en que pone en cuestión el papel que han cumplido los instrumentos de planificación territorial en la reconfiguración del municipio. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Caldas, desde su formulación en 2010 hasta su actualización en 2024, ha sido un vehículo clave para habilitar suelo al mercado, modificar parámetros normativos y facilitar la expansión urbana sin una visión integral de la ciudad.

Este estudio busca problematizar el carácter tecnocrático y a veces poco transparente de la planificación local, evidenciando cómo los intereses inmobiliarios se articulan con las decisiones del Estado para reproducir lógicas de acumulación y exclusión. En este sentido, se espera que los hallazgos de la investigación puedan contribuir al debate público sobre el ordenamiento territorial, fortaleciendo una mirada crítica, participativa y democrática sobre el futuro del municipio.

Además, la investigación plantea la necesidad de revisar los marcos normativos, las políticas de acceso a la vivienda y los mecanismos de participación ciudadana, como pasos fundamentales para garantizar que el desarrollo urbano se oriente por principios de equidad, sostenibilidad y respeto por los derechos colectivos.

3. objetivos

3.1. Objetivo general

Analizar cómo los procesos de urbanización y las dinámicas inmobiliarias han reconfigurado el territorio de Caldas, Antioquia.

3.2. Objetivos específicos

- Identificar los principales factores y actores que impulsan los procesos de urbanización y las dinámicas inmobiliarias en Caldas, Antioquia, así como sus estrategias y tácticas para consolidar sus intereses en el desarrollo territorial.
- Describir las transformaciones territoriales ocurridas en Caldas a raíz de los procesos de urbanización y especulación inmobiliaria
- Analizar el papel de las políticas municipales y regionales en la regulación respecto a los procesos de urbanización y las dinámicas inmobiliarias.

4. Marco teórico

La comprensión de los procesos de expansión urbana, especulación inmobiliaria y segregación socioespacial en el municipio de Caldas exige un marco teórico robusto que articule las perspectivas de la sociología urbana, la economía política del espacio y la teoría crítica latinoamericana. En este marco, se destacan cinco ejes conceptuales fundamentales:

1. La ciudad como producto social y espacio en disputa (Lefebvre, 1974)
2. La Renta del suelo y especulación inmobiliaria (Jaramillo, 2009; Harvey, 2012)
3. Segregación socioespacial y lógica de diferenciación urbana (Abramo, 2012)
4. Gobernanza urbana y debilitamiento del rol del Estado (De Mattos, 2010a; De Mattos, 2010b; Borja, 2003)
5. Derecho a la ciudad y función social del territorio (Lefebvre, 1978).

Este capítulo presenta una síntesis de las principales corrientes y autores que sustentan la lectura crítica del territorio como un espacio socialmente producido y disputado. A partir de esta base conceptual, se busca ofrecer una comprensión estructural de las formas en que el capital, el Estado y los actores sociales producen, ocupan y transforman el espacio urbano.

4.1. La ciudad como producto social y espacio en disputa (Henri Lefebvre)

Henri Lefebvre (1974) propuso una concepción del espacio como una construcción social, resultado de relaciones históricas, políticas y económicas. Para este autor, el espacio no es un mero escenario neutral, sino una producción social que expresa y reproduce relaciones de poder. La ciudad, entonces, es un espacio en disputa, donde diversos actores sociales luchan por el control, el uso y la apropiación del territorio.

Desde esta perspectiva, los procesos de expansión urbana y reconfiguración territorial no son exclusivamente técnicos o normativos, sino profundamente políticos. La forma en que se clasifica, ocupa o transforma el suelo urbano refleja las disputas entre intereses económicos, población residente y Estado, lo que da lugar a una ciudad desigual y fragmentada. Esta mirada es especialmente relevante en contextos donde la planificación territorial está mediatizada por actores

con diferentes grados de poder, lo que configura un "campo de fuerzas" que se expresa espacialmente.

4.2. Renta del suelo y especulación inmobiliaria (Samuel Jaramillo, David Harvey)

Samuel Jaramillo (2009) y David Harvey (1982) analizan el papel de la renta del suelo urbano en la configuración de las ciudades capitalistas. Para Jaramillo, el mercado del suelo no funciona bajo lógicas de competencia perfecta, sino que está profundamente mediado por el poder, la regulación estatal y la expectativa de valorización. El cambio normativo de un suelo rural a urbano, o su categorización como suelo de expansión, implica un aumento significativo de su valor, lo cual genera incentivos especulativos.

David Harvey (1982) complementa esta lectura al plantear que el capital busca constantemente nuevas formas de reproducirse en el espacio, lo que convierte a la ciudad en un objeto de inversión. La producción del espacio urbano está subordinada a la acumulación de capital, y las crisis del capitalismo son resueltas, parcialmente, mediante procesos de urbanización. La especulación inmobiliaria, por tanto, no es una desviación del sistema, sino una de sus lógicas inherentes.

En el contexto colombiano, estas lógicas se reflejan en la forma en que los instrumentos de planificación han sido usados para habilitar suelo con potencial de valorización, permitiendo a los agentes privados capturar incrementos de renta urbana sin generar redistribución efectiva. Esta situación reproduce las desigualdades sociales, ya que el acceso al suelo deja de estar mediado por la necesidad o la equidad, y pasa a ser determinado por la lógica del capital.

4.3. Segregación socioespacial y lógica de diferenciación urbana (Pedro Abramo)

Pedro Abramo (2002) introduce el concepto de "lógica de diferenciación territorial" para describir el patrón espacial de las ciudades latinoamericanas. A diferencia del modelo concéntrico europeo o estadounidense, la ciudad latinoamericana está marcada por una coexistencia espacial de enclaves de alta valorización junto a asentamientos populares precarios, sin transiciones urbanas claras.

Este patrón genera una segregación socioespacial estructural, donde el acceso al suelo, la vivienda y los servicios depende de la capacidad de pago y no del derecho ciudadano. La segregación no es solo un efecto, sino una estrategia de reproducción de la ciudad desigual, funcional a las lógicas de renta y valorización del capital. Abramo sugiere que la segregación es una "condición necesaria" para el funcionamiento del mercado inmobiliario formal, ya que permite la producción de "ciudad para pocos" y "ciudad para muchos" bajo lógicas paralelas.

4.4. Gobernanza urbana y debilitamiento del rol del Estado (Carlos de Mattos, Jordi Borja).

Carlos de Mattos (2010) argumenta que las ciudades latinoamericanas han transitado de un modelo de planificación estatal a uno de gobernanza territorial, donde el Estado deja de ser un ente regulador central y se convierte en un facilitador del mercado. Este cambio ha debilitado la capacidad del sector público para orientar el desarrollo urbano hacia objetivos de equidad y sostenibilidad.

Jordi Borja (2003) por su parte, plantea que la ciudad neoliberal opera bajo una lógica de competitividad global, donde la planificación se subordina a los intereses de la inversión privada. En este escenario, los instrumentos de ordenamiento territorial, como los PBOT, son frecuentemente modificados para responder a demandas del mercado inmobiliario, más que a las necesidades de la población.

Esta perspectiva permite comprender por qué muchos de los planes urbanos contemporáneos parecen estar orientados a crear condiciones favorables para el capital antes que para garantizar derechos colectivos. La gobernanza urbana neoliberal, más que resolver las contradicciones urbanas, tiende a administrarlas bajo parámetros de eficiencia y rentabilidad.

4.5. Derecho a la ciudad y función social del territorio

El concepto de derecho a la ciudad, también formulado por Lefebvre (1968) y retomado por diversos autores contemporáneos (Harvey, 2012; Borja, 2003), implica el reconocimiento del espacio urbano como un bien colectivo. No se trata solo del derecho a habitar la ciudad, sino del derecho a participar en su producción, transformación y disfrute.

Este principio se vincula directamente con la función social del suelo, recogido en la Constitución Política de Colombia y en la Ley 388 de 1997. Dicho principio establece que la propiedad debe cumplir un rol social, lo cual significa que su uso debe priorizar el interés colectivo por encima de la rentabilidad privada. La contradicción entre este principio y la práctica actual del ordenamiento territorial está en el centro del debate sobre la urbanización desigual y la exclusión urbana.

En el caso del municipio de Caldas, esta tensión es evidente al analizar la expansión del suelo urbano y las transformaciones territoriales que privilegian el mercado inmobiliario. La planeación no se ha orientado de forma prioritaria a garantizar el derecho a la ciudad para los sectores populares, sino a abrir oportunidades para la valorización del suelo en manos privadas. Esta situación refuerza la necesidad de reivindicar el derecho a la ciudad como eje estructurante de la planificación urbana

5. Metodología

La presente investigación se inscribe en un enfoque cualitativo, de carácter descriptivo y analítico, orientado a comprender los procesos sociales y territoriales que configuran la expansión urbana y la especulación inmobiliaria en el municipio de Caldas, Antioquia. Este enfoque se justifica por la complejidad y multidimensionalidad del objeto de estudio, el cual requiere una interpretación profunda de significados, prácticas e intereses que no pueden ser reducidos a indicadores cuantificables.

La investigación busca reconstruir las dinámicas estructurales y simbólicas que subyacen a la reconfiguración del territorio, prestando especial atención a las relaciones de poder, las formas de apropiación del espacio y los efectos diferenciales sobre los distintos grupos sociales. Para garantizar una comprensión más robusta del fenómeno, se empleó la triangulación metodológica, articulando diversas fuentes de información y técnicas de recolección de datos.

5.1. Diseño de Investigación

Se adoptó un diseño de estudio de caso, centrado en el municipio de Caldas como unidad de análisis específica. Esta elección permite examinar intensivamente las particularidades territoriales, históricas y socioeconómicas del contexto local, así como las relaciones entre los actores involucrados en el proceso de urbanización y especulación.

El estudio de caso posibilita una exploración holística del fenómeno. Se combinan diversas técnicas como la revisión documental, trabajo de campo, observación directa y entrevistas semiestructuradas con actores clave del territorio. Este diseño es pertinente para responder a la pregunta central de investigación y alcanzar los objetivos propuestos, situando el estudio en un contexto empírico representativo de procesos más amplios dentro del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

5.1.1. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información

- Revisión Documental
- Observación Directa y Registro Fotográfico
- Análisis Cartográfico

5.2. Estrategia de Análisis

El tratamiento de la información se realizó mediante un análisis cualitativo con enfoque temático y categorial articulado en torno a las siguientes dimensiones:

- Dimensión Territorial: Transformaciones del paisaje, expansión urbana y cambios en el uso del suelo.
- Dimensión Económica: Aumento del valor del suelo, lógica especulativa y dinámicas del mercado inmobiliario.
- Dimensión Institucional: Políticas públicas urbanas, planificación territorial y marco normativo.

Este análisis busca establecer relaciones entre los datos empíricos recolectados y el marco teórico existente, destacando los impactos estructurales del fenómeno estudiado sobre la configuración social y territorial del municipio. Se prestará especial atención a las narrativas locales sobre el desarrollo urbano, así como a las tensiones entre el discurso oficial sobre progreso y las experiencias vividas por las habitantes relacionadas con desarraigo o exclusión.

6. Desde sus orígenes

El municipio de Caldas, situado en la parte sur del Valle de Aburrá, tiene una historia vinculada al desarrollo territorial y socioeconómico de Antioquia desde la época colonial. Este relato histórico abarca desde los primeros asentamientos indígenas y el control colonial hasta su transformación en un espacio urbano en la actualidad.

A pesar de la escasez de registros detallados sobre el pasado indígena de Caldas, se sabe que los territorios en los que se asienta el municipio formaban parte de la antigua provincia de *Zanufaná*. Esta región compartía características culturales con comunidades como las de Poblano y Arma, y su historia prehispánica se entrelaza con las primeras exploraciones españolas en Antioquia. Fue en 1541 cuando el explorador Jerónimo Luis Tejelo, siguiendo las órdenes del conquistador Jorge Robledo, cruzó por estas tierras durante las expediciones que buscaban expandir el dominio español en la región. Estos primeros contactos marcaron el inicio de una era de cambios y la progresiva incorporación de estos territorios al sistema colonial. De allí se tiene información de un asentamiento indígena Poblados de San Lorenzo 1616 que estaba bajo la jurisdicción de dicha provincia reflejando el control ejercido por las autoridades coloniales españolas. La presencia de este poblado marca el inicio de un proceso de ocupación y dinamización territorial, donde la población nativa se veía subordinada al sistema de dominación colonial, tanto política como económicamente. El papel de San Lorenzo como un núcleo poblacional en los márgenes del control español destaca la importancia de estos asentamientos en la expansión del dominio europeo (Vargas, 1989).

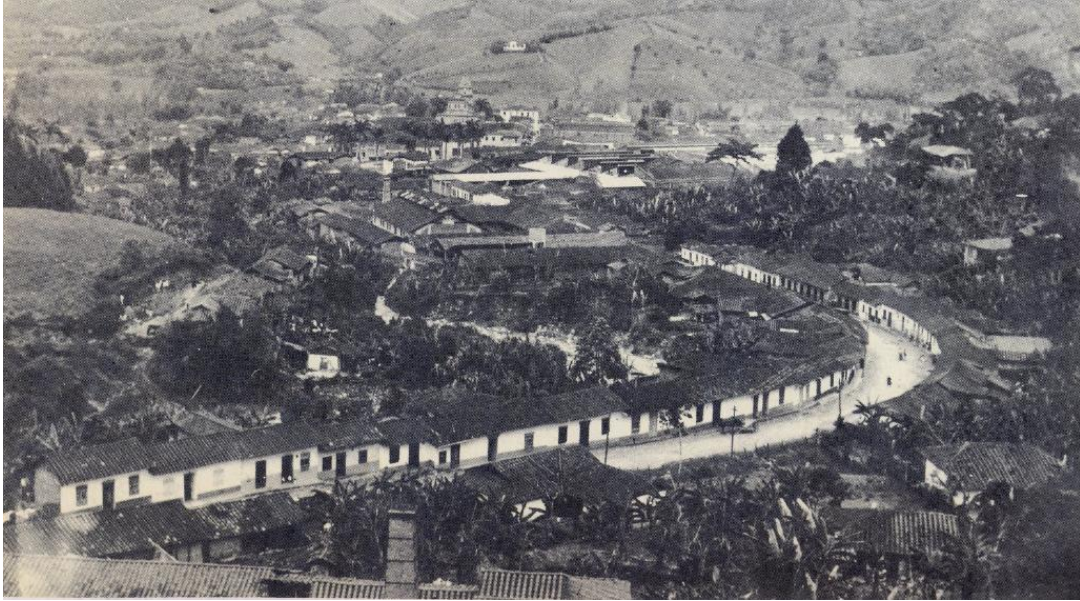
En 1685, el área de Caldas pasó a ser conocida como el "Potrero de Viticua", un territorio aún dependiente de Nuestra Señora de la Estrella. Esta etapa fue significativa en términos de la utilización de la tierra para actividades agrícolas y ganaderas. El término "potrero" sugiere la importancia del ganado y la agricultura en la economía local, reflejando una primera fase de explotación y manejo de recursos naturales. La dependencia de Nuestra Señora de la Estrella, una entidad más consolidada, resalta el papel de la región como espacio satélite que proveía bienes primarios y servía de apoyo a los centros urbanos emergentes. Este vínculo estructural entre Viticua y La Estrella ilustra la dinámica de subordinación y desarrollo incipiente, en la cual el territorio de Caldas comenzaba a integrarse más al sistema socio-geográfico del Valle de Aburrá (Vargas, 1989).

Para 1820, la región se conocía como el "Partido de la Miel", una denominación que subraya tanto la riqueza natural del lugar como su organización administrativa bajo la dependencia de La Estrella. Este período es fundamental para entender el desarrollo de Caldas como un área que comenzaba a estructurarse de forma más coherente. La denominación de "partido" reflejaba un sistema de gestión territorial en el que varias zonas compartían administración y vínculos económicos. El Partido de la Miel era un espacio de producción agrícola, destacando en su entorno socioeconómico por la abundancia de recursos naturales, los cuales favorecen tanto la agricultura como el intercambio de productos básicos. La conexión con La Estrella permitía a la región integrar sus actividades económicas a una red más amplia, facilitando la circulación de bienes y estableciendo una economía dependiente, pero con perspectivas de crecimiento (Vargas, 1989).

Entre 1840 y 1844, la región que hoy constituye Caldas se desarrolló como un caserío conocido como "La Valeria". Este asentamiento surgió como una fracción de La Estrella y fue un paso importante hacia la consolidación de una entidad con características propias. Según los registros históricos, el origen de La Valeria se ubica a orillas de la desembocadura de la quebrada del mismo nombre en el río Medellín. Este punto geográfico era estratégico, pues facilitaba el transporte y servía de enlace entre diferentes zonas del Valle de Aburrá, fortaleciendo la comunicación y el comercio. El caserío de La Valeria comenzó a tomar relevancia por su ubicación y por el aprovechamiento de las tierras para la agricultura, un sector que en esa época era central para el sustento de la población. Las observaciones de la época reflejan cómo este caserío se fue configurando como un espacio de creciente importancia, al servir como punto de paso y de asentamiento para trabajadores y comerciantes (Herrera Atehortúa & Palacio Restrepo, 2006)

Figura 5.

Panorámica del barrio La Planta.

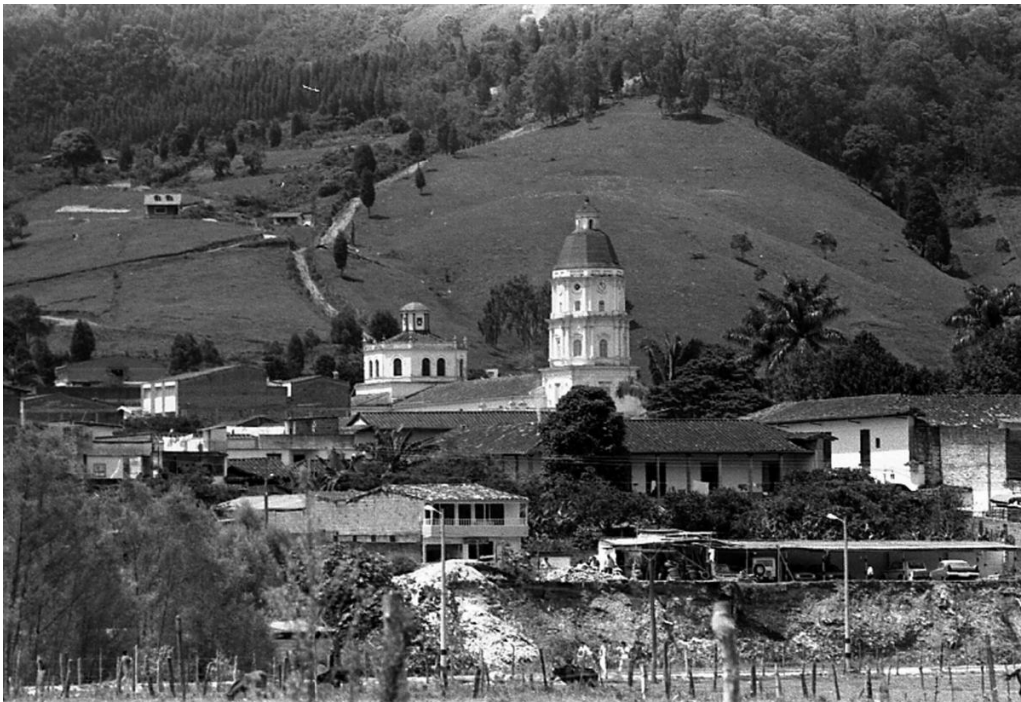


Nota: Fuente: Flickr de la Biblioteca Publica Francisco José de Caldas - Caldas

<https://www.flickr.com/photos/albumbibliotecacaldas/51117943918/>

Figura 6.

Parroquia Nuestra Señora de las Mercedes.



Nota: Fuente Biblioteca Publica Piloto https://bibliotecapiloto.janium.net/janium-bin/janium_zui.pl?jzd=/janium/Fotos/BPP-F-020/0048.jzd&fn=19718

Figura 7.

Parque principal del municipio aproximadamente de 1990.



Nota: Fuente: Flickr de la Biblioteca Publica Francisco José de Caldas - Caldas.

<https://www.flickr.com/photos/albumbibliotecacaldas/51117940508/>

7. Marco normativo y político del ordenamiento territorial en Colombia y el municipio de Caldas

El ordenamiento territorial en Colombia se fundamenta en un conjunto de principios jurídicos, políticas públicas e instrumentos técnicos que buscan organizar el uso, ocupación y transformación del espacio en función del interés general. Sin embargo, entre la norma y la práctica existe una brecha profunda. En municipios como Caldas, esta distancia se expresa en la forma como los marcos legales son interpretados, flexibilizados o incluso ignorados para favorecer intereses específicos, especialmente del capital inmobiliario.

Este capítulo presenta el marco legal e institucional que regula el ordenamiento territorial en Colombia, así como una lectura crítica del papel que cumplen los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el municipio de Caldas, Antioquia. Se abordan los principios rectores de la Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997), los instrumentos de planeación, las políticas públicas locales y la relación entre Estado, mercado y territorio. Además, se analiza cómo estas normativas se han implementado en el caso concreto de Caldas, permitiendo identificar tensiones entre la regulación legal y la práctica urbanística.

7.1. Fundamentos constitucionales y legales del ordenamiento territorial

El ordenamiento territorial en Colombia se sustenta en un marco jurídico robusto que define principios, instrumentos y competencias para la gestión del suelo. La Constitución Política de 1991 (Colombia. Presidencia de la República) establece la función social y ecológica de la propiedad (artículo 58), así como el deber del Estado de intervenir en la economía para promover el desarrollo armónico del territorio y garantizar el bienestar general (artículos 334 y 339). Este mandato se traduce en el diseño de políticas públicas y mecanismos de planificación que deben garantizar el acceso equitativo al suelo, la sostenibilidad ambiental y el uso racional del espacio urbano.

La Ley 388 de 1997 (Congreso de la República de Colombia, 1997), reglamenta el ordenamiento territorial, es la columna vertebral de esta arquitectura normativa. En ella se establece la obligación de todos los municipios del país de formular un Plan de Ordenamiento Territorial (POT), cuya finalidad es orientar el desarrollo físico del territorio en armonía con las dinámicas sociales, económicas y ambientales. Esta ley también introduce mecanismos para la gestión del

suelo como la plusvalía, el reparto equitativo de cargas y beneficios, la declaratoria de desarrollo prioritario, la urbanización obligatoria, entre otros. El POT se configura, así como un instrumento normativo y de planificación, pero también como una herramienta de redistribución del valor generado por la acción pública.

A esta base legal se suman normas como el Decreto 1077 de 2015 (Congreso de la República de Colombia, 2015), las directrices nacionales de ordenamiento territorial, las leyes sobre vivienda y medio ambiente, y los lineamientos del Departamento Nacional de Planeación. Sin embargo, más allá del andamiaje normativo, la verdadera eficacia del ordenamiento territorial radica en la voluntad política para aplicar sus principios redistributivos y en la capacidad institucional para ejercer control sobre los mercados de suelo.

Para el caso de los municipios, el Gobierno Nacional y cada Departamento brinda orientaciones y apoyo técnico para cada elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial. Según la Ley 152 de 1994 (Congreso de la República, 1994), la cual le brinda autonomía de los entes territoriales para la planificación, evaluación y control estableciendo los procedimientos y mecanismos para su aprobación ante el consejo departamental, distrital o municipal.

7.2. Ambigüedad normativa y cooptación institucional

Si bien el marco jurídico del ordenamiento territorial en Colombia es avanzado en términos formales, su implementación ha estado marcada por ambigüedades normativas, vacíos regulatorios y una débil capacidad estatal para enfrentar los intereses del mercado. Autores como Rolnik (citado en Carmona Rojas, 2020) advierten que muchas ciudades latinoamericanas han experimentado una 'captura institucional' del ordenamiento territorial, en la que las herramientas creadas para garantizar el derecho a la ciudad son utilizadas para facilitar procesos de urbanización excluyente.

En este contexto, las normas que buscan garantizar la función social del suelo son reinterpretadas de forma flexible para favorecer procesos de valorización, transformación de usos del suelo o ampliación de perímetros urbanos sin criterios técnicos sólidos. La legalidad se convierte en vehículo de acumulación. Así, por ejemplo, la declaratoria de zonas de expansión o la reclasificación de predios rurales pueden responder más a intereses de propietarios e inversionistas que a una planificación pública con visión territorial.

En el caso colombiano, esta ambigüedad se ve reforzada por la debilidad de los mecanismos de control ciudadano, la falta de información clara sobre los instrumentos urbanísticos y la ausencia de una política nacional coherente para contener la especulación. El Estado, lejos de ser un árbitro neutral, se convierte en facilitador del capital inmobiliario, poniendo en tensión los principios de equidad, sostenibilidad y justicia espacial.

7.3. El PBOT de Caldas: instrumento, disputa y contradicción.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Caldas, formulado en 2010 y actualizado en 2024 (Alcaldía de Caldas), refleja con nitidez las tensiones entre los fines declarados del ordenamiento y su uso práctico como instrumento al servicio del mercado. Si bien su propósito es garantizar una ocupación equilibrada del territorio, el documento ha operado como un habilitador normativo de los intereses inmobiliarios. La ampliación del perímetro urbano, la reclasificación de suelo rural, la flexibilización de parámetros urbanísticos y la ausencia de una política clara de vivienda social son algunas de las expresiones más evidentes de este sesgo funcional.

Entre los cambios más significativos introducidos en la actualización del PBOT se encuentra la habilitación de nuevos sectores para uso residencial de alta densidad, así como la integración de zonas rurales a proyectos de expansión que no cuentan con la infraestructura ni los servicios adecuados.

El PBOT de Caldas fue adoptado inicialmente por el Acuerdo 014 del 22 de diciembre de 2010 (Alcaldía de Caldas) y revisado a través de un nuevo Acuerdo 025 del 29 de noviembre de 2024 (Alcaldía de Caldas). Este instrumento busca racionalizar el uso del suelo, estableciendo zonas específicas de actividad (residencial, industrial, comercial, ambiental) y busca el desarrollo ordenado del municipio. A través de la zonificación, el PBOT orienta la expansión urbana, regula densidades y alturas, y determina la ubicación de espacios públicos y servicios.

La revisión de 2024 se propuso corregir las falencias del instrumento anterior, adaptarse a las nuevas dinámicas del territorio y fortalecer la gobernanza local. Entre sus ejes estratégicos se encuentran la expansión controlada, la infraestructura básica, la vivienda digna y la sostenibilidad ambiental. En coherencia con la Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997), el PBOT busca garantizar el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del entorno natural.

Bajo el de Decreto 1077 de 2015, en el artículo 2.2.2.1.2.3.3 Revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial POT (Congreso de la República, 2015), establece que los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes. Dado lo anterior, la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas, adoptado por el Acuerdo 014 de 2010 (Alcaldía de Caldas), es la siguiente:

Tabla 1.

Vigencia del PBOT Caldas

Vigencia PBOT Caldas - Acuerdo 014 de 2010			
Periodos de Administraciones Municipales			
2008 - 2011	2012 - 2015	2016 - 2019	2020 - 2023
Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	

Fuente: Concejo de Caldas Antioquia, 2024, p. 5

La visión de futuro del municipio se concibe a largo plazo y, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997) y sus decretos reglamentarios, se proyecta en tres períodos administrativos municipales. A partir de esta perspectiva se definen objetivos y estrategias que orientan las políticas y acciones destinadas a regular la intervención en el territorio en horizontes de corto, mediano y largo plazo.

En este marco, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora como paso inicial la clasificación del suelo, cuyo propósito es delimitar la intensidad y naturaleza de las ocupaciones permitidas en cada sector del territorio. Esta clasificación, fundamentada en lo dispuesto por los artículos 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997), distingue entre suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural. A su vez, dicha categorización se complementa con las subcategorías de desarrollo restringido definidas en el Decreto 1077 de 2015 (Congreso de la República, 2015), lo que permite precisar con mayor rigor las condiciones de uso y ocupación del territorio.

Tabla 2.*Clasificación del suelo*

Clase de suelo	Área (Ha)	Área total (Ha)
Suelo urbano	386,26	2,9
Suelo de expansión urbana	505,56	3,8
Suelo rural	12.385,14	93,3
Total, área municipal (HA)	13.276,96	100%

Fuente: Concejo de Caldas Antioquia, 2024, p. 27

El suelo urbano corresponde 386,26 hectáreas que corresponde al 2,9% del área del municipio el cual cuenta con infraestructura vial y redes primaria de energía, acueducto y alcantarillado, lo cual posibilita su urbanización y edificación; también hacen parte las áreas del territorio históricamente urbanizadas con media o alta densidad o se trata de asentamientos de hecho en cualquier clasificación del uso del suelo: residencial, productivo-industrial, comercial y/o de servicios.

El suelo de expansión urbana está destinado para nuevos desarrollos y usos urbanos durante la vigencia del PBOT. Está distribuido por nueve (9) polígonos, los cuales tiene un área total de 505,56 hectáreas (ha) que corresponde al 3,8% de la expansión del municipio, cuya caracterización es:

Tabla 3.*Suelos de expansión urbana propuestos.*

Suelos de expansión urbana propuestos		
Zona	Sectores	Área (Ha)
Zona de expansión urbana 1 (ZE1)	Vereda La Raya	9,20
Zona de expansión urbana 2 (ZE2)	Vereda La Aguacatala	47,72
Zona de expansión urbana 3 (ZE3)	Veredas La Chuscala y El Raizal	43,88
Zona de expansión urbana 4 (ZE4)	Vereda La Chuscala	159,72
Zona de expansión urbana 5 (ZE5)	No tiene veredas ni sectores que se traslapen con esta zona de expansión	85,41
Zona de expansión urbana 6 (ZE6)	Vereda Primavera	64,76
Zona de expansión urbana 7 (ZE7)	Barrio Primavera	10,39
Zona de expansión urbana 8 (ZE8)	No tiene veredas ni sectores que se traslapen con esta zona de expansión	50,73
Zona de expansión urbana 9 (ZE9)	Parte de la vereda La Corrala	33,76
Total		505,56

Fuente: Concejo de Caldas Antioquia, 2024, p. 28

Adicional a esto, en el suelo urbano y de expansión urbana también se entran suelos de protección, son áreas de gran importancia ecosistémica por ser áreas forestales protectoras del recurso hídrico la cual ocupan 608,29 ha, distribuidas así:

Tabla 4.

Áreas de conservación y protección ambiental.

Áreas de conservación y protección ambiental	Suelo urbano	Suelo de expansión	Total área (Ha)
Predio de protección	7.407	NA	7.41
Áreas incorporadas a la Zona de Recarga directa	11.81	27.95	39.75
Áreas incorporadas a la Zona de Recarga directa – importancia alta	2.04	5.66	7.70
Áreas del Cinturón Verde Metropolitano Externo	5.76	31.83	37.59
Áreas de protección a la red hídrica	122.19	300.87	423.06
Zonas verdes urbanas que hacen parte de las redes ecológicas locales y regionales	82.20	10.58	92.79
Total	231.40	376.89	608.29

Fuente: Concejo de Caldas Antioquia, 2024, p. 29

El suelo rural representa una extensión de 12.385,14 ha, lo cual corresponde al 93.3% del total del municipio. Esta categoría está compuesta por zonas y áreas de protección y desarrollo restringido de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 (Congreso de la República, 2015), en aplicación del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997). De conformidad con la reglamentación de la clasificación del suelo rural contenida en el Decreto mencionado, artículos 2.2.2.2.1.2 y 2.2.2.2.1.3, se compone de las siguientes subcategorías:

1. Áreas para la conservación y protección ambiental
2. Áreas para la producción agrícola, ganadera y explotación de recursos
3. Áreas de protección del sistema de servicios públicos domiciliarios – SSPPDD
4. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
5. Áreas declaradas de alto riesgo no mitigable.

Suelo de desarrollo restringido en suelo rural.

1. Centros poblados rurales
2. Áreas Suburbanas
3. Áreas destinadas para la localización de vivienda campestre

4. Áreas para la localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

Las áreas de desarrollo restringido delimitadas en el municipio de Caldas son 1.582,14 hectáreas, distribuidas en Centros Poblados, áreas suburbanas, corredores viales suburbanos y áreas destinadas para la vivienda campestre.

Los documentos revisados fueron las actas de las sesiones extraordinarias y ordinarias que tuvo el consejo de Caldas (Concejo Municipal de Caldas, 2023), detallan la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Alcaldía Municipal de Caldas, 2024) y el Plan de Desarrollo de la actual alcaldía del Municipio de Caldas-Antioquia (Alcaldía Municipal de Caldas, 2024), esta revisión fue enfocada a la planeación a largo plazo. Se abordan temas como la planificación, legalización de las viviendas, teniendo presente las leyes pertinentes. Se describen las normas urbanísticas para suelos urbanos, rurales y de expansión, protección de los recursos naturales. Así como la revisión de usos del suelo. Estos documentos buscan delinear la clasificación del suelo, el sistema de movilidad, la infraestructura de servicios públicos, el subsistema habitacional y los instrumentos de gestión del suelo, que son los temas centrales en este trabajo. Buscando un equilibrio entre el crecimiento, la sostenibilidad y la calidad de vida. Buscando actualizar el PBOT 2010 ya que lleva 14 años sin ser evaluado.

8. La ciudad como objeto de disputa: expansión urbana, mercado del suelo y reconfiguración territorial en Caldas, Antioquia.

La ciudad, lejos de ser una construcción meramente técnica o neutral, es ante todo un objeto de disputa. Su configuración, expansión y uso responden a relaciones de poder profundamente desiguales, donde diversos actores —estatales, privados, comunitarios— compiten por el control del territorio, los recursos y las decisiones sobre el futuro urbano. En este capítulo, se analiza cómo el proceso de expansión urbana en Caldas ha sido apropiado por la lógica del mercado del suelo, transformando la ciudad en una mercancía y alterando de forma estructural la territorialidad local.

En el municipio de Caldas, la expansión urbana experimentada entre 2010 y 2024 refleja una compleja red de relaciones entre intereses económicos, decisiones políticas y procesos sociales que han reconfigurado estructuralmente el espacio urbano local. El análisis comparativo de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial evidencia cómo las lógicas de valorización del suelo han desplazado progresivamente los principios de equidad, sostenibilidad y función social del territorio.

El PBOT establece un modelo de desarrollo urbano compacto y articulado que busca evitar la expansión fragmentada mediante el fortalecimiento de sistemas estructurantes. Este enfoque promueve la consolidación de centralidades urbanas y establece corredores de mixtura de alta, media y baja intensidad que estructuran los usos privados en equilibrio con las áreas dotacionales e infraestructuras urbanas, particularmente las relacionadas con la movilidad. La clasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos constituyen instrumentos fundamentales para equilibrar la densificación con la dotación de equipamientos y espacio público.

El municipio ha establecido ocho categorías de tratamientos urbanísticos que definen las intervenciones permitidas en cada sector: Conservación, Consolidación en tres niveles, Mejoramiento Integral, Renovación Urbana, Desarrollo, Desarrollo en Expansión y Áreas para la Preservación de Infraestructuras. El tratamiento de Desarrollo se aplica a zonas urbanizables no urbanizadas tanto en suelo urbano como de expansión, áreas que presentan potencial para el desarrollo urbano y cuentan con posibilidades de infraestructura, constituyendo objetivos prioritarios del PBOT para la expansión controlada del municipio.

La Consolidación Nivel 1 se asigna a sectores con morfología predial y urbana consolidada, ocupación y densificación acordes al modelo territorial, junto con adecuada dotación de espacio

público, equipamientos e infraestructura. Permite la redensificación mediante el aprovechamiento constructivo de predios subutilizados. Los polígonos incluyen sectores como Andalucía con densidad de 150 viviendas por hectárea, el Centro con 300 viviendas por hectárea, y Margaritas y Fundadores con 200 viviendas por hectárea. La Consolidación Nivel 2 regula la transformación mediante densificación moderada y adaptación de construcciones existentes, con sectores como Mandalay que alcanzan 200 viviendas por hectárea, mientras La Playita se limita a 120 viviendas por hectárea. La Consolidación Nivel 3 se destina a áreas urbanizadas con deficiencias en capacidad de soporte que requieren mejoras en déficits urbanos, generando espacio y equipamientos públicos mientras se controlan los procesos de densificación. Incluye sectores como La Raya y El Porvenir con 100 viviendas por hectárea, y La Planta y Villacapri con 150 viviendas por hectárea.

El tratamiento de Renovación se asigna a zonas con potencial de transformación que buscan recuperar áreas urbanizadas deterioradas mediante densificación racional. Se aplica bajo la modalidad de Reactivación, permitiendo mayor edificabilidad en sectores como Locería Colombiana con 200 viviendas por hectárea y Ramo con 120 viviendas por hectárea.

El mapa de tratamientos urbanos de 2024 revela una estructura urbana estratificada que institucionaliza patrones de desigualdad territorial. La distribución espacial de los tratamientos evidencia cómo la planificación reproduce dinámicas de segregación socioespacial, asignando trayectorias diferenciadas a los distintos sectores municipales. Los tratamientos de Consolidación Nivel 1 se concentran en el núcleo urbano tradicional, conformando una centralidad privilegiada que acumula la mayor dotación de servicios, equipamientos y tramas urbanas consolidadas. Esta configuración territorial establece un centro funcional donde convergen las principales oportunidades urbanas y se registra la mayor valorización del suelo.

Las áreas de Consolidación Nivel 2 circundan parcialmente el núcleo central, constituyendo espacios de transición que requieren mejoras en infraestructura y espacio público. Su posición intermedia los convierte en territorios cuya evolución depende de las decisiones de inversión pública y gestión urbana. Las zonas de Consolidación Nivel 3 se localizan predominantemente en las periferias sur y oriente, caracterizándose por déficits críticos en dotación de servicios y condiciones de precariedad habitacional. Esta clasificación territorial los identifica como espacios deficitarios que enfrentan limitaciones sistemáticas en el acceso a infraestructura urbana básica.

Los bordes norte y nororiente albergan las zonas de Desarrollo y Desarrollo en Expansión, conectadas estratégicamente con las vías metropolitanas hacia Medellín. Estas extensiones están destinadas a la inversión inmobiliaria selectiva, reservando suelos estratégicamente ubicados para futuros proyectos urbanísticos dirigidos a sectores con mayor capacidad adquisitiva. La configuración actual del territorio responde en gran medida a la presión ejercida por la creciente demanda de proyectos residenciales de alto nivel, proceso que ha impulsado la habilitación de nuevos suelos urbanos y de expansión, especialmente en sectores periféricos con potencial paisajístico, consolidando urbanizaciones cerradas dirigidas a estratos medios y altos.

El sistema de alturas se regula según el número máximo de pisos permitidos o metros lineales verticales, considerando el uso del suelo y las características del terreno. Los lotes desarrollables en suelo urbano con tratamiento de Consolidación de una hectárea o más pueden alcanzar hasta 20 pisos, manteniendo un índice de ocupación máximo del 60% sin superar la densidad máxima del polígono. Para nuevos desarrollos residenciales, se establece una unidad de piso de máximo cuatro metros de altura, mientras que los usos comerciales, de servicios y dotacionales permiten hasta seis metros por unidad. En suelo rural, las alturas máximas se limitan a dos niveles o 15 metros para preservar la estética del paisaje natural.

La sesión ordinaria del 26 de febrero de 2025 abordó el segundo debate del Proyecto de Acuerdo 025 de 2024 para la revisión del PBOT. Los ajustes incluyeron modificaciones al índice de construcción de 3 a 4 para polígonos con tratamiento de desarrollo y renovación, precisiones en obligaciones urbanísticas, y actualización de densidades máximas para diferentes categorías de suelo rural, estableciendo densidades específicas para suburbano con 4.99 viviendas por hectárea, parcelación vivienda campestre con 3.8 viviendas por hectárea, y diferentes categorías de Unidades Agrícolas Familiares con rangos que van desde 3 a 37 hectáreas según su vocación productiva.

El modelo urbano resultante consolida un patrón donde el centro y las expansiones planificadas se integran eficientemente a la red metropolitana, mientras las periferias populares permanecen aisladas y precarizadas. La planificación territorial establece un mapa diferencial de oportunidades que condiciona las posibilidades de habitar la ciudad de manera equitativa. La expansión urbana fragmentada y dispersa, caracterizada por enclaves residenciales desconectados del tejido urbano tradicional, plantea retos significativos en términos de integración territorial, provisión de servicios públicos y sostenibilidad ambiental.

El ordenamiento territorial debe entenderse como un campo de disputa donde se juegan intereses económicos, sociales, ambientales y políticos. Más allá del diseño de instrumentos normativos, resulta necesario fortalecer los procesos de participación ciudadana, la transparencia en decisiones urbanísticas y la capacidad estatal para fiscalizar el cumplimiento de la función social del suelo. Una planificación transformadora requiere movilización social que dispute el sentido del desarrollo urbano y defienda el derecho colectivo a un territorio habitable, justo y sustentable. La segregación socioespacial en Caldas debe entenderse como un producto directo de las decisiones de planificación territorial, que institucionalizan y reproducen estructuras de desigualdad urbana donde coexisten un centro privilegiado, cinturones intermedios en disputa, periferias marginadas y espacios ambientales que funcionan como fronteras urbanas.

8.1. La expansión urbana como estrategia de valorización y gobernanza orientada al mercado

En Caldas, la expansión urbana ha operado como una táctica deliberada de valorización del suelo, articulada a través de políticas públicas, discursos de desarrollo y dinámicas de mercado. No se trata únicamente de un crecimiento físico del área urbana, sino de un mecanismo para transformar suelo rural o subutilizado en mercancía susceptible de generar rentas diferenciales. Este proceso ha sido impulsado por agentes inmobiliarios, propietarios de grandes extensiones de tierra, e incluso actores institucionales, que encuentran en la expansión una vía para incrementar el valor de sus activos. Las operaciones de recalificación de suelo, la apertura de nuevos proyectos residenciales y la ampliación del perímetro urbano, responden a una lógica de rentabilidad más que a una necesidad real de vivienda o equipamiento urbano.

El resultado es una urbanización extensiva que se manifiesta en zonas como La Raya, primavera y sectores rurales en transición. Allí, el suelo adquiere nuevas funciones: ya no es solo soporte de vida o de producción agrícola, sino instrumento de valorización futura, muchas veces sin desarrollo efectivo. Se construye "para invertir", no necesariamente "para habitar". En este marco, la vivienda se vuelve un activo financiero y el territorio, un espacio de acumulación por desposesión (Harvey, 2005).

Desde la promulgación de la Ley 388 de 1997, los municipios colombianos tienen la obligación de regular el uso del suelo mediante instrumentos de planeación territorial que respondan a criterios de racionalidad, sostenibilidad y garantía del interés general. Sin embargo, en la práctica, muchos de estos instrumentos han sido apropiados como herramientas de habilitación del suelo para la inversión privada y el desarrollo inmobiliario. En el caso de Caldas, el PBOT 2024 amplía de manera significativa las zonas de expansión urbana, incorporando suelos rurales en zonas periféricas que, hasta hace pocos años, eran destinados a usos agropecuarios, de conservación o de baja densidad poblacional.

Tal como lo señala Samuel Jaramillo (2009), el cambio en la clasificación del suelo representa una de las principales formas de captura de renta urbana. Al convertir suelo rural en urbano o de expansión, se produce un aumento automático del valor del terreno, independiente de su ocupación real. Este fenómeno, ampliamente documentado en ciudades latinoamericanas, permite a los propietarios y desarrolladores anticiparse a la urbanización, comprar tierra barata y

venderla con alta rentabilidad una vez consolidada la infraestructura y la normativa que permite su edificación.

Esto es evidente en la forma en que las zonas de expansión urbana se distribuyen: aparecen como manchas desconectadas del centro urbano, en sectores con potencial paisajístico o cercanía a vías primarias, y no necesariamente en función de necesidades habitacionales o de cohesión territorial. Esto sugiere una planificación orientada por la oferta de suelo y la especulación, más que por un diagnóstico territorial participativo y socialmente inclusivo.

El suelo no puede considerarse sólo como un soporte físico, sino como un producto socialmente construido (Lefebvre, 1974). La expansión urbana, por tanto, es también una manifestación de las relaciones de poder que estructuran qué grupos sociales tienen acceso al territorio y cuáles son desplazados o excluidos de él. En este sentido, el cambio en la clasificación del suelo se convierte en un acto de poder, que redefine las condiciones de posibilidad de habitar la ciudad.

Es indispensable comprender que el ordenamiento territorial no es un acto técnico ni neutral, sino el resultado de una correlación de fuerzas entre actores con diferentes capacidades de influencia. La planificación urbana es, ante todo, un campo de disputa donde se juegan intereses económicos, sociales, ambientales y políticos. En el caso de Caldas, la configuración actual del territorio responde en gran medida a la presión ejercida por la creciente demanda de proyectos residenciales de alto nivel.

Este proceso ha impulsado la habilitación de nuevos suelos urbanos y de expansión, especialmente en sectores periféricos con alto potencial paisajístico o de valorización, consolidando urbanizaciones cerradas y proyectos dirigidos a estratos medios y altos. Más que responder a un crecimiento orgánico de la población, esta dinámica obedece a intereses del mercado inmobiliario que buscan capitalizar la localización estratégica del municipio frente al sur del Valle de Aburrá.

Como consecuencia, la expansión urbana se da de forma fragmentada y dispersa, con enclaves residenciales que se desconectan del tejido urbano tradicional y que refuerzan la diferenciación socioespacial. Este modelo de ocupación, aunque genera atractivos para la inversión y oportunidades de desarrollo económico, plantea también retos en términos de integración territorial, provisión de servicios públicos y sostenibilidad ambiental.

El ordenamiento territorial en Caldas ha cedido progresivamente ante las presiones del mercado. Aunque el PBOT de 2010 y su actualización en 2024 plantean principios de sostenibilidad, inclusión y control del uso del suelo, en la práctica, estos instrumentos han sido reinterpretados o modificados para facilitar la expansión inmobiliaria.

Carlos de Mattos (2010) advierte que la transición del modelo clásico de planificación urbana hacia esquemas de gobernanza ha debilitado la capacidad reguladora del Estado sobre el territorio. Esta transición, que se presenta bajo discursos de concertación y competitividad, ha permitido que los actores privados inciden cada vez más en las decisiones de uso del suelo. En el caso de Caldas, las modificaciones al PBOT en 2024 reflejan una clara adaptación a las presiones del mercado: los cambios no parecen responder a una demanda demográfica apremiante, sino a una estrategia de ordenamiento que busca habilitar suelo para proyectos de inversión, urbanizaciones campestres o desarrollos comerciales de mediana escala.

La planificación urbana ha perdido su carácter estratégico y se ha convertido en un proceso reactivo y fragmentado, muchas veces capturado por intereses privados. La gobernanza del territorio, más que garantizar un modelo de ciudad equitativo, ha funcionado como mediadora de los conflictos entre actores económicos con alta capacidad de incidencia. Las decisiones sobre el suelo —como las modificaciones de uso, los permisos de construcción y la localización de proyectos VIS— responden más a la lógica de oportunidad del negocio que a un diagnóstico técnico, ambiental o social.

La transformación del rol del Estado en la regulación urbana es preocupante. La planificación urbana deja de ser un ejercicio técnico basado en diagnósticos integrales y participación ciudadana, para convertirse en una función mediada por intereses sectoriales. La ausencia de una visión territorial de largo plazo, inclusiva y ambientalmente sustentable, genera un modelo de ciudad reactivo, dependiente del mercado y con capacidad limitada para resolver los conflictos urbanos estructurales.

Esto ha debilitado el papel del Estado como regulador del bien común. Las revisiones del PBOT han carecido de una participación ciudadana efectiva; los instrumentos de gestión del suelo (como la captura de plusvalías o el reparto equitativo de cargas y beneficios) han sido escasamente aplicados; y las instancias de control urbano no han sido efectivas.

En este contexto, la planificación se convierte en una herramienta formal que legitima decisiones previamente tomadas por el mercado. La expansión se presenta como inevitable,

deseable e incluso necesaria, mientras que se invisibilizan sus efectos sociales, ambientales y culturales. Esta gobernanza orientada al mercado perpetúa la desigualdad territorial y reduce la capacidad de los municipios para construir un modelo urbano justo y democrático.

El ordenamiento territorial ya no se orienta al cumplimiento del derecho a la ciudad, sino a la configuración de condiciones favorables para la circulación de capital inmobiliario. Como consecuencia, el acceso al suelo se convierte en una mercancía sujeta a las reglas del mercado, y no en un derecho garantizado por el Estado. Este enfoque mercantilizado se opone directamente al principio de función social de la propiedad consagrado en la Constitución colombiana.

El PBOT favorece un modelo de desarrollo urbano que tiende a ser compacto y articulado, en lugar de por "parches" o desarrollos aislados. Busca un "modelo de ocupación del territorio" y el establecimiento de "sistemas estructurantes" como el espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, promoviendo una consolidación de centralidades urbanas y teniendo presente áreas y corredores de mixtura (alta, media y baja intensidad) que estructuran los usos privados y buscan un equilibrio con la cercanía a las áreas dotacionales e infraestructuras urbanas, especialmente la movilidad (Alcaldía de Caldas, 2024). Las áreas de alta intensidad incluyen centralidades y corredores estratégicos.

Por ello, más allá del diseño de instrumentos de planificación, es necesario fortalecer los procesos de participación ciudadana, la transparencia en las decisiones urbanísticas y la capacidad del Estado para fiscalizar y sancionar el incumplimiento de la función social del suelo. Una planificación transformadora debe ir acompañada de una movilización social que dispute el sentido del desarrollo urbano y defienda el derecho colectivo a un territorio habitable, justo y sustentable.

9. Transformaciones del suelo urbano en Caldas (2010–2024)

Entre los años 2010 y 2024, el municipio de Caldas ha sido escenario de una profunda reconfiguración territorial, impulsada por procesos de expansión urbana, presión inmobiliaria, cambios normativos y políticas públicas orientadas al crecimiento económico. Estas transformaciones no han sido neutras ni homogéneas; por el contrario, han producido efectos desiguales sobre el acceso al suelo, la distribución espacial de la población, el modelo de ciudad y la forma en que se configura el habitar urbano.

Este capítulo analiza los cambios experimentados por el suelo urbano en el municipio de Caldas entre los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) de 2010 y 2024, con base en el análisis cartográfico, documental y normativo. A partir de la comparación entre los mapas de clasificación del suelo, usos del suelo urbano y zonas de expansión, se identifican patrones de transformación territorial, se discuten sus implicaciones socioespaciales y se interpretan estos cambios a la luz de los conceptos desarrollados en los marcos teórico y normativo.

9.1. Expansión del suelo urbano y reconfiguración del territorio

La expansión del suelo urbano en Caldas ha sido uno de los principales mecanismos a través del cual se ha reconfigurado el territorio municipal. A través de las actualizaciones del PBOT (2010 y 2024), se han incorporado nuevas áreas rurales al perímetro urbano bajo el argumento de responder a la demanda de vivienda y generar desarrollo económico. No obstante, detrás de esta narrativa se esconde una lógica funcional al mercado, orientada a habilitar suelo para su valorización y comercialización.

La cartografía comparativa entre los PBOT de 2010 y 2024 evidencia una ampliación significativa del suelo urbano. Las zonas urbanas delimitadas en 2024 superan ampliamente los límites establecidos en 2010, especialmente hacia el sur, suroccidente y oriente del municipio. Esta expansión se presenta de forma fragmentada y periférica, muchas veces sin continuidad con el tejido urbano consolidado.

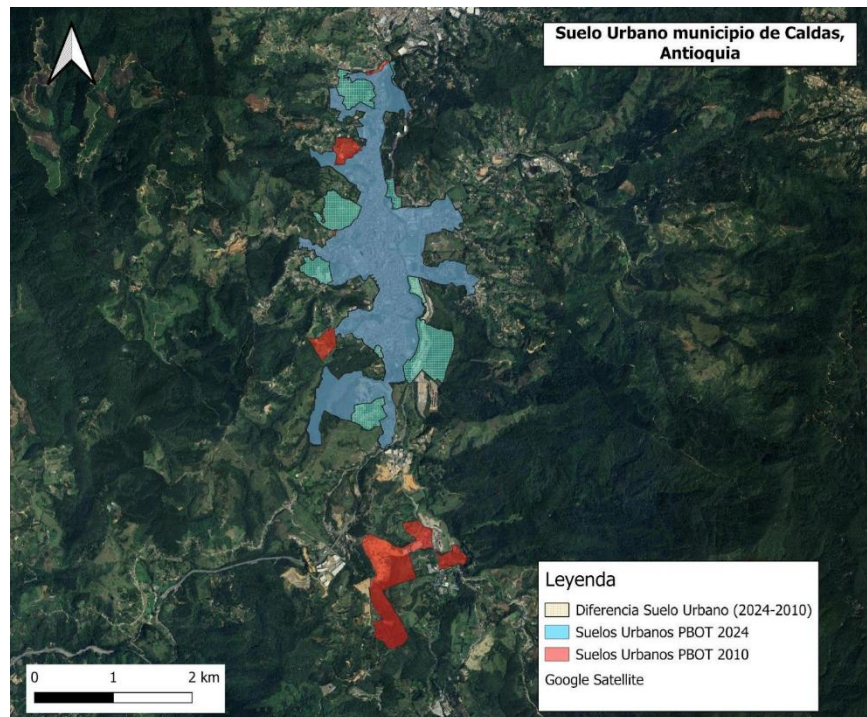
Zonas como La Tablaza, La Raya, El Cano y sectores del borde oriental del municipio han sido objeto de urbanización intensiva, transformando paisajes rurales en enclaves residenciales, muchas veces sin infraestructura básica adecuada ni planificación integrada. Esta expansión ha

producido una nueva geografía urbana caracterizada por la desconexión entre los núcleos tradicionales y los desarrollos recientes, y ha generado tensiones con la vocación agrícola, ambiental y cultural de estos territorios.

Este patrón de crecimiento tentacular revela una forma de urbanización dispersa que responde más a lógicas de valorización del suelo que a una necesidad planificada de densificación urbana. La incorporación de suelos rurales al perímetro urbano puede estar motivada por intereses inmobiliarios especulativos, lo cual se alinea con la teoría de Jaramillo (2009) sobre la captura de renta mediante el cambio normativo de clasificación del suelo. La ausencia de una estrategia de crecimiento compacto pone en evidencia una planificación más funcional al mercado que a la sostenibilidad territorial.

Figura 10.

Comparación del Suelo Urbano con el PBOT del 2010 y 2024



Nota: Elaboración propia a partir de Mapas del Suelo Urbano del PBOT del 2010 y 2024.

Para profundizar en los procesos de expansión urbana analizados en este apartado, se presenta el Mapa Suelo urbano, el cual muestra de manera comparativa la delimitación del suelo urbano en el municipio de Caldas en los años 2010 y 2024. Este mapa permite visualizar los cambios espaciales promovidos por la planeación territorial institucionalizada en los PBOT, así

como los patrones de crecimiento adoptados por el municipio en diferentes momentos de su historia reciente.

En el mapa se distinguen tres categorías relevantes: las áreas que ya estaban definidas como suelo urbano desde 2010 (en color rojo), las zonas que fueron incorporadas como urbanas en 2024 (en azul), y los sectores que representan el incremento neto de expansión urbana durante el periodo (en trama beige). Esta representación visual permite identificar con claridad que la expansión del suelo urbano no se realizó de forma continua o compacta, sino que responde a un patrón extensivo y fragmentado, que desborda los límites tradicionales del casco urbano hacia zonas rurales, ecológicas o de vocación agrícola.

Este tipo de crecimiento disperso, que no está acompañado de una política de consolidación ni de un modelo de ciudad planificada a largo plazo, genera una serie de tensiones territoriales. Entre ellas se destacan la presión sobre ecosistemas frágiles, el aumento del riesgo por ocupación en laderas, la sobrecarga de la infraestructura vial, la dificultad de acceso a servicios públicos básicos y el incremento de los costos administrativos de gestión del territorio. Se trata de un modelo urbano que produce islas de urbanización desconectadas entre sí, muchas veces promovidas por el interés privado y no por una estrategia integral del bien común.

Desde una perspectiva crítica, este fenómeno da cuenta de una forma particular de gobernanza del territorio, en la que la lógica técnica de la planificación ha sido reemplazada por una racionalidad económica de valorización del suelo. La expansión urbana ya no es una herramienta para garantizar el derecho a la ciudad, sino un mecanismo de habilitación de suelos para futuros proyectos inmobiliarios, aún en ausencia de condiciones mínimas de urbanización. El suelo se convierte así en un activo financiero más, mientras que las necesidades habitacionales reales siguen sin resolverse, especialmente para los sectores populares.

La evidencia cartográfica también permite observar que muchas de las nuevas zonas urbanas no están contiguas al tejido consolidado del municipio, lo que refuerza la hipótesis de que la expansión no responde a un proceso natural de crecimiento poblacional, sino a una estrategia de anticipación y especulación. La ciudad pierde entonces su forma compacta y caminable, dando paso a un modelo disperso, dependiente del vehículo privado y con mayores niveles de segregación espacial.

El Mapa suelo urbano permite evidenciar que el crecimiento urbano en Caldas no ha sido neutro ni técnico, sino orientado por lógicas de acumulación, promoviendo una ciudad fragmentada

y desigual. La expansión del suelo urbano, lejos de responder a una política de desarrollo sostenible, se convierte en un instrumento funcional al capital inmobiliario, generando impactos directos sobre el equilibrio ambiental, la justicia territorial y la cohesión social del municipio.

9.2. Clasificación del suelo y apertura a la urbanización especulativa

La clasificación del suelo —rural, urbano y de expansión— es un instrumento fundamental de ordenamiento territorial, pero en Caldas ha sido reinterpretada para favorecer procesos de *urbanización especulativa*. El paso de suelo rural a urbano o de expansión, lejos de responder a estudios técnicos rigurosos o diagnósticos poblacionales reales, ha obedecido en muchos casos a presiones del capital inmobiliario y a proyecciones de valorización futura.

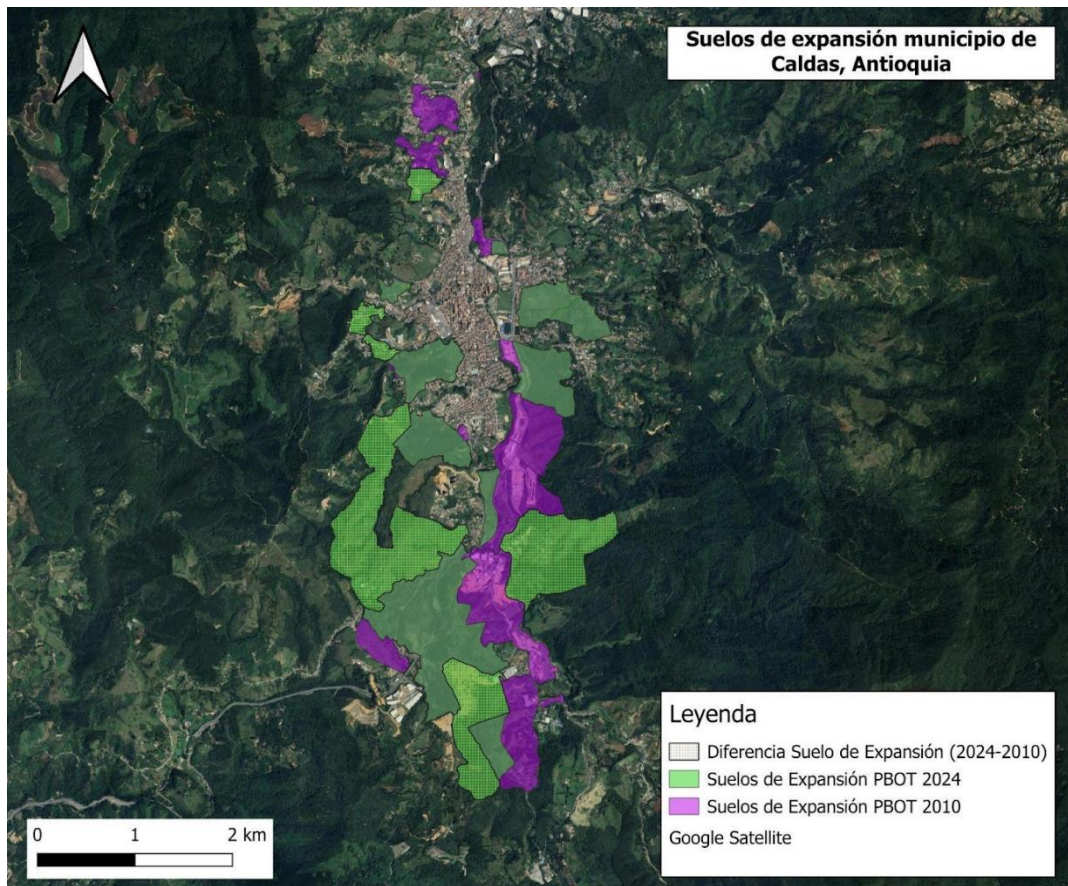
El Estado local ha sido, en este sentido, un actor ambivalente: por un lado, como regulador; por otro, como facilitador de estos procesos. La clasificación del suelo se convierte en un instrumento negociable, susceptible a capturas institucionales y decisiones opacas que priorizan la expansión sobre la consolidación, y la habilitación normativa sobre la planificación participativa.

En el PBOT 2024 se observa un notable incremento de zonas clasificadas como suelo de expansión urbana. Estas zonas no solo aumentan en superficie, sino que se distribuyen de forma dispersa, muchas veces en sectores con topografía compleja o sin condiciones de infraestructura básica. Esta apertura normativa anticipada a la urbanización revela una planificación orientada a viabilizar el mercado del suelo más que a consolidar un modelo de ciudad compacta.

El fenómeno coincide con la noción de "urbanización por oferta", donde el suelo se habilita antes de que exista demanda real o infraestructura instalada, favoreciendo procesos de acumulación de capital mediante la valorización inmobiliaria. En este contexto, el ordenamiento se convierte en un instrumento para el aprovechamiento económico del territorio, con poca consideración por las implicaciones sociales y ecológicas. Es importante señalar que esta lógica contribuye a una fragmentación espacial que dificulta la articulación de redes urbanas integrales y el acceso equitativo a servicios.

Figura 11.

Comparación del suelo de expansión del municipio desde el PBOT del 2010 y el 2024



Nota: Elaboración propia a partir de Mapas de Expansión Urbana del PBOT del 2010 y 2024.

El Mapa de expansión del suelo urbano 2010 vs 2024 permite evidenciar de forma precisa cómo se ha transformado la configuración del suelo de expansión urbana en el municipio de Caldas entre el PBOT de 2010 y su actualización en 2024. Este tipo de suelo representa una categoría estratégica dentro de los instrumentos de ordenamiento territorial, ya que establece aquellas áreas que, sin ser parte del perímetro urbano actual, están habilitadas normativamente para ser urbanizadas en el mediano o largo plazo, previa incorporación formal al suelo urbano.

En la versión del PBOT 2010, el suelo de expansión se encontraba definido bajo criterios de contigüidad con el tejido urbano consolidado, capacidad de carga ambiental, viabilidad de provisión de servicios públicos, y necesidad demográfica proyectada. Este enfoque pretendía limitar la expansión desordenada y asegurar una ocupación territorial gradual, planificada y

coherente con los principios de sostenibilidad. La clasificación del suelo era más conservadora, con restricciones claras para urbanizar zonas rurales sin condiciones técnicas mínimas.

No obstante, el PBOT 2024 amplía sustancialmente la superficie clasificada como suelo de expansión urbana. Como se observa en el mapa, nuevas franjas y polígonos de este tipo de suelo aparecen sobre áreas rurales al sur, suroccidente y oriente del municipio, muchas de las cuales se localizan en zonas de ladera, de vocación agrícola o cercanas a áreas de reserva ambiental. Esta expansión no responde a un proceso natural de crecimiento urbano, ni a un incremento poblacional proporcional, sino a una estrategia normativa orientada a anticipar transformaciones del uso del suelo para habilitar su aprovechamiento por el mercado inmobiliario.

En el acta n° 6 del Consejo de Caldas del 12 de febrero de 2025, el señor Luis Felipe Herrera encargado del equipo técnico menciona:

[...] Nosotros vamos a tener la llegada de todo tipo de industria y de todo tipo de actividades económicas, y el suelo de Caldas debe estar preparado para que puedan ejecutarse otro tipo de actividades, no solamente la vivienda. Porque Caldas viene siendo un territorio donde se viene construyendo vivienda y se viene transformando en un territorio dormitorio. ¿Qué quiere decir? La gente llega aquí a comprar vivienda, a vivir, a pasar la noche y la madrugada, y en el día, tiene que salir a buscar empleo en otras zonas del área metropolitana o del suroeste.

Lo que busca el PBOT de Caldas es que los ciudadanos puedan trabajar en el municipio y hacer uso de la norma urbanística, el criterio normativo de la densidad, con el fin de preparar al municipio a recibir edificaciones que no solo sean de vivienda, sino también se contemplen otros tipos de usos. Este fenómeno es particularmente problemático porque desdibuja la frontera entre lo urbano y lo rural, creando un estado de “urbanización latente” donde grandes porciones del territorio permanecen técnicamente rurales, pero ya están valorizadas como suelos urbanizables. Se genera así un incentivo para la compra, fraccionamiento y especulación con estos terrenos, en espera de que el cambio normativo o la presión del crecimiento urbano los incorporen definitivamente al perímetro urbano. La figura de suelo de expansión se convierte, en este contexto, en un instrumento legal de valorización anticipada del suelo.

Este tipo de estrategias institucionalizan una lógica de planificación subordinada a la acumulación de capital a través del suelo. En lugar de regular y limitar los procesos de expansión territorial, el PBOT 2024 actúa como facilitador de nuevas inversiones, aun cuando estas no estén articuladas a políticas de vivienda, transporte o sostenibilidad ambiental. La función social y ecológica del suelo queda relegada frente a su función como activo financiero.

Además, el hecho de que estas nuevas zonas de expansión no se articulen adecuadamente con el sistema de movilidad, los equipamientos urbanos ni los ecosistemas existentes, conlleva múltiples riesgos. En primer lugar, se incrementa la presión sobre áreas rurales que hoy cumplen funciones ecológicas clave, como la recarga hídrica, la producción de alimentos o la contención de riesgos geológicos. En segundo lugar, se incrementa el costo de urbanización, dado que muchas de estas zonas carecen de infraestructura básica, lo que obliga a extender redes de servicios públicos y transporte a zonas de baja densidad, generando ineficiencia financiera y ecológica. Finalmente, se corre el riesgo de propiciar procesos de urbanización informal o fragmentada, especialmente si la incorporación efectiva de estas áreas al suelo urbano se retrasa.

Por otra parte, este patrón también tiene profundas implicaciones sociales. La apertura del suelo de expansión urbana ha sido uno de los principales mecanismos para el desarrollo de urbanizaciones campestres, parcelaciones residenciales y enclaves privados que, si bien son legales, refuerzan la segmentación socioespacial del municipio. Estas nuevas zonas de expansión no están orientadas prioritariamente a resolver el déficit habitacional o a generar vivienda social, sino a facilitar proyectos de mediana y alta gama, dirigidos a sectores con capacidad de pago e interés en vivir en áreas periféricas, verdes y tranquilas. Se trata, en muchos casos, de una urbanización elitista, que responde más a una demanda del mercado que a una necesidad colectiva.

Este modelo de crecimiento “por anticipación” transforma radicalmente la manera en que se produce la ciudad. Ya no se urbaniza en función de un proyecto colectivo, sino en función de las oportunidades de valorización del suelo. Así, la ciudad no crece como una estructura continua y socialmente integrada, sino como un conjunto de fragmentos dispersos, promovidos por agentes privados que encuentran en el ordenamiento territorial un aliado para sus intereses.

El Mapa de expansión del suelo urbano 2010 vs 2024 del permite constatar que el suelo de expansión urbana, lejos de ser un instrumento de planificación progresiva, se ha convertido en una herramienta para la especulación legalizada del territorio. La planificación deja de ser un freno a la dispersión urbana y se convierte en el principal habilitador de su lógica expansiva. En este

contexto, el Estado no regula el mercado del suelo: lo produce, lo ordena y lo respalda, configurando una ciudad funcional al capital, pero profundamente desigual en su estructura y acceso.

9.3. Usos del suelo urbano: consolidación de enclaves y segmentación funcional

El patrón resultante de estas transformaciones ha sido la consolidación de *enclaves urbanos cerrados*, fragmentados, con fuerte segmentación funcional. El uso residencial predomina, especialmente bajo el modelo de vivienda en propiedad privada, dirigida a estratos medios y altos. Estas unidades habitacionales, muchas de ellas bajo figuras de copropiedad, operan como espacios autosuficientes, con servicios privados y lógicas de acceso restringido.

En contraste, las zonas destinadas a equipamientos públicos, comercio popular, servicios comunitarios o espacios públicos de calidad han sido relegadas o distribuidas de manera inequitativa. Esto ha profundizado la desigualdad espacial: mientras unos sectores gozan de infraestructura moderna, zonas verdes internas y accesibilidad, otros enfrentan la precariedad en servicios, transporte y habitabilidad.

La segmentación funcional no solo afecta la morfología urbana, sino también el tejido social: se debilitan los vínculos comunitarios, se reducen los espacios de encuentro, y se intensifica una lógica urbana de “cada quien en su isla”. El uso del suelo refleja así la estructura social de la ciudad: segmentada, desigual y jerarquizada.

Los mapas de usos del suelo urbano 2010 y 2024 respectivamente evidencian una tendencia a la especialización funcional del territorio. Zonas residenciales de baja y media densidad se concentran en sectores pericentrales, mientras que las nuevas zonas urbanas tienden a asignarse a usos mixtos o proyectos de vivienda cerrada. Esta configuración refuerza patrones de segregación socioespacial, en tanto produce enclaves homogéneos desconectados de la estructura urbana tradicional.

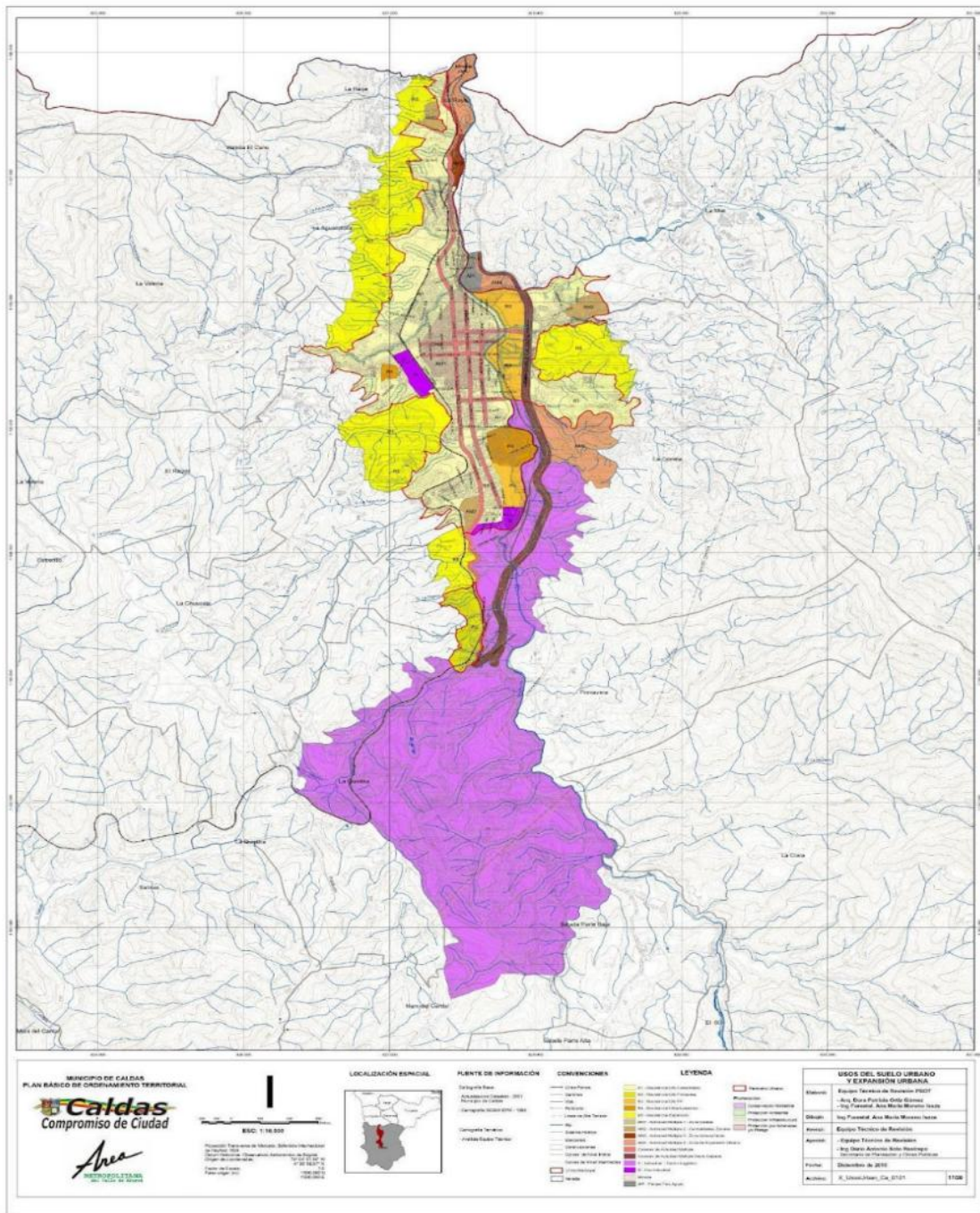
El crecimiento urbano en Caldas no ha estado acompañado de una redistribución de centralidades, equipamientos o servicios, lo que limita la integración social del nuevo suelo urbano. Esta tendencia se alinea con lo planteado por Abramo (2002), quien advierte que la ciudad latinoamericana se estructura mediante lógicas de diferenciación, produciendo "ciudades dentro de la ciudad", funcionales a distintos niveles de renta y consumo. Además, estas nuevas

urbanizaciones tienden a reproducir modelos de ocupación segregativos, que se distancian del tejido urbano consolidado y refuerzan procesos de gentrificación indirecta.

mapas de usos del suelo urbano 2010.

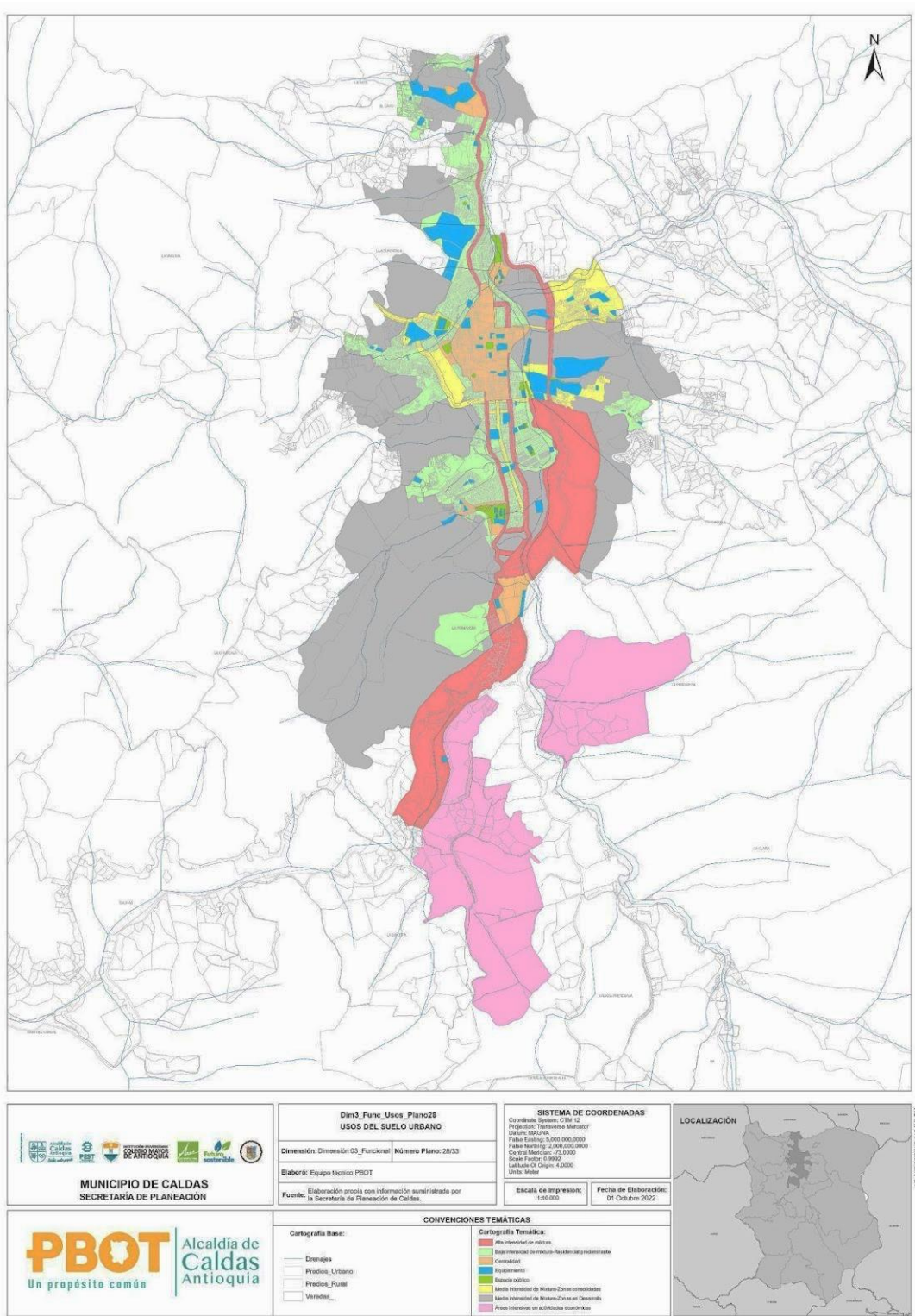
Figura 12.

Usos del suelo urbano y expansión urbana 2010



Nota: Tomado de Secretaría de Planeación de Caldas

Figura 13.
Usos del suelo Urbano 2022



Nota: Fuente: Alcaldía de Caldas, 2024. <https://www.caldasantioquia.gov.co/wp-content/uploads/2024/12/Proyecto-de-acuerdo-PBOT-FINAL.pdf>

Con el objetivo de comprender las transformaciones funcionales del territorio urbano en el municipio de Caldas, Los mapas respectivamente 2010 y 2024 permiten una lectura comparativa entre los usos del suelo establecidos en el PBOT 2010 y aquellos redefinidos en la actualización de 2024. La lectura crítica de esta cartografía no sólo revela un cambio en la lógica de ordenamiento, sino también una alteración en los principios que estructuran el acceso al espacio urbano, los patrones de localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad.

El PBOT 2010 estaba regido por una zonificación basada en el uso exclusivo del suelo: zonas residenciales (de R1 a R5), comerciales, institucionales, industriales, de servicios, de protección ambiental, entre otras. Este enfoque tradicional de planificación pretendía reducir la fricción entre funciones urbanas, garantizar la calidad del entorno residencial y organizar la ciudad bajo un esquema relativamente predecible. Si bien era un modelo rígido y fragmentado, permitía identificar territorios con vocación clara, resguardando en cierta medida el carácter de las zonas habitadas y estabilizando el crecimiento.

Con la entrada en vigor del PBOT 2024, esta estructura normativa se transforma radicalmente. Se abandona la segmentación por uso exclusivo y se introduce la mixtura funcional como criterio rector. La ciudad ya no se zonifica según la función predominante, sino según la intensidad de usos combinados: alta, media y baja mixtura. Esta reorganización del territorio se presenta como una herramienta para flexibilizar el desarrollo urbano, promover el aprovechamiento del suelo y fomentar centralidades multifuncionales. Sin embargo, su implementación práctica reproduce desigualdades espaciales y funcionales de fondo.

En el mapa del PBOT 2024, las zonas de alta mixtura (en color rojo) se concentran a lo largo del eje principal del valle, en inmediaciones del corredor de la vía nacional y las áreas más valorizadas del municipio. Estas zonas permiten actividades comerciales, de servicios, institucionales y residenciales de mediana y alta densidad. Su delimitación responde más a la lógica del mercado inmobiliario que a una planificación basada en necesidades sociales. De forma paralela, las zonas de mixtura media y mixtura baja se extienden hacia la periferia, en áreas de menor valorización y con presencia de asentamientos populares, marcando un patrón de concentración de oportunidades en el centro y desplazamiento funcional hacia los bordes.

La desaparición de los usos residenciales exclusivos (R1–R5) conlleva profundas implicaciones. Los barrios tradicionales pierden protección normativa frente a dinámicas de transformación urbana como la densificación, el cambio de uso del suelo y la gentrificación. En

estas zonas comienzan a coexistir usos no siempre compatibles, como vivienda con comercio intensivo, educación privada, o servicios de alta circulación, lo cual incrementa los niveles de ruido, tráfico y tensiones comunitarias. Esta lógica abre el camino a procesos de sustitución de vivienda y desplazamiento indirecto, afectando la permanencia de poblaciones históricas y vulnerables.

Desde una lectura crítica del ordenamiento territorial, la noción de mixtura debe analizarse más allá de su definición técnica. En contextos urbanos como el de Caldas, donde el acceso a la vivienda digna y a los servicios públicos no está garantizado de forma universal, la mixtura tiende a funcionar como un mecanismo de valorización selectiva, más que como una herramienta de integración social. Es decir, no se trata de una mixtura inclusiva, sino de una mixtura direccionada, que prioriza el aprovechamiento económico del suelo en zonas centrales y relega las funciones habitacionales a espacios residuales.

Además, esta reorganización del uso del suelo coincide con una intensificación de los procesos de parcelación urbana, surgimiento de urbanizaciones cerradas y fragmentación de la estructura urbana. En los sectores de alta mixtura, el suelo adquiere un valor estratégico para el capital inmobiliario, generando presiones por remodelación, renovación urbana y verticalización. Este fenómeno tiende a excluir a quienes no pueden adaptarse a los nuevos costos del suelo o a las nuevas dinámicas del entorno.

El impacto también es ambiental y cultural: los espacios públicos tradicionales se reducen o se ven absorbidos por dinámicas comerciales, los equipamientos colectivos se desplazan, y se generan conflictos de uso que afectan la calidad de vida urbana. La ciudad deja de ser un espacio de encuentro y diversidad para convertirse en una malla funcional donde cada zona responde a su capacidad de generar rentas urbanas, configurando una ciudad para el capital, no para la ciudadanía.

Los mapas del uso del suelo evidencian, por tanto, cómo el nuevo modelo de usos del suelo urbano no constituye una mejora cualitativa del ordenamiento, sino una reconfiguración estratégica orientada a facilitar procesos de aprovechamiento intensivo del territorio. En lugar de promover la equidad espacial, la mixtura funcional institucionaliza la desigualdad, profundiza la fragmentación y transforma el derecho a la ciudad en una prerrogativa sujeta a las reglas del mercado.

9.4. Implicaciones sociales, ambientales y de gobernanza

El patrón de transformación del suelo urbano en Caldas genera una serie de implicaciones críticas. En el plano social, se refuerzan las desigualdades en el acceso al territorio, en tanto las nuevas zonas urbanas están destinadas a proyectos de vivienda formal e incluso de alta gama, excluyendo a la población de menores ingresos. El desplazamiento residencial indirecto se convierte en una forma de exclusión urbana que no se expresa mediante despojo físico, sino a través del aumento del valor del suelo y los costos de vida.

En el plano ambiental, la expansión urbana presiona ecosistemas estratégicos, zonas de recarga hídrica y suelos de vocación agrícola, contradiciendo los principios de desarrollo sostenible. La urbanización informal de zonas de riesgo, la ausencia de estudios de capacidad de carga y la deficiente planificación de infraestructura contribuyen a una vulnerabilidad creciente frente al cambio climático.

En cuanto a la gobernanza, la planificación territorial en Caldas parece haber cedido a una lógica de habilitación del suelo orientada al mercado. El PBOT 2024 refleja una visión fragmentada del territorio, con baja articulación entre lo urbano y lo rural, y con escasa capacidad de control frente a los intereses del capital inmobiliario. Esta situación evidencia la "crisis del planeamiento" descrita por autores como De Mattos (2010) y Borja (2014), donde el Estado pierde capacidad de conducir el desarrollo urbano hacia fines colectivos.

Este escenario plantea retos urgentes en términos de política pública: revertir la lógica expansiva, promover una redistribución territorial equitativa y garantizar que el suelo cumpla una función social, ambiental y colectiva, no solo financiera.

9.5. Repensar la expansión urbana desde la sociología urbana

La transformación del suelo urbano en Caldas entre 2010 y 2024, lejos de ser un fenómeno meramente físico o técnico, debe analizarse como un proceso social, atravesado por relaciones de poder, conflictos de clase y disputas territoriales.

Desde la sociología urbana, esta expansión no constituye una respuesta natural al crecimiento poblacional, sino una manifestación concreta del modelo de ciudad neoliberal, donde el suelo se convierte en una mercancía y la planificación en un instrumento al servicio del

mercado. Estos procesos pueden leerse como parte de una reconfiguración estructural del territorio, donde el espacio deja de ser un bien colectivo y se convierte en una mercancía. En la ciudad neoliberal, la función social del suelo es reemplazada por su función financiera. La expansión urbana en Caldas ilustra esta transición: lejos de consolidar una ciudad justa y accesible, reproduce patrones de exclusión, fragmentación y segregación territorial.

Siguiendo a autores como Henri Lefebvre (1974), la ciudad no puede ser entendida únicamente como un espacio físico, sino como un producto social, resultado de una multiplicidad de prácticas, discursos y relaciones de dominación. En este sentido, la producción del espacio urbano en Caldas ha respondido a la racionalidad del capital inmobiliario, que orienta la expansión territorial no por criterios de necesidad colectiva, sino por oportunidades de valorización.

El proceso observado en Caldas confirma la tesis de Harvey (2012) sobre la urbanización como forma de acumulación por desposesión: grandes extensiones de suelo cambian de uso, función y valor, desplazando a las comunidades tradicionales y transformando su hábitat en un espacio de circulación de capital. A través de la reclasificación normativa, el aumento del precio del suelo, y la consolidación de enclaves residenciales cerrados, se refuerzan mecanismos de exclusión y se agudiza la segregación socioespacial.

Desde esta perspectiva, la expansión urbana no solo reproduce desigualdad, sino que naturaliza las jerarquías sociales en el territorio. El acceso a una localización determinada —y por ende, al transporte, servicios, equipamientos y empleo— se convierte en una condición estructural de clase. La ciudad se vuelve, así, un dispositivo de selección, donde los sectores populares quedan relegados a espacios de menor valorización y mayor vulnerabilidad.

La sociología urbana también permite interrogar el papel del Estado: no como un actor neutral, sino como un agente cooptado o cómplice, que flexibiliza la normativa, habilita el suelo y reduce su capacidad de regulación para favorecer al capital privado. En el caso de Caldas, la planificación urbana ha sido subordinada a la lógica de oportunidad, debilitando la posibilidad de construir una ciudad democrática, justa e inclusiva.

Esta perspectiva permite conectar los procesos observados donde la ciudad se convierte en una estrategia del capital para resolver sus crisis, desplazando población y capturando renta. En ese sentido, Caldas no escapa a las lógicas globales de urbanización desigual, pero presenta manifestaciones particulares que deben ser analizadas desde su contexto histórico, institucional y geográfico.

En este sentido, el caso de Caldas es ilustrativo de una lógica más amplia de urbanización desigual que se reproduce en muchas ciudades intermedias latinoamericanas. La planificación deja de ser una herramienta de equidad territorial para convertirse en una técnica de habilitación del suelo para la valorización privada. Esta situación exige repensar el modelo de desarrollo urbano desde una perspectiva crítica, participativa y redistributiva, que recupere el principio de función social del territorio.

10. Segregación socioespacial y reconfiguración del territorio en Caldas

El fenómeno de la segregación socioespacial en Caldas no puede ser entendido de manera aislada ni como resultado espontáneo del crecimiento urbano. Es, por el contrario, el producto de procesos estructurales que combinan decisiones de política pública, dinámicas del mercado inmobiliario y transformaciones territoriales. En el contexto de una urbanización desigual, el acceso al suelo, la localización residencial y la distribución de bienes urbanos están cada vez más mediados por la capacidad económica de los individuos, lo que fragmenta el tejido urbano y consolida desigualdades históricas.

Este capítulo analiza cómo los procesos de expansión urbana y especulación inmobiliaria registrados en el municipio de Caldas han incidido en la configuración de patrones de segregación socioespacial. A partir del cruce entre los hallazgos cartográficos, los elementos normativos y el marco teórico-conceptual, se propone una lectura crítica sobre la manera en que el territorio se reconfigura bajo lógicas de diferenciación, exclusión y valorización desigual.

Se trata de un proceso estructural y acumulativo, que ha sido profundizado y legitimado a través de decisiones técnicas, jurídicas y normativas inscritas en los instrumentos de planeación urbana, particularmente en los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial de 2010 y su actualización en 2024. Estas herramientas, lejos de actuar como mecanismos de redistribución del espacio y de garantía del derecho a la ciudad, han funcionado como dispositivos que refuerzan desigualdades espaciales, funcionales y sociales en el territorio.

Las múltiples modificaciones en la clasificación del suelo, la flexibilización de los usos permitidos, la expansión del perímetro urbano y la habilitación de nuevos suelos de expansión han tenido consecuencias directas en la configuración de un modelo de ciudad profundamente segmentado. En este modelo, el acceso al espacio urbano, a sus servicios y beneficios, depende cada vez más del poder adquisitivo, mientras que las comunidades de bajos ingresos son empujadas hacia la periferia, hacia zonas de menor valor del suelo, o hacia áreas rurales que han sido frágilmente incorporadas a la estructura urbana.

Uno de los efectos más visibles de este proceso es el *desplazamiento indirecto*. A diferencia del desplazamiento forzado, que implica coerción física o desalojo legal, el desplazamiento indirecto se manifiesta a través del encarecimiento progresivo del suelo, la modificación de las dinámicas barriales, la sustitución de poblaciones tradicionales por nuevos residentes de mayor

capacidad económica y la degradación de las condiciones de vida para quienes no pueden adaptarse a la nueva estructura del territorio. Este tipo de desplazamiento es más silencioso, pero igual de violento en términos sociales y simbólicos.

El auge de las urbanizaciones cerradas, las parcelaciones campestres y los enclaves residenciales de alta valorización ha generado una ciudad de *fragmentos desconectados*, donde las nuevas centralidades no necesariamente se articulan con la ciudad tradicional ni con las redes de infraestructura y movilidad existentes. “En 2018 se expidieron 209 licencias de construcción, un incremento del 129 % frente a 91 del 2016.” (Arenas, 2019) Estas formas de urbanización, muchas veces justificadas desde discursos de calidad de vida o seguridad, profundizan la separación entre sectores sociales, consolidan la idea de “territorios para ricos” y “territorios para pobres”, y debilitan la estructura cívica del municipio.

Dichas transformaciones responden a una racionalidad de mercado que ha colonizado el ordenamiento territorial. El suelo ya no se planifica en función de las necesidades colectivas ni de la justicia espacial, sino en función del potencial de rentabilidad que pueda ofrecer. El municipio se convierte en un “campo de inversión”, donde los instrumentos de planificación —antes pensados como herramientas de regulación— se transforman en plataformas para atraer capital, legalizar la valorización del suelo y habilitar procesos de urbanización excluyentes.

El resultado es un paisaje urbano fragmentado: por un lado, sectores dotados de infraestructura moderna, equipamientos de calidad y buena conectividad, donde se concentran los nuevos desarrollos inmobiliarios; por otro, barrios populares que enfrentan abandono institucional, servicios públicos inestables, falta de espacios públicos y baja inversión pública. Esta dualidad reproduce una ciudad jerarquizada, donde el acceso al territorio se convierte en un privilegio y no en un derecho.

La segregación socioespacial es también una forma de segregación política y cultural: afecta a quién participa en la vida pública, quién accede a oportunidades, quién se siente parte de la ciudad y quién es relegado a sus márgenes. Cuando la planificación no actúa para integrar, termina legitimando un orden territorial desigual que naturaliza las brechas sociales. En este contexto, el papel del Estado local no ha sido el de contrapeso frente a los intereses del capital inmobiliario, sino el de facilitador de sus objetivos. A través de decisiones de planificación, reglamentación y habilitación normativa, el municipio ha promovido un tipo de crecimiento que

reproduce desigualdad, desplaza población y prioriza el valor del suelo por encima del valor de la vida urbana colectiva.

Durante las últimas dos décadas, el municipio de Caldas ha vivido un proceso de expansión urbana marcado por la consolidación de proyectos habitacionales dirigidos a sectores medios y altos, especialmente bajo modelos de urbanización cerrada. Esta modalidad no solo promueve la fragmentación física del territorio, sino también la fragmentación simbólica y social de la ciudad. El auge de las parcelaciones campestres, condominios cerrados y residencias exclusivas en sectores como La Raya y Primavera (Informe Inmobiliario, s. f.) (Ménsula Ingenieroa S.A.S., 2023) responde a una lógica de mercado que valora el aislamiento, la exclusividad y la diferenciación del espacio como activos inmobiliarios.

Este proceso tiene consecuencias directas sobre la población de menores ingresos, que se ve sistemáticamente excluida de las zonas urbanas mejor dotadas y empujada hacia áreas periféricas, rurales o en condiciones de transición urbanística. Allí, la ocupación del territorio suele estar marcada por la informalidad, la precariedad de los servicios públicos, la ausencia de infraestructura social básica y la débil presencia institucional. Zonas como El Cano, sectores de Alto de San Miguel, La Corrala y las franjas rurales del suroeste del municipio concentran formas de ocupación altamente vulnerables, en contraste con los enclaves residenciales bien equipados y protegidos jurídicamente de las zonas de expansión planificada.

La ciudad, entonces, no se configura como un continuo homogéneo, sino como un mosaico de espacios separados, funcionales a distintos intereses de clase. Cada grupo social accede a una porción diferenciada del territorio urbano en función de su capacidad de pago, reforzando lo que Ana Fani Alessandri ha denominado “segmentación del espacio como forma estructural de organización de la ciudad latinoamericana”. El suelo, en este marco, se convierte en un filtro que selecciona, distribuye y clasifica a la población, estableciendo jerarquías de acceso y condiciones diferenciales de ciudadanía urbana.

Esta forma de segregación es funcional al mercado, pero profundamente lesiva desde una perspectiva de justicia espacial. Al consolidarse una ciudad donde las oportunidades, los servicios y la infraestructura se concentran en enclaves cerrados, mientras la población popular habita zonas degradadas o sin acceso pleno a la urbanidad, se profundiza la desigualdad estructural. La segregación ya no es sólo residencial: es económica, ambiental, cultural y simbólica. Es una forma de exclusión múltiple, que despoja a los sectores subalternos no sólo del suelo, sino también del

derecho a la centralidad, a la infraestructura de calidad, al espacio público digno y a la participación efectiva en las decisiones sobre su territorio.

Desde la lectura de Pedro Abramo (2002), la ciudad neoliberal en América Latina tiende a articular dos lógicas simultáneas: la de la renta del suelo y la de la autoconstrucción popular. Mientras una parte de la ciudad se planifica para capturar plusvalías, atraer inversión y maximizar el valor de los activos inmobiliarios, otra parte se deja crecer bajo el desorden y la informalidad, sirviendo como válvula de escape para la presión habitacional de los sectores excluidos. En Caldas, esta dualidad es visible en la coexistencia de zonas de urbanización planificadas para sectores altos con zonas de periferia informal, muchas veces adyacentes pero desconectadas en términos de movilidad, servicios y acceso a derechos urbanos.

A este panorama se suma la débil implementación de políticas de Vivienda de Interés Social (VIS) en zonas centrales o bien localizadas. La planificación, al no incorporar de forma obligatoria reservas de suelo para vivienda social dentro de los proyectos de expansión o renovación urbana, termina relegando este tipo de soluciones habitacionales a zonas mal conectadas, periféricas o estigmatizadas. Así, la estructura de la ciudad reproduce las jerarquías sociales: mientras unos acceden a entornos urbanos modernos, seguros y bien dotados, otros quedan atrapados en ciclos de precariedad territorial difícilmente reversibles.

Todo lo anterior tiene un correlato en la esfera simbólica y política. La segregación no solo opera como un hecho espacial, sino también como un proceso de diferenciación subjetiva. Los habitantes de los sectores populares no sólo son marginados del espacio físico de la ciudad, sino también de su representación: su existencia es invisibilizada en los discursos oficiales, sus problemáticas se trivializan, y su presencia en el centro del debate urbano es escasa. Esto afecta la capacidad de agencia, organización y lucha por el derecho al territorio.

En síntesis, la segregación socioespacial en Caldas debe entenderse como una tecnología de poder territorial, que organiza el espacio en función de criterios económicos antes que sociales, y que refuerza un modelo urbano basado en la diferenciación, la exclusión y la fragmentación. No se trata de una falla en el sistema, sino de uno de sus pilares: la ciudad, tal como se ha construido, necesita excluirse para funcionar. Y mientras no se reorienta el ordenamiento territorial desde una perspectiva de justicia espacial, los planes urbanos seguirán funcionando como mapas de la desigualdad.

El resultado más evidente de esta expansión urbana orientada al mercado ha sido la profundización de la segregación socioespacial en Caldas. La ciudad se fragmenta en función del ingreso, el poder adquisitivo y la capacidad de los individuos para insertarse en el mercado inmobiliario formal. Esta segmentación se expresa en el paisaje urbano: urbanizaciones cerradas, torres con zonas comunes privadas, barrios informales rezagados, periferias rurales presionadas y centros urbanos tensionados.

La segregación no es sólo geográfica, sino también simbólica y funcional. Las nuevas urbanizaciones promueven estilos de vida cerrados, controlados y desvinculados del tejido social tradicional. Este patrón no es accidental. Es el producto de políticas públicas que no han logrado (o no han querido) intervenir de manera efectiva en el mercado del suelo. La falta de vivienda pública, la ausencia de programas robustos de mejoramiento barrial y la baja inversión en los sectores excluidos refuerzan el círculo de reproducción de la desigualdad. Además, los procesos de gentrificación encubierta —a través de proyectos de renovación urbana y recualificación de sectores populares— expulsan lentamente a los habitantes originales, alterando el tejido comunitario y generando nuevas formas de desplazamiento urbano.

En este contexto, el acceso al territorio se convierte en un privilegio, y la ciudad deja de ser un derecho para convertirse en un bien de lujo. La producción del espacio urbano en Caldas, bajo las lógicas actuales, no solo configura el mapa físico del municipio, sino que consolida y profundiza las divisiones sociales existentes.

Pedro Abramo (2002) señala que la ciudad latinoamericana se configura a partir de una "lógica de diferenciación territorial" en la que coexisten espacios planificados, regulados y de alta valorización con periferias informales, excluidas y precarias. Esta forma de organización espacial reproduce desigualdades estructurales en el acceso al suelo, la vivienda y los servicios, consolidando una ciudad segregada y fragmentada. En Caldas, los cambios en el suelo de expansión refuerzan esta lógica. Las nuevas urbanizaciones previstas se sitúan en sectores privilegiados, mientras otras zonas con déficit de infraestructura o vulnerabilidad social permanecen relegadas de la inversión pública.

Desde la sociología urbana, esta situación puede analizarse como un proceso de "segregación planificada". No se trata simplemente de una exclusión resultante del libre juego de fuerzas, sino de una forma de ordenamiento territorial que delimita quiénes pueden habitar determinados espacios, bajo qué condiciones y con qué tipo de acceso a bienes y servicios urbanos.

Como señala Saskia Sassen (1991), la globalización y la financiarización del suelo urbano intensifican estos procesos de exclusión, al insertar la ciudad en circuitos de valorización transnacional que trascienden la regulación local.

En este sentido, la expansión urbana en Caldas es también una forma de producción social del espacio que favorece a ciertos actores económicos, al tiempo que relega a amplios sectores de la población a la marginalidad territorial. Esta configuración socioespacial tiene efectos directos en la estructura de oportunidades urbanas, el acceso diferencial a derechos y la reproducción de las desigualdades sociales.

El análisis de los cambios en el suelo de expansión urbana en el municipio de Caldas entre 2010 y 2024 permite identificar una serie de tensiones entre la planificación normativa, las necesidades sociales y las lógicas del mercado. Si bien la planificación urbana debería responder a principios de equidad, sostenibilidad y ordenamiento responsable, en la práctica, los PBOT han sido utilizados como herramientas para viabilizar el crecimiento urbano disperso, la valorización del suelo y la inserción del municipio en lógicas de competencia territorial.

Lejos de corregir desigualdades, la actual estrategia de expansión urbana contribuye a reforzarlas. En este contexto, la ciudad de Caldas se presenta como un escenario de disputa: entre el derecho al territorio de sus habitantes históricos y la lógica de mercado que redefine el espacio urbano como un activo financiero.

Recuperar una visión del ordenamiento territorial como instrumento de justicia espacial requiere replantear los modelos de planeación vigentes. Esto implica fortalecer la participación ciudadana, aplicar criterios de redistribución territorial y garantizar la función social del suelo. Solo así podrá avanzarse hacia un modelo de ciudad donde el crecimiento urbano no sea sinónimo de exclusión, y donde la planificación no sea una herramienta de mercado, sino un camino hacia el ejercicio pleno del derecho a la ciudad.

10.1. Reconfiguración territorial y desplazamiento indirecto

Muchos hogares que residían históricamente en zonas de borde o áreas en proceso de valorización se han visto obligados a migrar hacia otras zonas menos accesibles, debido al aumento del predial, el arriendo o la oferta de compra por parte de inmobiliarias. Este desplazamiento silencioso reproduce desigualdades espaciales y debilita los lazos comunitarios.

Además, las nuevas urbanizaciones no solo modifican el paisaje físico, sino que también transforman las dinámicas sociales, al introducir nuevas normas, ritmos y discursos que marginan las formas de vida anteriores. Lo que se presenta como “renovación urbana” es, en muchos casos, una pérdida de arraigo y pertenencia.

La reclasificación del suelo rural como urbano o de expansión no solo habilita el crecimiento físico de la ciudad, sino que transforma las condiciones de habitabilidad y permanencia en el territorio. Sectores populares ubicados en zonas de valor estratégico experimentan un proceso de "desplazamiento por valorización", donde el aumento del valor catastral, los impuestos y los servicios termina expulsando de forma indirecta a los habitantes originales.

Este fenómeno se manifiesta en Caldas mediante procesos de gentrificación silenciosa. Zonas como La Chuscala, La Manuela o sectores cercanos a nuevas urbanizaciones muestran signos de presión inmobiliaria, cambios en el uso del suelo y fragmentación de la comunidad local. La ausencia de estrategias efectivas de vivienda social agudiza esta tendencia, y el territorio se convierte en un escenario de competencia entre quienes pueden pagar el nuevo precio del suelo y quienes se ven obligados a desplazarse a sectores menos integrados.

En este sentido, la reconfiguración territorial no solo implica cambios en la fisonomía urbana, sino también en las lógicas de pertenencia y arraigo. La pérdida del derecho a habitar el territorio en condiciones dignas se convierte en un factor de vulnerabilidad, que refuerza la exclusión estructural y limita las posibilidades de reproducción social de amplios sectores de la población.

10.2 Derecho a la ciudad y alternativas posibles

Contrario a la imagen tradicional de neutralidad institucional, el Estado ha desempeñado un papel activo en la producción de desigualdad socioespacial en Caldas. A través de su triple rol como planificador, regulador y facilitador, ha contribuido a configurar un modelo de ciudad que responde más a los intereses del capital inmobiliario que al bienestar colectivo. Esta participación estatal no siempre se expresa de forma explícita o intencionada, pero sí se materializa a través de decisiones técnicas, omisiones regulatorias, y una planificación guiada por lógicas económicas más que por principios de equidad territorial.

Aunque la función pública del Estado debería estar orientada a garantizar el derecho a la ciudad y la función social del suelo —tal como lo establece la Ley 388 (Congreso de la República, 1997)—, en la práctica esta misión ha sido desplazada por una visión instrumental del territorio como recurso estratégico para atraer inversión y facilitar la acumulación de capital. En lugar de actuar como contrapeso frente a las dinámicas del mercado, el Estado local ha adoptado una postura de gobernanza facilitadora, en la que se prioriza el crecimiento económico por encima de la justicia espacial, despolitizando las decisiones sobre el uso y organización del territorio.

El PBOT 2024 es una muestra clara de este fenómeno. En lugar de establecer mecanismos de contención frente al crecimiento especulativo, el nuevo plan habilita legalmente procesos de expansión urbana sobre suelos rurales, flexibiliza la clasificación del suelo para introducir categorías intermedias como el “rural suburbano” y permite una amplia gama de usos en zonas sensibles, bajo el argumento de la “mixtura funcional”. Esta normatividad no solo amplía el mercado del suelo urbanizable, sino que también redistribuye de forma desigual las oportunidades territoriales, al favorecer zonas de valorización anticipada y desplazar a los sectores de menores ingresos a las periferias menos equipadas.

Como señala De Mattos (2010), la transición desde la planificación urbana hacia la gobernanza urbana ha debilitado la capacidad del Estado para operar como un actor redistributivo. En el contexto de Caldas, esta transición se expresa en una institucionalidad fragmentada, donde las decisiones sobre el territorio no surgen de una visión integral, sino de acuerdos coyunturales entre actores públicos y privados, enmarcados en una lógica de “co-gestión” que diluye las responsabilidades y debilita la posibilidad de implementar políticas estructurales.

Las actas del Concejo Municipal (2025) reflejan estas tensiones de forma explícita. En ellas se debate no solo la pertinencia de las nuevas zonas de expansión, sino también el conflicto entre sostenibilidad ambiental y desarrollo inmobiliario, la débil articulación entre los planes sectoriales y el PBOT, y la dificultad de hacer valer el “interés general” frente a los intereses de actores económicos organizados. Estas discusiones, lejos de consolidar una agenda de justicia territorial, reproducen una lógica en la que el suelo se administra como mercancía y no como derecho.

En suma, el Estado en Caldas no ha sido un espectador pasivo del proceso de urbanización desigual: ha sido un actor central en su configuración. A través de decisiones normativas, omisiones regulatorias y una planificación subordinada a la lógica del mercado, ha contribuido a consolidar un modelo urbano fragmentado, excluyente y funcional a la valorización del suelo. Superar esta

tendencia exige repensar la función del Estado no como gestor técnico, sino como garante político del derecho a la ciudad, la equidad territorial y la construcción de una ciudadanía urbana incluyente.

11. Políticas públicas, acceso al suelo y vivienda en Caldas

El acceso equitativo al suelo y a la vivienda es una condición central para la construcción de territorios justos, democráticos y sostenibles. Desde una perspectiva del derecho a la ciudad, implica mucho más que la disponibilidad física de terrenos o unidades habitacionales: se trata de garantizar el acceso efectivo a una localización adecuada, a servicios públicos, a infraestructura social y a condiciones de habitabilidad que permitan la integración plena de los sujetos en la vida urbana. Sin embargo, en Caldas —como en muchos municipios intermedios del país— este acceso continúa siendo un privilegio determinado por la capacidad de pago, antes que un derecho garantizado por el Estado.

Existen experiencias y marcos institucionales que podrían servir de base para una política pública más inclusiva. La Ley de Vivienda (Congreso de la República de Colombia, 2021) establece la posibilidad de formular planes municipales de vivienda que articulen estrategias de producción, mejoramiento y gestión del hábitat. Asimismo, la implementación de instrumentos de gestión del suelo como las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), los planes parciales o los sistemas de reparto de cargas y beneficios podrían contribuir a equilibrar la relación entre el sector público y el privado. No obstante, su aplicación en Caldas ha sido mínima o inexistente, en parte por falta de voluntad política, pero también por las limitaciones técnicas e institucionales del municipio.

En el discurso institucional del municipio de Caldas, tanto el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de 2010 como su actualización de 2024 han planteado de forma reiterada la necesidad de garantizar el acceso progresivo a la vivienda digna, ordenar el territorio bajo principios de equidad, y promover un desarrollo urbano sostenible. Estas intenciones, sin embargo, han permanecido en gran medida en el plano declarativo. La distancia entre el contenido normativo y la ejecución real de políticas públicas demuestra que la planificación urbana, lejos de ser una herramienta redistributiva, ha operado como un dispositivo técnico funcional a los intereses del mercado inmobiliario.

Aunque en los documentos oficiales se reconoce la función social del suelo y se mencionan metas relacionadas con la vivienda de interés social (VIS), la implementación concreta ha sido débil, reactiva y escasa en cobertura. En la práctica, los proyectos de VIS ejecutados en Caldas han sido pocos, dispersos y, en su mayoría, desarrollados bajo esquemas de alianzas público-privadas,

como la empresa Coninsa Ramón H. S.A. (s.f.) que tiene actualmente el proyecto Montana Sonora. Esta empresa es privada que participa en contratos con el Estado.

El municipio carece de un plan robusto de gestión del suelo que garantice la disponibilidad de tierra urbanizable para la producción pública de vivienda. No existen bancos de tierras operativos, ni mecanismos de adquisición predial estratégica, ni reservas activas destinadas a proyectos habitacionales de interés social. La ausencia de una política activa de suelo deja el acceso a la tierra en manos del mercado, lo cual resulta particularmente problemático en un contexto donde los precios del suelo urbano están en alza debido a la especulación y la expansión normativa de los perímetros urbanos.

Este vacío institucional tiene consecuencias directas: en lugar de fomentar la integración urbana, los sectores de menores ingresos se ven expulsados de las zonas centrales, consolidadas o bien localizadas, y obligados a buscar alternativas de vivienda en la periferia o en zonas rurales en proceso de urbanización informal. Esta *expulsión silenciosa*, derivada del aumento de los precios del suelo y la ausencia de oferta habitacional accesible, refuerza los patrones de segregación y fragmentación territorial ya evidenciados en el municipio.

Asimismo, el ordenamiento territorial, lejos de operar como una herramienta correctiva, ha profundizado las desigualdades. La planificación ha estado más orientada a facilitar el crecimiento inmobiliario que a garantizar el derecho a la ciudad. Esto se expresa en la forma en que se ha utilizado la normativa: ampliación del perímetro urbano, clasificación flexible del suelo rural, habilitación de nuevos suelos de expansión sin cargas urbanísticas obligatorias, y liberalización de los usos del suelo bajo la bandera de la mixtura funcional. Todo esto ha incentivado la valorización especulativa del suelo, pero sin una política paralela de vivienda que contrarreste sus efectos excluyentes.

En otras palabras, la planificación urbana se ha convertido en un instrumento de habilitación del mercado, más que en un instrumento de regulación y redistribución. Como lo señala Raquel Rolnik (2012 citado en Carmona Rojas, 2020), cuando el Estado deja de ser un garante de derechos y se convierte en un facilitador de negocios, se consolida un modelo urbano donde la vivienda deja de ser un bien social para convertirse en una mercancía que sólo está al alcance de quienes pueden pagarla.

En este escenario, los sectores populares no solo enfrentan barreras económicas para acceder a la vivienda, sino también barreras institucionales y normativas. No existen líneas claras

de financiación local, programas de mejoramiento barrial a escala, ni estrategias para garantizar la permanencia de comunidades históricas en zonas centrales. La ausencia de una política integral del hábitat urbano impide abordar el problema de la vivienda desde una perspectiva territorial, estructural y de largo plazo.

11.1. Obstáculos estructurales en el acceso al suelo y la vivienda

El acceso a una vivienda digna y a un suelo bien localizado no depende únicamente de la existencia de programas o proyectos habitacionales. Por el contrario, está mediado por una serie de condicionantes estructurales que reproducen desigualdades sociales y territoriales, y que impiden que los sectores de menores ingresos puedan ejercer plenamente su derecho a la ciudad. En Caldas, estos obstáculos configuran un entramado complejo que limita tanto la demanda como la oferta de vivienda social, y que perpetúa la exclusión habitacional de amplios sectores de la población.

Uno de los principales factores estructurales es la alta informalidad laboral, que afecta a una parte significativa de la población. La falta de contratos estables, ingresos fijos y cotizaciones a seguridad social imposibilita a muchas familias el acceso al sistema financiero formal, lo que a su vez las excluye de los créditos hipotecarios tradicionales. Esta situación limita sus opciones habitacionales a fórmulas como el arriendo informal, la autoconstrucción o la ocupación en zonas de borde, reforzando patrones de vulnerabilidad habitacional y territorial.

A esto se suma el efecto de la especulación del suelo, potenciada por la normativa del PBOT 2024, que ha elevado los precios incluso en zonas periféricas que históricamente fueron accesibles para los sectores populares. La habilitación de nuevos suelos de expansión urbana, sin mecanismos efectivos de captura de plusvalías ni regulación de precios, ha incentivado la compra anticipada de tierras por parte de agentes privados, que luego las ofrecen al mercado a precios significativamente más altos.

Otro obstáculo crítico es la ausencia de regulación efectiva del mercado del arriendo. La mayoría de hogares de ingresos bajos que no pueden acceder a la propiedad terminan recurriendo al arriendo informal, sin garantías jurídicas, en condiciones de hacinamiento o con servicios deficientes. En Caldas, no existen mecanismos municipales para controlar los precios del alquiler, supervisar la calidad de la oferta habitacional o proteger a los arrendatarios frente a desalojos arbitrarios. Esta situación deja a una parte importante de la población en condiciones de

vulnerabilidad habitacional crónica, sin posibilidad de proyectarse en el territorio ni de consolidar procesos de arraigo comunitario.

A ello se suma la escasa oferta pública de suelo urbano disponible para proyectos de vivienda social. El municipio no cuenta con un banco de tierras operativo, ni ha priorizado la adquisición predial para fines sociales en zonas bien localizadas. Esta falta de planificación y gestión proactiva del suelo impide la implementación de políticas de integración socioespacial, ya que los proyectos habitacionales para sectores vulnerables terminan focalizándose en zonas periféricas, fragmentadas o ambientalmente frágiles.

En paralelo, persisten vacíos importantes en la política de mejoramiento integral de barrios populares. Muchos asentamientos consolidados, que surgieron de forma informal en décadas anteriores, siguen careciendo de infraestructura adecuada, vías de acceso, redes de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos sociales. A pesar de que estas comunidades tienen una alta densidad poblacional y un tejido social consolidado, las intervenciones institucionales han sido esporádicas, descoordinadas o inexistentes. Esta omisión perpetúa la precariedad urbana y refuerza la estigmatización territorial.

Finalmente, un obstáculo estructural ampliamente invisibilizado es la falta de políticas específicas para el acceso a la vivienda rural. En Caldas aún habitan comunidades campesinas, especialmente en zonas de ladera y veredas de vocación agrícola, que han sido sistemáticamente excluidas del radar de la política pública urbana. La expansión urbana tiende a absorber y transformar estos territorios, sin ofrecer alternativas habitacionales acordes con sus formas de vida, sus relaciones con el entorno natural o sus modos de producción tradicionales. Esta omisión genera procesos de desplazamiento silencioso y pérdida de tejido rural, afectando no solo la dimensión social del territorio, sino también su sostenibilidad ambiental.

11.2. Subordinación del interés público frente al mercado inmobiliario

Una de las características más preocupantes del modelo de desarrollo urbano que se ha consolidado en Caldas es la subordinación progresiva del interés público frente a las dinámicas del mercado inmobiliario. Esta situación no es accidental ni coyuntural: responde a una transformación estructural en el papel del Estado dentro del campo de la planificación urbana, donde su función de garante del bienestar colectivo ha sido desplazada por un rol de facilitador del crecimiento

económico, entendido fundamentalmente como expansión de la construcción y valorización del suelo.

En este contexto, el Estado local ha tendido a asumir una postura pasiva o incluso promotora de los grandes desarrollos inmobiliarios, sin exigir contrapartidas proporcionales en términos de justicia territorial. La política de ordenamiento territorial, en lugar de regular el mercado, ha terminado por adaptarse a sus exigencias, reproduciendo un esquema en el que el planeamiento no es una herramienta de redistribución, sino un dispositivo técnico para habilitar suelo urbanizable, acelerar licencias y legitimar la lógica de la plusvalía privada.

11.3. Propuestas hacia una política urbana con enfoque de justicia territorial

Frente al escenario de desigualdad espacial, exclusión habitacional y subordinación del interés público a la lógica del mercado en el municipio de Caldas, se vuelve urgente avanzar hacia un nuevo paradigma de política urbana. Este debe estar orientado por un enfoque de justicia territorial, entendido como la distribución equitativa de los recursos urbanos, el acceso democrático al suelo, y la garantía de condiciones dignas de vida para todas las personas, con especial énfasis en los sectores históricamente marginados del desarrollo urbano.

Superar el panorama actual requiere romper con la concepción asistencialista del acceso a la vivienda y con la idea del suelo como simple mercancía. En su lugar, es necesario concebir el territorio como un bien común y el hábitat como un derecho colectivo que debe ser garantizado por el Estado y defendido por la ciudadanía. Esta transformación implica el diseño y aplicación de políticas públicas estructurales, sostenidas en el tiempo, con capacidad institucional y soporte normativo suficiente para resistir la captura por intereses privados.

Entre las líneas de acción estratégicas para construir una política urbana con enfoque de justicia territorial en Caldas, se destacan las siguientes:

- **La creación de un banco de tierras públicas con vocación social**

Este instrumento permitiría al municipio identificar, adquirir y reservar estratégicamente suelos bien localizados para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, equipamientos colectivos, infraestructura verde y espacio público. El banco de tierras no solo permitiría intervenir

el mercado, sino también planificar a largo plazo con una visión de inclusión y equidad. Además, podría operar en articulación con mecanismos de captura de plusvalías y con los planes parciales para garantizar una gestión redistributiva del suelo urbano, donde el crecimiento físico de la ciudad no se traduce en una mejora de las condiciones de vida para todos sus habitantes.

El resultado es un desequilibrio profundo entre lo público y lo privado, donde el interés colectivo queda reducido a su mínima expresión. Las necesidades de vivienda, espacio público, transporte, servicios sociales y habitabilidad digna de la mayoría de la población quedan subordinadas a las lógicas del negocio inmobiliario, que selecciona territorios estratégicos, redefine usos del suelo y transforma la estructura urbana con base en criterios de rentabilidad y no de equidad.

Esta subordinación no solo afecta el acceso al suelo y la vivienda de los sectores populares, sino que también implica una pérdida progresiva de sus derechos territoriales: el derecho a permanecer en sus barrios sin ser desplazados por la presión inmobiliaria; el derecho a participar en las decisiones que afectan su territorio; el derecho a habitar un entorno digno y seguro; y el derecho a ser reconocidos como ciudadanos urbanos con voz en la configuración del espacio colectivo.

Desde una perspectiva crítica, esta situación revela un proceso de despolitización del ordenamiento territorial, en el que la técnica reemplaza al debate público, y las decisiones sobre el futuro del territorio se toman sin considerar los intereses de las mayorías. La planificación se convierte así en un lenguaje especializado al servicio del capital, mientras que las comunidades pierden capacidad de agencia frente a procesos que transforman radicalmente su

- **La priorización del mejoramiento integral de barrios sobre la expansión periférica**

En lugar de seguir promoviendo la expansión de la ciudad hacia suelos rurales o ambientalmente frágiles, se debe enfocar la inversión pública en la consolidación y dignificación de los barrios existentes, especialmente aquellos surgidos de procesos de autoconstrucción popular. El mejoramiento integral debe incluir infraestructura, servicios, espacio público, regularización del suelo, fortalecimiento comunitario y equipamientos sociales, con enfoque territorial e interseccional.

- **La reglamentación y control del mercado del arriendo**

Ante el creciente fenómeno del arriendo informal, muchas veces en condiciones precarias y sin garantías, se hace necesario regular el mercado del alquiler urbano. Esto implica establecer topes en zonas de alta presión inmobiliaria, garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, proteger los derechos de los arrendatarios frente a desalojos arbitrarios, y desarrollar programas de apoyo a familias arrendatarias en situación de vulnerabilidad. Esta regulación es especialmente urgente en un municipio donde la compra de vivienda está fuera del alcance de amplios sectores de la población.

- **La implementación efectiva de instrumentos de gestión del suelo**

Herramientas como la participación en plusvalías, el reparto de cargas y beneficios, las declaratorias de desarrollo y construcción prioritarios, los planes parciales y los proyectos urbanos integrales deben dejar de ser letra muerta y convertirse en elementos centrales de la política urbana local. Su adecuada aplicación permitiría redistribuir el valor generado por las intervenciones públicas, garantizar aportes del sector privado al desarrollo urbano, y generar condiciones de mayor equidad territorial.

- **La institucionalización de la participación ciudadana en la toma de decisiones territoriales**

Las comunidades deben ser reconocidas no solo como beneficiarias pasivas de las políticas urbanas, sino como sujetas políticas con capacidad de incidir en el diseño, implementación y evaluación de las decisiones que afectan su territorio. La participación ciudadana debe ser vinculante, constante, diversa y territorializada, incorporando enfoques diferenciales de género, etnia, generación y clase. Esto requiere abrir canales reales de deliberación, fortalecer las juntas de acción comunal y promover presupuestos participativos orientados al ordenamiento y la vivienda.

Estas acciones, sin embargo, no pueden depender únicamente de la voluntad política de la administración municipal. Requieren una articulación metropolitana e intermunicipal, dado que Caldas hace parte de un sistema urbano complejo dentro del Valle de Aburrá. También necesitan

de un fortalecimiento institucional, con equipos técnicos capacitados, financiación adecuada y marcos normativos actualizados. Pero, sobre todo, demandan movilización social, presión ciudadana y capacidad de organización territorial para disputar el sentido de la planificación y construir, desde abajo, un modelo urbano más justo, inclusivo y democrático.

En definitiva, una política urbana con enfoque de justicia territorial en Caldas no es solo deseable, sino necesaria y urgente. Sin ella, el municipio continuará profundizando un modelo de ciudad fragmentada, segregada y excluyente, funcional a los intereses del capital pero ajena a las necesidades reales de la mayoría de sus habitantes.

12. conclusiones

La investigación sobre la reconfiguración territorial de Caldas, Antioquia, entre los años 2010 y 2024, permite concluir que la expansión urbana y la especulación inmobiliaria constituyen manifestaciones de una racionalidad técnico-instrumental orientada por la lógica de valorización del capital, que ha transformado fundamentalmente el carácter y la función de la planificación urbana municipal.

Los hallazgos más significativos revelan cómo la planificación urbana ha experimentado una reconversión funcional decisiva, dejando de ser un instrumento de regulación para convertirse en una herramienta de habilitación del suelo en función de los intereses del mercado. Los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial de 2010 y 2024 demuestran que las expansiones del perímetro urbano no se corresponden con las necesidades demográficas reales del municipio, sino que anticipan posibles valorizaciones futuras, convirtiendo al suelo en una reserva de renta especulativa más que en un espacio para garantizar derechos colectivos.

La configuración espacial resultante evidencia un patrón de segmentación funcional que profundiza la segregación socioespacial. El predominio de proyectos residenciales de baja densidad en la periferia, acompañado de la ausencia de mezcla funcional, ha generado enclaves homogéneos y socialmente excluyentes que refuerzan un mosaico urbano desigual. Esta segmentación no solo determina el acceso diferencial a servicios e infraestructuras, sino que reproduce y consolida jerarquías sociales y territoriales, impidiendo la consolidación de un tejido urbano integrado.

El análisis identifica paralelamente un debilitamiento crítico de la capacidad institucional del Estado local, donde la planificación se reduce a un procedimiento técnico-burocrático con escasa vinculación a las necesidades sociales y sin garantizar una participación ciudadana efectiva. Esta transición hacia modelos de gobernanza implica que el Estado cede progresivamente su rol regulador para adoptar un papel de facilitador de los intereses inmobiliarios, transformando la ciudad en mercancía y subordinado las decisiones colectivas a la lógica del mercado.

Las consecuencias sociales de este proceso se manifiestan a través de desplazamientos indirectos que afectan particularmente a las poblaciones más vulnerables. El aumento sistemático del valor del suelo y la ausencia de proyectos de vivienda de interés prioritario en zonas centrales provocan una exclusión silenciosa que expulsa a sectores populares hacia áreas periféricas o incluso fuera del municipio. Esta reconfiguración territorial erosiona las redes de apoyo

comunitario y debilita los lazos de arraigo, afectando tanto las condiciones materiales de vida como los vínculos simbólicos que sostienen la identidad barrial y la cohesión social.

A nivel ambiental, el modelo de expansión ha generado tensiones significativas con la sostenibilidad territorial. La ocupación de suelos de vocación agrícola, la presión sobre zonas de recarga hídrica y la fragmentación de ecosistemas estratégicos revelan contradicciones profundas entre los lineamientos normativos de sostenibilidad incluidos en el PBOT 2024 y las prácticas urbanísticas efectivas. La expansión dispersa y poco planificada incrementa los costos de dotación de servicios, aumenta la huella ecológica del municipio y limita su capacidad de resiliencia frente al cambio climático, comprometiendo las posibilidades de desarrollo de las generaciones futuras.

En síntesis, la reconfiguración territorial de Caldas entre 2010 y 2024 constituye un proceso estructurado por dinámicas de mercado que subordinan principios de equidad, sostenibilidad y función social del territorio. Este modelo reproduce y amplifica desigualdades socioespaciales, debilita la institucionalidad pública y compromete los bienes comunes ambientales, configurando simultáneamente una ciudad fragmentada y excluyente. El reconocimiento de estas dinámicas permite visibilizar que el ordenamiento territorial no constituye un proceso técnicamente neutral, sino un campo profundamente político donde se dirimen disputas fundamentales sobre el acceso, uso y control del espacio urbano.

Este análisis invita a repensar la planificación urbana de Caldas desde enfoques críticos, participativos e integrales, capaces de trascender la racionalidad instrumental y recuperar la dimensión política del territorio. Solo mediante esta transformación será posible avanzar hacia un modelo de ciudad donde el suelo se conciba como un bien colectivo y no como una mercancía, y donde la expansión urbana se oriente efectivamente al bienestar social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental, garantizando el derecho a la ciudad para la totalidad de sus habitantes.

13. Discusiones

Las discusiones en el Concejo Municipal de Caldas, registradas en las actas de 2024 y 2025, evidencian tensiones profundas respecto al modelo de ciudad que se proyecta. Temas como la densidad urbana, la regularización de asentamientos, la provisión de infraestructura pública y la protección ambiental se constituyen en ejes de debate, expresando la pugna entre dos visiones: una ciudad inclusiva y sostenible, y otra orientada al crecimiento económico a cualquier costo. Estas deliberaciones dejan en evidencia un déficit estructural en la articulación entre la planeación técnica, la decisión política y la participación ciudadana.

En este sentido, el ordenamiento territorial debe ser comprendido no como un instrumento técnico neutral, sino como un campo de disputa social y política. Retomar el derecho a la ciudad como principio rector de la planificación resulta imprescindible, pues el espacio urbano no es una mercancía ni un simple soporte físico, sino una construcción colectiva donde todas las personas tienen derecho a habitar, transformar y participar en su definición. Ello exige avanzar hacia modelos de planificación participativa, intersectorial y guiada por el interés general.

El caso de Caldas se inscribe en las contradicciones propias de la urbanización neoliberal en ciudades intermedias latinoamericanas. Mientras el suelo urbano se convierte en un activo financiero, su función social queda relegada frente a la lógica de mercado. Sin embargo, el análisis también muestra que este escenario no es homogéneo ni estático: emergen resistencias sociales, debates públicos y posibilidades de transformación que tensionan el modelo hegemónico. La investigación busca así aportar a la construcción de alternativas de planificación más justas, inclusivas y sustentables.

La planificación, que en principio debería prevenir conflictos y distribuir equitativamente los beneficios del desarrollo, ha sido subordinada a intereses mercantiles. Los instrumentos de ordenamiento territorial han operado como habilitadores de suelo para el mercado, más que como mecanismos de gestión social del territorio. A ello se suma la limitada capacidad institucional para contrarrestar dinámicas especulativas, lo que se traduce en la ausencia de una política integral de vivienda social y en la persistencia de un mercado de arriendo desregulado que profundiza la exclusión.

Los hallazgos muestran que la segregación urbana no es un efecto colateral del crecimiento, sino una forma estructural de la urbanización bajo el modelo neoliberal. La segmentación funcional

del territorio en zonas de alta valorización y periferias desprovistas de servicios y oportunidades consolida una ciudad dual: la de los incluidos y la de los excluidos. En esta lógica, los derechos urbanos se fragmentan y se subordinan a la capacidad de consumo de los habitantes.

De ahí que el desarrollo urbano de Caldas deba ser pensado como un problema político y ético, no solo técnico. El tipo de ciudad que se construye es reflejo del tipo de sociedad que se legitima. Una ciudad regida por la lógica del capital reproduce y normaliza la desigualdad; mientras que una ciudad concebida desde el cuidado, la redistribución y el reconocimiento abre paso a formas más democráticas y solidarias de habitar.

La recuperación del derecho a la ciudad exige materializarse en políticas públicas concretas que garanticen acceso al suelo, vivienda, transporte, servicios y, sobre todo, a la participación real en las decisiones territoriales. Lo que Caldas necesita es un nuevo pacto urbano que reconozca en la diversidad social y territorial su mayor riqueza, y que sitúe la equidad como principio rector del desarrollo.

Finalmente, este trabajo no pretende cerrar el debate, sino abrir interrogantes que interpelan tanto a las instituciones como a la sociedad civil: ¿qué ciudad se está construyendo?, ¿a quién sirve la planificación?, ¿qué papel cumple el Estado en la producción de desigualdad urbana?, ¿qué lugar tienen las voces populares en la definición del territorio? Abordar estas preguntas constituye un desafío central para avanzar hacia una ciudad más justa, humana y democrática.

Referencias

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE*, 38, 35–69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Alcaldía de Caldas (2010). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas* [Acuerdo 014 de 2010]. <https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/20.500.14471/17339/19633-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Alcaldía de Caldas (s. f.). *Diagnóstico económico*. <https://www.caldasantioquia.gov.co/wp-content/uploads/2024/09/3.-Diagnostico-Dimension-Economica.pdf>
- Alcaldía de Caldas. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal “CreAmos 2024–2027”*. https://www.caldasantioquia.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/VF-Plan-de-Desarrollo-Creamos-2024-20-27_.pdf
- Alcaldía de Caldas. (2024). *Revisión y ajuste general de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas, Antioquia*. <https://www.caldasantioquia.gov.co/wp-content/uploads/2024/12/Proyecto-de-acuerdo-PBOT-FINAL.pdf>
- Alcaldía de Caldas [@alcaldiadecaldas antioquia] (25 de julio de 2012). *Municipio de Caldas, Antioquia* [Fotografía]. Flickr. <https://www.flickr.com/photos/alcaldiadecaldas/7644466604/>
- Arenas, Á. O. (14 marzo de 2019). Vivienda vertical crece en Caldas. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/antioquia/en-caldas-crece-la-proyeccion-urbanistica-AF10370356>
- Borja, J. (2003). *El Espacio Público, ciudad y ciudadanía*. Electa.
- Borja, J. & Muñoz F. (2014). *Urbanización y ciudad en la globalización*. UOC
- Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (s.f.). *Información económica*. <https://camacol.co/informacion-economica>
- Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (2022). *Informe de gestión 2022 Antioquia*. (2022). <https://www.camacolantioquia.org.co/wp-content/uploads/2024/11/2022-INFORME-DE-GESTION.pdf>
- Carmona Rojas, M. Y. (2020). Rolnik, Raquel. (2017). La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Reseña. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(1), 219-221. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.81912>
- Colombia. Congreso de la República de Colombia. (1994). *Ley 152 de 1994 (julio 15): Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo*. Diario Oficial.
- Colombia. Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997 (julio 18): Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991, y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial.

- Colombia. Congreso de la República de Colombia. (2015). *Decreto 1077 de 2015 (mayo 26): Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Diario Oficial.
- Colombia. Congreso de la República de Colombia. (2021). *Ley 2079 de 2021 (enero 14): Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*. Diario Oficial.
- Colombia. Presidencia de la República. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Presidencia de la República.
- Concejo de Municipal Caldas Antioquia. (12 de febrero de 2025). *Estudio y análisis del PBOT*. Acta N° 06. <https://concejodecaldas.com/transparencia/>
- Concejo de Municipal Caldas Antioquia (2024). *Por medio del cual se adopta la Revisión y ajuste del largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas – Antioquia*. [Ponencia Primer Debate Proyecto 025 del 29 de noviembre de 2024]. DEPO- FO-03
- Coninsa Ramon H. (s. f.). *Sonora Montana*. https://proyectosnuevos.coninsa.co/sonora-montana/?utm_source=Pauta+en+Google&utm_medium=cpc&utm_campaign=ZAV+DEI+SONORA+MONTANA+COLEX&utm_id=medellin&zsf_sonora-montana.Proyecto_de_interes=Sonora+Montana+&zsf_sonora-montana.medio=Pauta+en+Google&zsf_sonora-montana.campaing=&gad_source=1&gad_campaignid=20855527409
- De Mattos, C. (2010a). Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento. *Revista Eure*, XXXVI(108), 167-179
- De Mattos, C. (2010b). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 81–104. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE] (2025) *Censo de edificaciones (CEED)*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>
- Departamento Nacional de Planeación (s.f). *Caldas, Antioquia*. https://terridata.blob.core.windows.net/fichas/Ficha_05129.pdf
- Harvey, D. (1982). *Los límites del Capital*. Basil Blackwell Publisher.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Herrera Atehortúa, C. & Palacio Restrepo, J. F. (2006). *En vidrio, loza, montes, puente y río. Caldas, Antioquia, historia en movimiento*. Secretaría de Educación Municipal, Casa de la Cultura Caldas
- Informe Inmobiliario (s.f.) *Aragua de Primavera*. <https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-caldas-v-primavera/proyecto/971>
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes.
- Lefebvre, H. (1968). *El Derecho a la ciudad*. Anthropos.

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. Capitan Swing

Ménsula Ingenieros S.A.S. (2023). *Bodegas Primavera y Ransa*.
https://mensula.com/mies_portfolio/bodegas-primavera-y-ransa/

Otalvaro, E. (26 de junio de 2018). *El Palacio Municipal de Caldas: la memoria en ruinas*.
<https://hacemosmemoria.org/2018/04/09/con-la-demolicion-del-palacio-municipal-de-caldas-destruyeron-la-memoria-de-gaitan/>

Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.

Simmel, G. (1993). *Sociología del espacio*. Alianza Editorial.

Vargas, J (1989). *Municipio de Caldas, Valle de Aburrá, Departamento de Antioquia*. (2da Ed.).
Asamblea Departamental de Antioquia.

Vínculo Desarrollo Inmobiliario. (7 de marzo de 2023). *¿Cuánto vale el metro cuadrado en Caldas, Antioquia?* <https://vinculo.co/invertir-en-bienes-raices/cuanto-vale-metro-cuadrado-caldas/>