

***“TRANSFORMACIONES SOCIO-ESPACIALES RESULTANTES DE LA DINÁMICA INMOBILIARIA ASOCIADA A LA PRÁCTICA TURÍSTICA, EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO ANTIOQUIA”***

***Por:***

***LAURA MARCELA BERNAL VILLEGAS***  
***Trabajadora Social***

***Directora:***

***CATALINA ORTIZ ARCINIEGAS***  
***Doctora en Planeación y Política Urbana***

***TRABAJO FINAL DE MAESTRIA EN ESTUDIOS URBANO REGIONALES***  
***Línea de Profundización***

***UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA***  
***Escuela de Planeación Urbano Regional***  
***Medellín***  
***2013***

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi familia por su amor y acompañamiento en este proceso de formación.

A Dios Padre por sus bendiciones y por permitirme recorrer este camino de su mano.

A mi directora por sus orientaciones y valiosas contribuciones a este informe de trabajo final

Así como ellos, agradezco también a cada una de las personas que compartieron sus saberes, visiones y sentires consignados en este trabajo: representantes de las JAC y funcionarios del municipio de San Jerónimo.

A Lucila por su valioso aporte en SIG

Finalmente a mi compañero de vida, por su apoyo incondicional

## **RESUMEN**

Este trabajo se basa en un estudio de caso que da cuenta de la relación entre la expansión metropolitana y las formas de ocupación del territorio rural a partir de la intensiva dinámica inmobiliaria asociada al turismo residencial. De esta manera, se analizan las tensiones resultantes de la relación entre los actores gubernamentales, comunitarios e inmobiliarios, presentes en esta práctica turística, para comprender las transformaciones socio espaciales en la nueva forma de producción del espacio y valorar los cambios normativos en el ordenamiento territorial de la ocupación suburbana. De esta forma se concluye con unos lineamientos para abordar la suburbanización asociada al turismo desde el ordenamiento territorial.

## **CONTENIDO**

Introducción .....	7
1. LA EXPANSIÓN METROPOLITANA: APROXIMACIÓN CONCEPTUAL.....	12
1.1. Suburbanización-Periurbanización-Rururbanización .....	13
1.2. La Dinámica Inmobiliaria del Turismo Residencial .....	17
2. LA SUBURBANIZACIÓN ASOCIADA AL TURISMO RESIDENCIAL: EL CASO SAN JERÓNIMO.....	22
2.1 Contexto Subregional.....	22
2.2 Contexto Local .....	26
3. LOS ACTORES TERRITORIALES DEL TURISMO RESIDENCIAL .....	36
3.1 Actor Institucional.....	36
3.2 Actor Inmobiliario .....	39
3.2.1 Mercado del Suelo del turismo residencial .....	43
3.3 Actor Comunitario.....	47
3.4 Tensión Resultante de la Relación Entre Actores .....	52
4. TRANSFORMACIONES DEL MARCO NORMATIVO PARA LA REGULACIÓN DE LA SUBURBANIZACIÓN.....	59
4.1 Contexto Nacional: el paso de un sesgo urbano (Ley 388) a una emergente preocupación por la planificación rural (Decreto 3600).....	59
4.2 Nivel Subregional .....	66
4.3 Nivel Local: Ajuste EOT, mitigación de impactos y reconocimientos de las dinámicas territoriales actuales .....	70
Análisis de las Transformaciones Normativas en las Diferentes Escalas.....	83
Nivel Nacional: .....	84
Nivel Regional: .....	85
Nivel local:.....	86
5. LINEAMIENTOS DE OT PARA ABORDAR LA SUBURBANIZACION ASOCIADA AL TURISMO RESIDENCIAL .....	87

## **TABLAS**

Tabla 1 Matriz Metodológica .....	10
Tabla 2 Clasificación de los procesos de urbanización (Nel·Lo, 1998), de los procesos de estructuración urbana(Munizaga, 2000) y de las formas del crecimiento urbano (Solá-Morales, 1997) .....	30
Tabla 3 Áreas Perirurbanas Compactas, Rururbanas Difusas y Corredores Suburbanos. ....	33
Tabla 4 Tipología de edificaciones para el turismo residencial. ....	40
Tabla 5 Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Llanos de San Juan, Las Estancias y El Berial. ....	44
Tabla 6. Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Loma Hermosa. ....	45
Tabla 7 Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Pie de Cuesta. ....	45
Tabla 8 Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Veliguarin y Llano de Aguirrel. Fuente: Estudios del valor del suelo del occidente cercano antioqueño. Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia.....	46
Tabla 9 Cruce de variables en la dinámica territorial y tensión en la relación de actores. ....	56
Tabla 10 Densidades para el suelo rural. ....	69
Tabla 11 Comparativo de EOT 2000-2012 .....	71

## **MAPAS**

Mapa 1. División subregional del departamento de Antioquia - 2006.....	22
Mapa 2. Flujos y relaciones del “triángulo de oro” y el Valle del Aburrá. ....	24
Mapa 3 Formas de Ocupación en el Municipio de San Jerónimo. ....	34
Mapa 4 Zonas según valores del suelo. ....	47
Mapa 5. Veredas con mayor impacto territorial a causa de la conexión vial y actividad turística .....	51
Mapa 6 Dinámica edificatoria según tipo de ocupación. ....	57
Mapa 7. Influencia Metropolitana y presión inmobiliaria .....	58
Mapa 8 Clasificación del suelo anterior .....	79
Mapa 9 . Nueva clasificación del suelo .....	72

## **ILUSTRACIONES**

1 Ilustración. Condominio Guayacanes I .....	41
Ilustración 2 Sala de Ventas Condominio Guayacanes II.....	42
Ilustración 3 Proyección Digital Condominio Guyacanes II. ....	42
Ilustración 4 Proyectos en Venta Poblado del Hato casas en San Jerónimo.....	43
Ilustración 5 Vereda Veliguarin parte alta.....	49
Ilustración 6. Mapa Conceptual sobre la reglamentación que incide en los procesos de suburbanización.....	60
Ilustración 7 Síntesis de los aportes del decreto 3600 de 2007 al ordenamiento territorial rural .....	65

## **Introducción**

Los procesos de expansión metropolitana de las ciudades han traído consigo transformaciones socioterritoriales que se manifiestan en las formas de ocupación del territorio rural, llegando a extenderse hasta otras localidades más allá de los límites administrativos de la región metropolitana, siendo la dinámica inmobiliaria el motor de cambio para dichas transformaciones. Es un imperativo para el ordenamiento territorial el análisis de los espacios rurales que adquieren nuevas valorizaciones a partir del proceso de expansión urbana y reestructuración del mercado del suelo, con nuevos usos, formas ocupación y apropiación del espacio, que son influidas por prácticas culturales urbanas. Esa frontera entre lo urbano y lo rural configura un espacio con particularidades y dinámicas propias en las que confluye lo tradicional y lo nuevo y en el que cohabitan diferentes grupos sociales que complejizan su abordaje.

En un marco más amplio, se hará referencia a fenómenos como la expansión metropolitana y la suburbanización en suelo rural, a la luz de la globalización y su agudización en las últimas décadas, bajo un contexto de implementación de políticas de liberalización económica, desregulación, flujo de capitales y desarrollo de nuevas tecnologías de la información y la comunicación, que tienen expresión en lo local con procesos de urbanización desde una dinámica económica de negocios inmobiliarios como estrategia para la valorización y movilidad de los capitales.

El desarrollo turístico y la fuerte expansión inmobiliaria asociada a este, tienen incidencias en el territorio, a partir del aumento de la población flotante y la densificación del uso del suelo, la cual produce una serie de transformaciones en la dinámica urbana, con nuevas modalidades de ocupación del espacio y la aparición de nuevas actividades y usos del suelo que traen a su vez nuevas formas de consumo de bienes y servicios de la población que se moviliza con la actividad turística residencial. Según Antón Clave, la formación de espacios turísticos se ha constituido como una oportunidad de generar ingresos a través de la urbanización, la venta y el consumo de bienes y servicios que producen placer a los residentes temporales donde se

transforma del suelo en mercancía, aparecen nuevos usos en el espacio y se configura un espacio-territorio resultado de la interacción entre los agentes que intervienen en su producción (Anton Clavé, 1997). Este trabajo describe las incidencias que ha traído la práctica turística y su proceso urbanizador en el suelo rural del Municipio de San Jerónimo haciendo una valoración de las transformaciones en el territorio y en la organización social y productiva en términos de problemáticas, potencialidades tendencias, cambios y retos; teniendo como variables los cambios en los usos del suelo, las formas de ocupación, tipología de construcciones y valor del suelo; además de las variaciones en el tiempo de la normativa nacional, regional y local en relación instrumentos de regulación del suelo.

La comprensión de este fenómeno es pertinente y cobra validez en el ejercicio de la planeación, toda vez que se requieren trazar otras rutas posibles para actuar bajo un modelo urbanizador con un alto potencial de transformación territorial, vinculado a la reducción del tiempo en los desplazamiento en automóvil, donde se intensifican los flujos entre las áreas metropolitanas y sus entornos rurales inmediatos, con prácticas modernas relativas al turismo y formación de núcleos residenciales suburbanos que demandan una serie de acciones estatales para su regulación y previsión de sus impactos.

En este sentido, este trabajo tiene como finalidad contribuir a la construcción de lineamientos de ordenamiento territorial que permitan el abordaje de los procesos suburbanos y de turismo residencial con marcos regulatorios acorde a los contextos locales, más allá de las lógicas del mercado, para anticiparnos a sus efectos y potenciar aquellos aspectos que puedan significar un aumento de beneficios sociales y económicos para los territorios.

Se propone una caracterización vista desde las transformaciones territoriales ocurridas en el proceso de expansión metropolitana que tiene como motor la dinámica inmobiliaria bajo una modalidad turística residencial, aportando elementos para responder las siguientes preguntas:



- ¿Cuáles son las transformaciones territoriales asociadas al turismo residencial luego de la apertura del túnel de Occidente en el municipio de San Jerónimo?
- ¿Cómo se ha regulado la dinámica inmobiliaria turística en suelos rurales y suburbanos desde el ordenamiento territorial?
- ¿Qué lineamientos de ordenamiento territorial se pueden proponer para regular los procesos de ocupación?

Para dar respuesta a estos interrogantes se propuso como objetivos de este trabajo: Identificar las transformaciones socioterritoriales resultantes de la dinámica inmobiliaria asociada a la práctica turística a partir de la apertura del túnel de Occidente, en el municipio de San Jerónimo, con el propósito de aportar lineamientos para su tratamiento desde el ordenamiento territorial

- Caracterizar las transformaciones territoriales asociadas al turismo residencial metropolitano en el municipio de San Jerónimo
- Analizar las transformaciones normativas en la escala nacional, regional y local sobre los procesos de suburbanización
- Aportar directrices de planificación territorial en el suelo rural y los procesos de ocupación bajo un modelo suburbano.

PREGUNTAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORIAS	VARIABLES	ENFOQUE METODOLÓGICO	INSTRUMENTOS
¿Cuáles son las incidencias en el territorio a partir del proceso de proliferación de productos inmobiliarios para el turismo desde de la apertura del túnel de occidente en el municipio de San Jerónimo?	Caracterizar las transformaciones territoriales asociadas al turismo residencial metropolitano en el municipio de San Jerónimo	La dinámica inmobiliaria asociada al turismo residencial obedece a la actuación de agentes privados para responder a una demanda metropolitana de expansión con fines recreativos, trayendo consecuencias socioterritoriales que no son reguladas por el Municipio	Participación de Agentes	Privados Estatales Comunitarios	Enfoque cuali-cuanti que permita registrar, describir e interpretar las transformaciones socioterritoriales soportadas a través de variables y datos susceptibles de medición como sustento para la presentación de los hallazgos	Entrevista semiestructurada
¿Cuál ha sido el marco normativo en el que se ha dado este desarrollo inmobiliario de bajas densidades en suelos rurales y suburbanos?	Rastrear las transformaciones normativas en la escala nacional, regional y local		Mercado inmobiliario	Oferta turística mercado del suelo		Inventario de proyectos
¿Qué lineamientos de ordenamiento territorial se pueden proponer para regular los procesos de ocupación?	Reformular lineamientos para el Ordenamiento territorial para potencializar las capacidades administrativas del municipio		Normatividad y regulación del suelo	Modelo territorial, clasificación del suelo, usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones		Revisión de literatura
			Demanda inmobiliaria	Consumo, tipología de las viviendas		Observación participante
			Patrones de ocupación	Suburbanización  Periurbanización		Fotografías  Elaboración de cartografía temática para el análisis de datos

Tabla 1 Matriz Metodológica  
Fuente: Elaboración propia

Para dar cumplimiento a estos objetivos, en primera instancia se realiza una revisión de la literatura referente al tema estudiado que permita la construcción de un referente conceptual, identificando las variables y categorías de análisis que van a servir para el abordaje teórico y práctico. A partir de los objetivos propuestos se identifican cuatro núcleos temáticos a nivel macro, basado en autores que abordan el proceso de expansión metropolitana, la suburbanización, la dinámica inmobiliaria y el turismo residencial que servirán para el análisis micro en el caso particular del Municipio de San Jerónimo. Se propone la caracterización de la dinámica inmobiliaria para el turismo, identificando las formas de operación de los agentes privados de la construcción y la promoción inmobiliaria además de las orientaciones de las políticas estatales. Para este propósito se utilizará la entrevista semiestructurada con lo que

denominaremos el sistema de agentes: población residente, agentes inmobiliarios, agentes gubernamentales.

Otra instrumento a utilizar es la fotografía y la elaboración cartografía temática para el análisis de datos; además, la realización de un inventario de oferta de proyectos y caracterización de productos residenciales turísticos.

Una vez aplicados estos instrumentos, en la fase analítica se pretende hacer un cruce de datos cualitativos y cuantitativos para la elaboración de cartografía temática, donde se ilustre los impactos y transformaciones en el territorio.

## **1. La Expansión Metropolitana: Aproximación Conceptual**

Sin lugar a dudas, es la globalización es el sistema socioeconómico determinante para las transformaciones espaciales que ha traído como resultado la expansión física de las ciudades. Según lo expresado por Harvey, las dinámicas de acumulación de capital imponen racionalizaciones geográficas en la localización del poder social y de la lucha de clases que tiene como consecuencia un desarrollo geográfico desigual. (Harvey, 2004).

El nuevo orden mundial consituye un sistema urbano donde aparecen nuevos usos de suelo con una transformación en los valores del mercado de tierras que produce simultáneamente una estructura urbana compacta y difusa (Abramo, 2012), particularmente en las ciudades latinoamericanas, donde se vive un proceso de polarización y dispersión que afecta los espacios urbanos en diversos niveles.

Ascher (2005), utiliza los términos **metropolización y metápolis** para describir estas nuevas entidades urbanas, ciudades extendidas, heterogéneas, discontinuas y policéntricas. El primer término se refiere a la concentración de riqueza material y humana en y alrededor de ciudades cada vez más grandes y el segundo referido a las nuevas formas de crecimiento urbano, donde las ciudades más grandes absorben pueblos y ciudades de menor tamaño cada vez más lejanos en su perímetro de funcionamiento diario, constituyendo de esta manera territorios urbanos extendidos y discontinuos, que incluyen a la ciudad y el campo, el pueblo y la metrópolis (Ascher, 2005). La unidad de estos nuevos territorios depende del transporte y las telecomunicaciones, así, el desarrollo de grandes autopistas y las tecnologías de la información como un conjunto de artefactos capaces de estructurar el espacio metropolitano, han propiciado el desborde de los límites urbanos y consumo de suelo

para la expansión que acentúa la tendencia a la suburbanización en todas las direcciones.

Es evidente el paso de una organización tradicional en función de un centro, a un crecimiento difuso, con nuevas articulaciones regionales e integración de nuevos actores, en el que emergen centralidades y hay una incidencia en las áreas periféricas donde coexisten espacios duales en los que sobresale, de un lado las urbanizaciones cerradas y de otro una estructura de asentamientos populares. En el urbano contemporáneo las periferias adquieren concepciones negativas y positivas de acuerdo a las jerarquías sociales que allí habitan, “la ciudad com-fusa” de Abramo (2012), es una metáfora que explica estas dos lógicas: la del mercado del suelo formal con una estructura compacta y la del mercado informal de suelo, movida por la lógica de la necesidad que conduce a la producción de una ciudad difusa con acciones de ocupación, autoconstrucción y autourbanización. Así mismo, Vidal Koppmann (2007) a partir de los estudios realizados en la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) evidencia el fenómeno de polarización del que ha surgido un mosaico urbano fragmentado donde se yuxtaponen los *barrios cerrados de lujo y las villas miseria sin encontrar una adecuada forma de integración*. (Vida-Koppmann, 2007)

### **1.1. Suburbanización-Periurbanización-Rururbanización**

La construcción de un referente conceptual para abordar el fenómeno de la expansión metropolitana y turismo residencial pasa por la comprensión del espacio geográfico, entendido como un conjunto de relaciones que se desarrolla en términos de forma y función con un carácter histórico, que son *el resultado objetivo de la interacción de múltiples variables* (Santos, 1984 citado por Hiernaux D., Lindón A., 1993). Por tanto, las transformaciones en el territorio son producto de procesos sociales que adquieren una dimensión geográfica; es decir, son fijados en el tiempo y en el espacio a través de la territorialización donde el espacio adquiere una forma representativa de las relaciones sociales y del campo de fuerzas e intencionalidades que constituyen. Así

pues, desde esta visión, la tendencia de dispersión de las ciudades produce transformaciones funcionales y físicas en el que se da un cambio en el referente de ocupación del espacio que permea las prácticas cotidianas y de habitar el territorio, configurando un espacio intermedio entre lo urbano y lo rural que se caracteriza por un paisaje con diferentes matices que van desde lo rural tradicional hasta un rural urbanizado produciendo un quiebre dentro de los patrones urbanísticos tradicionales y nos pone en el plano de la dicotomía centro-periferia.

Como resultado, históricamente se ha adoptado diferentes enfoques y conceptos para hacer una lectura de estas reconfiguraciones espaciales ocurridas en contextos determinados. Dentro de la bibliografía especializada, se encuentran múltiples acepciones sobre un mismo concepto, o bien, se nombra de manera distinta el mismo fenómeno. Términos como suburbanización, periurbanización y rururbanización son comunes a la bibliografía sobre ciudades europeas, norteamericanas y latinoamericanas, lo cual en ocasiones parece ser un discurso unificado que se utilizada de forma indiscriminada, pasado por alto las complejidades de cada territorio. Es apremiante la necesidad de establecer las diferencias estructurales y particularidades de cada uno de estos procesos para encaminar las acciones desde la planificación urbano-regional.

El concepto de suburbanización, ha sido acuñado desde un modelo histórico mediterráneo y anglosajón (Dematteis, 1960), para identificar dos expresiones geográficas. En el primer caso se refiere a lo suburbano como el “jardín de la ciudad” que corresponde al modelo mediterráneo tradicional que se caracteriza por su compacidad y por la clara separación entre el paisaje urbano y el paisaje rural; el segundo caso se refiere a la ciudad jardín donde lo rural se diluye en el paisaje urbano; es decir que se da una invasión de los espacios rurales por parte de la ciudad, y se recrean algunos elementos al interior como parques o pequeños jardines. (Dematteis, 1996). A partir de 1970 y con el arribo del sistema posfordista basado en la flexibilización de la organización productiva, se da un cambio en las periferias urbanas y en las formas de organización territorial, complejizando la dicotomía centro-periferia.

El inicio del capitalismo industrial y la economía monetaria trajo consigo una imagen negativa de la periferia urbana que según Dematteis ha sido producida por una cultura hegemónica cuyos representantes se identificaban con el centro donde solían habitar pero que ahora son vistas con otras cualidades medioambientales y de innovación en las formas de habitar.

En el contexto latinoamericano, autores como González (2012), Hoyos & Sánchez, (2007) Hidalgo (2005) y Gomez (2010), evidencian un patrón similar al modelo europeo y norteamericano, donde se viene dando una transformación en la forma y la función de las ciudades con un rasgo característico de discontinuidad, fragmentación, difusión y ocupación de los suelos rurales por parte de población con formas de vida urbana. La discusión sobre la frontera urbano-rural ha sido objeto de estudio de todos ellos en Latinoamérica teniendo como protagonistas a países como Argentina, México y Chile. Para el caso de Colombia, aunque el fenómeno no se da en las magnitudes de estos países, se tienen referencias que abordan este fenómeno principalmente en la sabana de Bogotá.

Del mismo modo, la globalización es una categoría analítica común a estos autores, que la abordan como el hecho desencadenante de la dispersión urbana expresado en la difusión de nuevas actividades económicas, desarrollo de infraestructura urbana y transporte donde aparecen complementariedades expresadas en nuevas estructuras espaciales complejas, debido a la expansión metropolitana.

La evolución en los análisis en torno a la relación campo-ciudad y las relaciones que allí se establecen se ha visto mediados por una mutación hacia actividades no agrícolas en zonas rurales distantes de los núcleos urbanos que conduce a una valorización distinta del campo. Con la urbanización ha emergido nuevas ruralidades, representaciones y usos de lo rural no necesariamente del lado de la producción agropecuaria. Asistimos a una resignificación del sentido de lo rural otorgada desde una lógica extra-agraria en la que se da una revalorización del espacio y de las relaciones sociales a partir de identidades y conflictividades en la frontera rural-urbana

con procesos de transformación socio-económica y reorganización de los usos del suelo.

Así mismo, se presenta un cambio en la concepción de la periferia o frontera urbano-rural, que en Latinoamérica hasta los años 80 estaba relacionada con los sectores más pobres de la población y a partir de los 90 comienzan a ser objeto de emprendimiento urbanísticos cerrados destinados para los sectores más solventes que demandan un modelo residencial con mayor calidad ambiental y seguridad. *“La nueva dinámica inmobiliaria de los noventa, alentada por la estabilidad monetaria y las escasas regulaciones estatales relativas a la subdivisión de tierras, constituyó uno de los factores que impulsaron el incremento de capital en el sector inmobiliario.”* (González M., 2012 p.100) De esta manera, las zonas periféricas se fueron convirtiendo en un lugar predilecto para albergar segundas residencias y casas de recreo alejadas del tejido urbano.

Se introduce también el término gentrificación rural, (Hoyos & Sánchez., 2007) para identificar una revalorización del entorno rural dadas las condiciones medioambientales, históricas y culturales de las que se derivan nuevas funciones en el espacio rural, con usos residenciales y recreativos, donde es evidente la terciarización de la estructura económica local que lleva a la pérdida relativa de la significación económica y social de los sectores primario y secundario con una evidente terciarización de lo rural, en el que se destaca la especulación inmobiliaria de un mercado promovida por particulares y el sector financiero, gracias a la flexibilización y desregulación de la política urbana y ambiental local que impacta en la estructura productiva.

Es cuanto al concepto ***periurbanización*** y ***suburbanización***, el primero entendido como el proceso general de *expansión de las ciudades y las transformaciones del medio rural circundante* y el segundo como los espacios urbanos generados por el *desplazamiento de población urbana desde los centros metropolitanos hacia áreas rurales próximas* que sobrepasan la mancha urbana consolidada pero que continúan



unidos funcionalmente. La migración de una parte de la población hacia las áreas periurbanas está asociada a la búsqueda de nuevos espacios residenciales; no sólo por las ventajas que ofertan estos lugares de transición entre el medio rural y el medio urbano en cuanto a un mayor tamaño predial y construido, sino también por las connotaciones subjetivas que evocan paisajes bucólicos campestres. *“Este proceso ha exacerbado la suburbanización y la fragmentación de los espacios rurales circundantes a la mancha urbana (...), constituyéndose como una nueva forma de construcción de la ciudad y de configurar el territorio de la periferia metropolitana”* (Hidalgo et al., 2005, p. 111).

Otros autores proponen un marco conceptual sobre el fenómeno de segunda residencia como elemento de dispersión de la ciudad sobre el campo, pero que va más allá de las periferias de los centros urbanos para abarcar las localidades y pueblos rurales que tienen proximidad a las grandes o medianas ciudades. Para esto se utiliza el concepto **rururbanización** para referirse al proceso de urbanización de lo rural donde hay una difusión de las dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales, originando formas híbridas entre lo rural y lo urbano. El proceso de rururbanización expresado a través de segundas residencias que son gestionadas por iniciativas privadas, resaltan atributos como el fácil acceso y las cualidades paisajísticas y ecológicas del entorno. *“De esta forma, las periferias urbanas se conforman a partir del fenómeno de la rururbanización, con enclaves residenciales y de ocio en el espacio rural, desplazando los usos tradicionales”* (Gomez Contreras, 2010, p.116)

## **1.2. La Dinámica Inmobiliaria del Turismo Residencial**

Los negocios inmobiliarios se han convertido en la vía para la inversión de excedentes financieros que aseguran una valorización en el tiempo, y tiene como manifestación la transformación urbana a partir del proceso de mercantilización. De Mattos (2008) propone tres aspectos que son constitutivos en esta dinámica y que aparecen como la

causa principal del “desencadenamiento de un proceso de acentuación de la mercantilización del desarrollo urbano” (De Mattos, 2008)

- Globalización financiera con aceleración de la movilidad internacional del capital que se traduce en un rápido y significativo aumento de la oferta de capital, de la cual una parte no despreciable busca valorizarse por la vía de la inversión inmobiliaria.
- Enfoque de gestión pública que contribuye a consolidar condiciones mucho más favorables para los negocios inmobiliarios otorgando mayor autonomía, flexibilización de las normas de regulación de uso del suelo que privilegian el mercado inmobiliario y favorecen la rentabilidad del desarrollo urbano.
- Difusión de las estrategias de competitividad urbana y de city marketing para atraer capitales externos, lo que también lleva a aumentar la importancia del papel de la inversión inmobiliaria privada en la transformación urbana y metropolitana.

Estos aspectos son un signo característico de las ciudades latinoamericanas que bajo un modelo económico crea dinámicas urbanas particulares que llevan a las ciudades a insertarse en el circuito global del capital y los negocios inmobiliarios que pueden ser productores directa o indirectamente de las transformaciones que se generan en la trama urbana, en las actividades y en las formas de vida de quienes las habitan. Se promueve un escenario propicio para la irrupción de *actores privados (desarrolladores, empresarios de la construcción, promotores, consultores inmobiliarios entre otros) con roles hegemónicos en relación con los procesos de desarrollo urbano implementados por el Estado, en todos los niveles.* (Vidal-koppman, 2011)

Según Abramo (2012), el mercado inmobiliario en América Latina es altamente segmentado, lo cual reduce riesgos para los capitales inmobiliarios desde el punto de vista de la oferta. Desde el punto de vista de la demanda, esta segmentación garantiza una homogeneidad socioespacial en el entorno y la residencia, dando como resultado es un espacio fragmentado en la que se da una distinción en la estructura socioespacial marcada por jerarquías de clase y estratificación socioeconómica. Las

motivaciones de la demanda residencial en el mercado formal tiene que ver con una búsqueda de distinción socioespacial, pues las familias desean estar próximas a sus semejantes y en este sentido, se produce a su vez un rechazo hacia los no semejantes. Esta estructura espacial dejar ver desigualdades y apropiaciones de la riqueza que producen transformaciones en el espacio a partir de la acción de agentes inmobiliarios que ven la oportunidad de crear un mercado novedoso que les permite un ascenso entre los estratos superiores. Esta continua diferenciación de los productos es lo que permite una depreciación de los bienes de consumo duraderos lo que genera un orden residencial dinámico en el que hay un movimiento de las clases sociales, *“la depreciación debe darse de tal forma que los inmuebles tengan aún vida útil y, sobre todo, representen una opción de vivienda para estratos sociales inferiores a los que residían anteriormente en esa espacialidad”* (Abramo, 2012, p.59)

El sostenimiento de este mercado inmobiliario se da a partir de la oferta de productos cada vez más diferenciados que son promocionados con base en el ideal de ascenso en la pirámide social dando como resultado una urbanización excluyente que deja por fuera a quienes no pueden acceder a dichos productos.

En este contexto, cobra importancia el concepto de *privatópolis inmobiliaria* (Hidalgo, 2008) para nombrar el fenómeno en el que se expanden los límites espaciales en la promoción y construcción de proyectos inmobiliarios con una tipología de espacios residenciales cerrados, marcados por barreras de protección y seguridad, en los cuales se comienza a vivir una progresiva auto segregación no solo del habitar sino que también de los servicios necesarios que apoyan dicha función

De igual modo, los productos inmobiliarios turísticos responden a la lógica del mercado, donde los agentes inmobiliarios que se convierten en un conjunto de articuladores dedicados a la producción física del espacio construido como actividad económica, donde siempre están buscando apoderarse de los incrementos del valor del suelo. La especulación como característica propia de este mercado, comprende lógicas y capacidades de “especular” diferente que tienen los agentes. La modalidad

denomina por Samuel Jaramillo (2009), como “especulación inductiva” es uno de los mecanismos más efectivos que tienen los grandes promotores, para obtener un cierto margen de manipulación sobre el texto urbano, que sin llegar a ser autónomos con respecto a las leyes del sistema colectivo de asignación de usos del suelo, tienen una mayor incidencia en las decisiones que se toman en este tema.

Como resultado de estas transacciones inmobiliarias, se ha dado una incorporación continua de suelo urbanizable y una expansión territorial metropolitana en la que se ha podido mantener la oferta de nuevos productos inmobiliarios. Según Mattos hay una modalidad de *metropolización expandida* que no es más que el resultado de la respuesta de los inversores inmobiliarios a las preferencias de los habitantes de las grandes ciudades por residir y/o desarrollar actividades turísticas y de esparcimiento en áreas cercanas al lugar de residencia permanente. Es así como se presenta un desbordamiento de la población metropolitana hacia las áreas rurales con valiosos recursos paisajísticos a través de una demanda de segunda residencia.

Este sistema económico sustentado en la actividad del sector inmobiliario y de la industria de la construcción ha hecho pasar por desarrollo turístico lo que frecuentemente solo ha sido un proceso de urbanización que trae consigo nuevas formas de movilidad, residencialidad y ocio, con efectos sociales, económicos, culturales y demográficos, en los lugares donde se asienta el fenómeno. Los complejos turístico-residenciales se convierten en un modelo exclusionista ya que separa estas urbanizaciones del resto de comunidades del entorno siguiendo un patrón cerrado en busca de medidas de vigilancia y seguridad. *Al mismo tiempo, es inclusionista; es decir, pretende resolver todas las necesidades de los residentes dentro del complejo ofertando múltiples servicios como supermercados, colegios, empresas de ocio y deporte, etcétera, con el objeto de incentivar el máximo gasto del residente dentro de los servicios ofertados por la propia empresa.*” (Aledo, 2008 p.106)

La producción de viviendas asociadas a la actividad turística en zonas privilegiadas por los agentes inmobiliarios para expandirse e incorporar nuevo suelo, es un fenómeno que ha sido objeto de varios estudios, utilizando el término turismo residencial. Raquel Huete, plantea que *“El llamado turismo residencial, un sistema de relaciones en el que confluyen comportamientos típicamente turísticos con otros más próximos a las nuevas estrategias multi-residenciales internacionales, sustentadas en la producción a gran escala de viviendas de uso no principal”* (Huete, 2010).

El escenario de la oferta y la demanda de la construcción de complejos turísticos residenciales se caracterizan por el consumo de suelo transformado en espacio urbano con la ayuda del sector financiero. El modelo turístico español por ejemplo, ha sido reproducido en el nordeste brasileño, al cumplir con los requerimientos necesarios para emprender allí grandes proyectos inmobiliarios, y contar con grandes extensiones de tierra a un bajo costo además de una oferta de mano de obra barata que favorece la inversión extranjera. Sin embargo, este modelo deja ver rápidamente los impactos socio-ambientales con procesos especulativos sobre el valor de la tierra y expulsión de los pobladores de bajos ingresos de las áreas de gran interés turístico, afectando la economía local.

## 2. LA SUBURBANIZACIÓN ASOCIADA AL TURISMO RESIDENCIAL: EL CASO SAN JERÓNIMO

### 2.1 Contexto Subregional

El Occidente antioqueño es una de las nueve (9) subregiones administrativas del departamento de Antioquia (creadas mediante la ordenanza No 41 de noviembre 30 de 1975) está conformada por 19 municipios. Se estima que la extensión de la subregión es de 7.294 km<sup>2</sup>, lo cual en relación con los 62.839 km<sup>2</sup> del departamento de Antioquia, representa el 11.60%



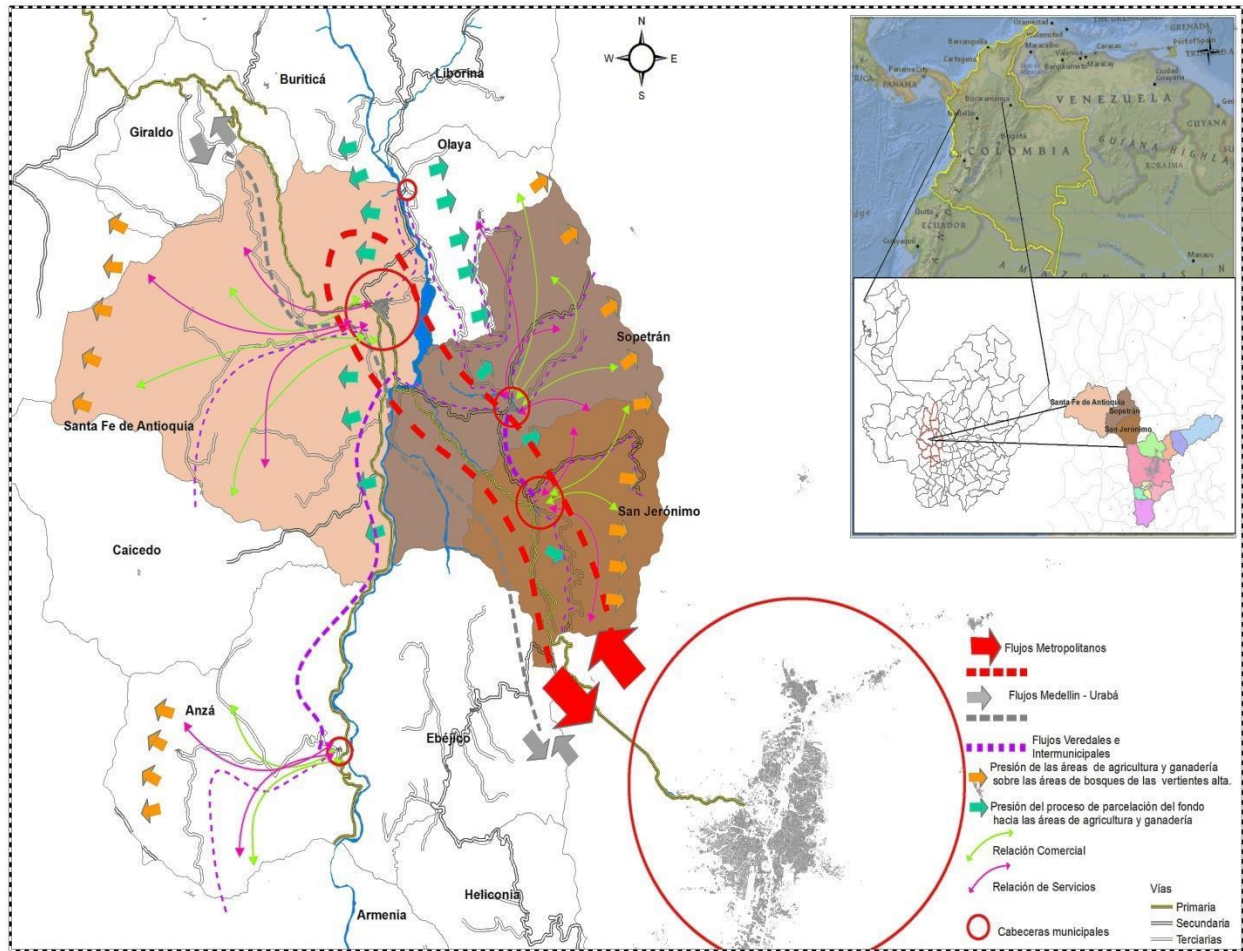
Mapa 1. División subregional del departamento de Antioquia - 2006

Fuente: [www.antioquia.gov.co](http://www.antioquia.gov.co)

El río Cauca es el eje de la red hídrica de la Subregión. La organización biofísica del territorio está enmarcada por el curso del río. Un aspecto para destacar es que el patrón de asentamiento y la distribución de las poblaciones autóctonas del occidente, y en general en todo el territorio antioqueño, ha estado relacionado con las condiciones biofísicas y ambientales que imponen formas particulares de aprovechamiento de los recursos disponibles y de implantación de sistemas productivos.

Esta subregión se divide dos zonas, occidente lejano y occidente medio o cercano. La primera de conformado por los municipios de Abriaquí, Cañasgordas, Dabeiba, Frontino, Giraldo, Peque y Uramita y el occidente cercano por los los Municipios de Anzá, Armenia, Buriticá, Caicedo, Ebéjico, Heliconia, Liborina, Olaya, Sabanalarga, San Jerónimo, Santa Fé de Antioquia y Sopetrán.

El occidente cercano al valle de Aburrá, específicamente los municipios de Santa Fe de Antioquia, Sopetrán y San Jerónimo (el triángulo de oro) se considera como una de las áreas más funcionales para el Valle de Aburrá, por ser el principal destino turístico cercano y por sus tendencias claras a ser una zona receptora de viviendas dado el acortamiento de las distancias entre los dos valles a partir de la puesta en operación del túnel en el año 2006. Si bien, antes de la apertura del túnel esta zona se perfilaba como un atractivo turístico para el área metropolitana del valle de Aburrá, con la reducción del tiempo y acortamiento de la distancia de 20- a 25 km, se intensificó la actividad turística y con ella el fenómeno territorial de la suburbanización a partir de la dinámica inmobiliaria con desarrollos de tipo urbano para fines recreativos .



Mapa 2. Flujos y relaciones del “triángulo de oro” y el Valle del Aburrá.  
Fuente: Producto del trabajo en equipo en el curso Análisis territorial, semestre II, 2011

El occidente cercano y su relación con el área metropolitana se proyecta por los planes departamentales como un territorio que pretende dar equilibrio al sistema de ciudad-región liderado por Medellín y su área metropolitana, con el fortalecimiento de una red de vías de conexión supra regional y toda las posibilidades comerciales que esto conlleva, especialmente con fines turísticos. Así, la región de occidente cercano representa unos “atributos” territoriales específicos, que permite fomentar algunas funciones de equilibrio regional.

La formulación de los grandes planes para Antioquia (PLANEA, SURA y LOTA), evidencia la necesidad de solucionar territorialmente los desequilibrios en el área



metropolitana, para tal efecto uno de dichos planes, el denominado Lineamientos de Ordenación Territorial para Antioquia LOTA, basado en una categorización de los municipios, proyecta para estos una serie de definiciones funcionales, que se acomodan de cierta manera, a las necesidades que presenta el área metropolitana de Medellín. Es así como, para los tres municipios que componen el “triángulo de oro” se define las siguientes funciones:

**Santa fe de Antioquia:** Nivel de jerarquía IV: Centro de relevo secundario: función económica con énfasis en lo agropecuario, servicios administrativos, comerciales y sociales. Influencia próxima.

Cuarto Orden \_ Centros de Relevo Principal: Son los centros de apoyo a los centros subregionales o ciudades intermedias. Su función regional es predominantemente económica. Poseen servicios especializados, comercio variado y especializado, y servicios públicos y asistenciales amplios.

**Sopetrán:** Nivel de jerarquía: V: Centros locales principales: Funciones económicas y comerciales de apoyo a centros de nivel superior; servicios básicos en lo público y social local.

Quinto Orden \_ Centros de Relevo Secundario: En estos centros las actividades se generan básicamente para servir a otros de mayor proyección regional. Su función primaria de relevo se centra en el renglón agrícola.

**San Jerónimo:** Nivel de jerarquía: VI: Centros locales secundarios: funciones económicas y comerciales básicas. Abastecen poblaciones básicas de mayor importancia; poseen servicios básicos locales.

Sexto Orden \_ Centros Locales Principales: Son la base que produce y sostiene la pirámide urbana del país. Es decir, que este tipo de centros, más que conformar en torno de sí un área de influencia organizada y dinamizada por las actividades y servicios, sirven como sustitutos de centros de mayor jerarquía y tienden a tipificarse como ciudades dormitorio.

Estas divisiones funcionales, pretenden generar un equilibrio en la distribución espacial tanto del comercio y la movilidad, como de las actividades asociadas a estas, en el ámbito supra regional; en búsqueda de afianzar el concepto urbano – regional.

El megaproyecto que hasta el momento ha causado mayor impacto en la subregión, es el túnel de la conexión vial Aburrá-río Cauca con el que se redujo el tiempo de recorrido vehicular, se aumentó la movilización de flujo turístico y se intensificó el proceso de parcelación y cambio de usos del suelo, tendiente hacia la suburbanización principalmente en esta región denominada el triángulo de oro.

## **2.2 Contexto Local**

El municipio de San Jerónimo por ser el primer municipio después del túnel de occidente que comunica el valle de Aburrá con el Urabá, es la puerta de entrada a la subregión del occidente antioqueño; al estar localizado en un lugar intermedio sobre el eje de conexión vial Aburrá – Río Cauca, su cercanía al valle de Aburrá y sus recursos paisajísticos, su función principal es la oferta de servicios turísticos y de segunda residencia. Junto con los municipios de Santa Fé de Antioquia y Sopetrán configuran una “zona de muy alta integración urbano – regional” en la subregión y el departamento, de los cuales el municipio de San Jerónimo presenta la menor jerarquía como centro local secundario.

Al ser su función principal la oferta turística en la zona urbana y de parcelaciones en la zona rural, en la actualidad San Jerónimo presenta una alta presión de la población flotante que está influenciando los procesos de ocupación y urbanización del municipio, como reflejo de dinámicas urbanas originadas en el Área metropolitana, lo que origina cambios en las relaciones urbano- rurales y en los usos del suelo rural en detrimento de las actividades agrícolas tradicionales.

La ubicación geográfica así como las condiciones topográficas, convierten a San Jerónimo en un municipio con unas características ambientales especiales, tanto hídricas, climáticas como paisajísticas de gran potencial turístico. Esta actividad es la más extensiva en el uso del suelo, lo cual se expresa en una oferta de establecimientos de alojamiento y hospedaje de tipo hotelero concentrada en la zona urbana del municipio, y de parcelaciones y fincas de recreo en la zona rural.

La principal característica de los suelos rurales en el occidente cercano está asociada al cambio en la vocación del uso del suelo, antes agrícola y pecuario, hacia usos relacionados y dependientes de dinámicas urbanas, como el uso de vivienda de recreo en parcelaciones y condominios, los usos asociados a servicios turísticos, como centros recreativos, hoteles, hostales, zonas de camping. En este sentido los cambios de uso han generado de un lado, la sobrevaloración de la tierra, y por ende, la alta subdivisión predial y la inviabilidad de la producción agropecuaria debido a la competencia de la renta del suelo.

Este trabajo se ocupa, del estudio de la dinámica inmobiliaria asociada a la modalidad de turismo residencial, también denominado turismo de segunda residencia; esta tipología de turismo es distinta al llamado turismo itinerante donde se espera que el turista permanezca en el destino, cortos períodos de tiempo y se aloje en establecimientos turísticos como hoteles, hostales y hosterías. El turismo residencial está asociado con procesos más complejos donde la línea de diferenciación entre los procesos turísticos y de residencia permanente es casi imperceptible. En consecuencia, se encuentra una estrecha relación entre el sector turístico y el sector inmobiliario, que es importante profundizar para establecer los impactos positivos y negativos sobre el territorio.

Para el caso de San Jerónimo se parte de la hipótesis de que la dinámica inmobiliaria asociada al turismo residencial obedece a la actuación de agentes privados para responder a una demanda metropolitana de expansión con fines recreativos, trayendo consecuencias socioespaciales que deben ser reguladas por el Municipio

*“El aumento en la clasificación de suelos esencialmente urbanizables riñe frontalmente con la imagen objetivo municipal: -Centro Auto sostenible de Turismo y Producción Agropecuaria – en consecuencia se están urbanizando los suelos productivos, llanos de San Juan, llanos de Aguirre, e importantes porciones de veredas productivas; al tiempo que se privatiza el patrimonio natural que sustenta el potencial turístico.” (Secretaría de Planeación, 2010)*

El diagnóstico del Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de influencia de la Conexión Vial valle de Aburrá-Río Cauca en la Región del Occidente Antioqueño 2006, señala el fenómeno de la creciente subdivisión de la tierra y el consecuente cambio en la vocación de uso del suelo, especialmente rural, con demandas de suelo para viviendas de recreo y otros servicios turísticos tanto al interior de las cabeceras urbanas, como en el suelo rural, ya sea por el fenómeno de la vivienda en parcelaciones y condominios rurales, como por espacios públicos en parques, plazas, andenes, vías, parqueaderos y equipamientos turísticos, hoteles, hostales, residencias, centros recreativos, restaurantes, cafeterías, bares y tiendas de víveres.

*“Tal parece que los municipios (Olaya, San Jerónimo y Santa Fe de Antioquia) no han tomado medidas eficientes para encarar la actividad del turismo desde la construcción, no solo de infraestructura sino de espacios suficientes y atractivos que posibiliten el adecuado funcionamiento y desenvolvimiento del municipio y de sus pobladores, para enfrentarse a los cambios venideros, e incluso a los que aún hoy se vienen presentando” (Gobernación de Antioquia, 2006)*

Pérez (2007), propone unas categorías conceptuales que se retoman de su trabajo para explicar espacialmente el fenómeno de la suburbanización asociada al turismo, que da cuenta de las particularidades propias de los procesos de crecimiento urbano, en lo que él ha denominado la interfase urbano- regional como escenario de las transformaciones físicas donde se enlazan dos realidades.

*[...]por un lado, “la condición urbana” que sobrepasa las fronteras de la aglomeración metropolitana del Valle de Aburrá manifestándose espacialmente fuera de sus límites jurídico-administrativos a través de la polarización funcional que ejerce sobre las zonas que la circundan y por otro lado “la condición regional” construida, para los municipios de la zona de estudio, alrededor del turismo metropolitano como elemento de cohesión en una región (refiriéndonos al occidente de Antioquia) física, funcional y culturalmente fragmentada. (Pérez M., 2007, p. 40)*

En este trabajo Pérez (2007) analiza las condiciones espaciales en las que se transforma el suelo rural en urbano, promovidas por una actividad económica como el turismo metropolitano<sup>1</sup> y realiza tres clasificaciones para el crecimiento urbano para lo cual retoma las siguientes categorías y autores: **Procesos de urbanización Nel-lo 1997, Proceso de estructuración urbana Munizaga 2000 y Formas de crecimiento urbano Solá-Morales 1997.**

TEMA	CATEGORIA	DEFINICIÓN
<b>PROCESOS DE URBANIZACIÓN</b> Autor: Oriol Nel-Lo citado por Pérez (2007)	<b>Mancha de Aceite</b>	Crecimiento de la ciudad por simple agregación o ensanche sin solución de continuidad con el espacio construido preexistente.
	<b>Suburbanización</b>	Consiste en la aparición de periferias metropolitanas más o menos densas, a menudo sin solución de continuidad, como la ciudad central.
	<b>Periurbanización</b>	Es la integración en las dinámicas metropolitanas de los antiguos núcleos rurales.
	<b>Rururbanización</b>	Se trata de la difusión de las dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales más alejados de los núcleos primigenios.
<b>PROCESOS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA</b> Autor: Gustavo Munizaga citado por Pérez (2007)	<b>Crecimiento y cambio por extensión</b>	Crecimiento en la periferia a lo largo de los conectores o en una trama continua con baja densidad de ocupación.
	<b>Crecimiento y cambio por agregación</b>	Crecimiento por adición de partes o fragmentos relativamente homogéneos.
	<b>Crecimiento y cambio por densificación</b>	Crecimiento por concentración de elementos en superficie y volumen en altura en su área delimitada.
<b>FORMAS DEL CRECIMIENTO URBANO</b> Autor:	<b>Ensanche (P+U+E)</b>	Crecimiento urbano que se da a partir de la aparición secuencial de la parcelación (loteo), la urbanización (infraestructura - morfología) y por último de la edificación (construcción - tipología).

<sup>1</sup> Definido el concepto de interfase urbano-regional, Pérez propone la categoría de turismo metropolitano para describir la actividad que propicia la interacción entre entornos, a través, de la movilidad de personas (consumidores-turistas) provenientes de un área metropolitana y de recursos desde los centros urbanos hacia otros espacios urbanos o rurales como lugares receptores. *Dicho fenómeno, en la región de estudio, se presenta especialmente relacionado con la apertura de un mercado inmobiliario bastante favorable que coincide con una débil regulación regional y municipal, así como con unas condiciones óptimas de infraestructura vial y de recursos turísticos (específicamente arquitectura patrimonial, clima cálido, escenarios naturales y eventos posicionados)*

Manuel de Solá-Morales citado por Pérez (2007)	<b>Crecimiento Suburbano</b> (U+P+E)	Crecimiento urbano que se da a partir de la aparición secuencial de la urbanización (infraestructura - morfología), la parcelación (loteo), y por último de la edificación (construcción - tipología).
	<b>Urbanización Marginal</b> (P+E)	Crecimiento urbano que se da a partir de la aparición secuencial de la parcelación (loteo) y de la edificación (construcción - tipología), sin que se presente urbanización (infraestructura - morfología) dentro de este proceso.
	<b>Ciudad Jardín</b> (UP)+E	Crecimiento urbano que se da a partir de la aparición simultánea de la urbanización (infraestructura - morfología) y de la parcelación (loteo). Posteriormente aparece la edificación (construcción - tipología).
	<b>Invasión</b> (E)	Crecimiento urbano que se da a partir de la aparición súbita de la edificación (construcción - tipología).
	<b>Polígono</b> (PUE)	Crecimiento urbano que se da a partir de la aparición simultánea de la parcelación (loteo), de la urbanización (infraestructura - morfología) y de la edificación (construcción - tipología).

Tabla 2 Clasificación de los procesos de urbanización (Nel-Lo, 1998), de los procesos de estructuración urbana (Munizaga, 2000) y de las formas del crecimiento urbano (Solá-Morales, 1997)

Fuente: Tomado de Pérez, 2007

A partir de las anteriores definiciones, Pérez (2007), propone unas categorías para la urbanización turística desde el análisis morfológico, caracterizando la región de estudio en áreas periurbanas compactas, áreas rururbanas difusas y corredores suburbanos. Asegura que “los procesos de crecimiento urbano implantados sobre el suelo rural se manifiestan simultáneamente tanto en las áreas urbanas compactas que sirven de apoyo a las actividades rurales como en las áreas urbanas difusas promovidas por el turismo metropolitano.” (Pérez, 2007, p. 15). En la tabla siguiente se establece las características para cada una de estas áreas, de acuerdo a las categorías con las que aborda la urbanización promovida por el turismo metropolitano. Para los fines de este trabajo se retoma sólo la caracterización del Municipio de San Jerónimo.

<b>PROCESO DE URBANIZACIÓN (NEL-LO, 1998)</b>	<b>ÁREAS PERIURBANAS COMPACTAS:</b>	<b>ÁREAS RURURBANAS DIFUSAS</b>	<b>CORREDORES SUBURBANOS INTERMUNICIPALES</b>
<b>Cómo se manifiesta en el Municipio de San Jerónimo</b>	<p>Áreas urbanas de los municipios tanto de las cabeceras municipales como corregimentales que tienen transformaciones debido a la periurbanización. Mantienen dinámicas asociadas tanto al turismo metropolitano como a las actividades rurales de las cuales sirven como centros de comercio y servicios.</p> <p>Construcción de viviendas para ser utilizadas como segundas residencias por los habitantes metropolitanos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subdivisión de viviendas para aprovecharlas como segundas residencia o para el comercio asociado al turismo metropolitano.</li> <li>- Localización de edificaciones destinadas al comercio y los servicios turísticos como hoteles y centros de recreación.</li> <li>- Presencia de barrios con desarrollo incompleto propiciados por el desplazamiento de habitantes rurales en busca de empleo relacionado con el turismo metropolitano.</li> </ul>	<p>Áreas urbanas cercanas a las cabeceras municipales donde se han implantado usos urbanos en el suelo rural promovidos por el turismo metropolitano. Se trata de áreas residenciales con alto consumo de suelo, con una urbanización incompleta y con una gran dependencia con las áreas periurbanas compactas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presencia de parcelaciones turísticas de habitantes metropolitanos tradicionales como El Hato, Las Acacias y Juan del Corral.</li> <li>- Localización de fincas de recreo de habitantes metropolitanos en zona tradicionales como en las veredas Piedecuesta y El Quimbayo.</li> <li>- Presencia de centros recreativos para habitantes metropolitanos como Lago Tours y las Hosterías Guaracú y El Tesoro.</li> </ul>	<p>Se trata de los corredores viales que comunican la interfase urbano-regional con la metrópoli, allí se dan los mismos procesos de las áreas difusas sin embargo predomina la agregación de equipamientos turísticos metropolitanos junto con la instalación de establecimientos de comercio y servicios.</p> <p>Zona que va desde los 850 hasta los 1100 .s.n.m., comprende parte de las cuencas de las quebradas La San Juana y Guaracú. Esta en jurisdicción de las veredas Mestizal, Piedra Negra, Llano de San Juan, Loma Hermosa y Las Estancias. Zona de típico crecimiento suburbano afianzado por la presencia de equipamientos turísticos metropolitanos, comercio, servicios y fincas de recreo</p> <p>Tendencia Edificación no planificada de construcciones destinadas al comercio y los servicios turísticos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificación de lotes destinados a segundas residencias.</li> <li>- Subdivisión de los frentes de los lotes que dan sobre la conexión vial para establecer comercio y servicios.</li> <li>- Extensión de la urbanización turística a través de las vías veredales a las áreas planas cercanas a la conexión vial y hacia la concentración de la cabecera municipal.</li> </ul>

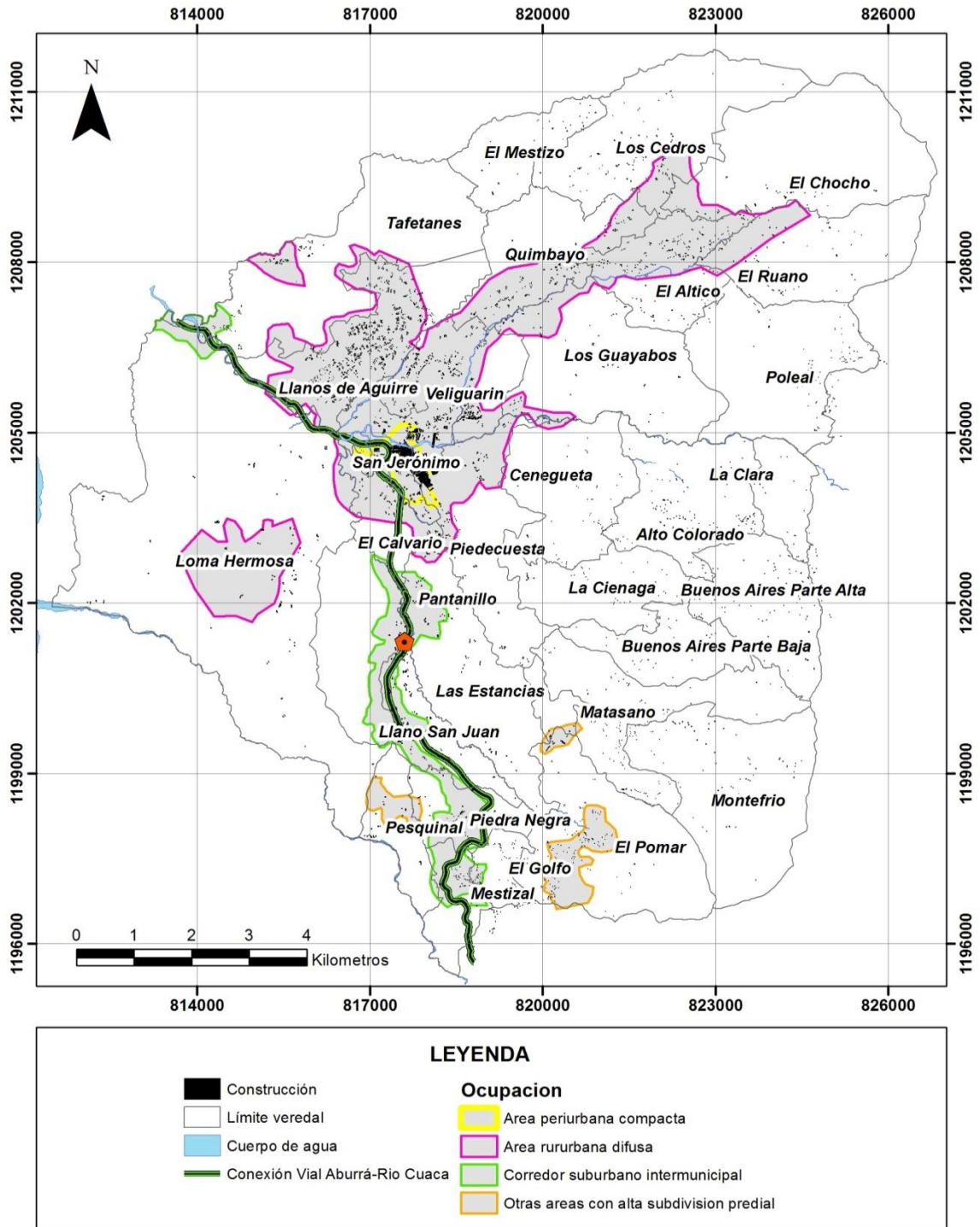
<p><b>Proceso de estructuración urbana Munizaga, 2000</b></p>	<p><i>Crecimiento urbano en la periferia con baja densidad de ocupación (Munizaga, 2000)</i> Se relaciona con la construcción de viviendas y de comercio a lo largo de los ejes viales cercanos a las áreas periurbanas compactas. Y con la subdivisión predial y construcción de fincas de recreo, equipamientos turísticos y establecimientos comerciales a lo largo de la red vial en las áreas rururbanas dispersas.</p>		
	<p><b>Proceso de estructuración urbana en áreas periurbanas compactas</b></p>	<p><b>Proceso de estructuración urbana en áreas rururbanas difusas</b></p>	<p><b>Proceso de estructuración urbana en corredores suburbanos</b></p>
<p><b>Cómo se manifiesta en el Municipio de San Jerónimo</b></p>	<p><b>AGREGACIÓN</b> -Por la construcción de centros comerciales y de servicios asociados para suplir las necesidades de los habitantes metropolitanos.</p> <p><b>DENSIFICACIÓN</b> -Por la subdivisión de edificaciones con el fin de adecuar locales comerciales y de servicios relacionados con el turismo metropolitano.</p>	<p><b>EXTENSIÓN</b> -Debido a la subdivisión predial del tejido inicial y construcción de fincas de recreo a lo largo de vías veredales como la que conduce a las veredas los Cedros y Los Alticos.</p> <p><b>AGREGACIÓN</b> -Por la aparición de parcelaciones turísticas (con urbanización y loteo simultáneos y edificación posterior) en cercanías a la conexión vial (como la Parcelación El Palmar) y a parcelaciones ya establecidas (como la Parcelación Yanahuanca localizada en cercanía a la Parcelación El Hato).</p> <p><b>DENSIFICACIÓN</b> -Por la construcción de nuevas unidades de vivienda o de servicios asociados a la vivienda dentro de los lotes de las parcelaciones y las fincas de recreo más antiguas, como en el caso de la Parcelación El Hato y la zona de fincas de recreo ubicada en la vereda El Quimbayo.</p>	<p><b>EXTENSIÓN</b> - Subdivisión predial del tejido inicial. - Construcción de segundas residencias y de locales comerciales extendiéndose a lo largo de la conexión vial y mediante vías adyacentes. Localización y construcción de edificaciones destinadas al comercio y los servicios turísticos en los frentes de la conexión vial. - Localización de equipamientos turísticos metropolitanos como el complejo recreativo de Comfenalco Los Tamarindos. - Presencia de loteos relacionados con fincas de recreo en cercanías de la conexión vial</p>
<p><b>Formas de Crecimiento urbano Solá-Morales 1997</b></p>	<p><b>En Áreas periurbanas compactas</b></p> <p><b>CIUDAD JARDÍN</b> Se presenta en los conjuntos de vivienda (para habitantes locales) agregados a la estructura urbana, allí:</p>	<p><b>En Áreas rururbanas difusas</b></p> <p><b>SUBURBANO</b> -Urbanización incompleta únicamente relacionada con las vías municipales y veredales.</p>	<p><b>En corredores Suburbanos</b></p> <p><b>SUBURBANO</b> - Urbanización incompleta únicamente relacionada con la conexión vial. - Loteo asociado a la subdivisión predial</p>



	<p>-La urbanización (incompleta y relacionada únicamente con los sistemas de movilidad y los servicios públicos de saneamiento básico) y el loteo se dan simultáneamente.</p> <p>-La edificación (ejecutada por los propietarios de los lotes) se da posteriormente en distintos tiempos de ejecución.</p>	<p>- Loteo asociado a la subdivisión predial de frentes de lotes</p> <p>- Edificación a corto plazo relacionada con el comercio y los servicios y posterior para las segundas residencias.</p> <p>-También se presenta en algunas loteos dispuestos para fincas de recreo los cuales tienen una urbanización incompleta también asociada con las vías intermunicipales y veredales y un loteo que se replica progresivamente, mientras que la edificación es posterior.</p> <p><b>CIUDAD JARDÍN</b></p> <p>Se presenta en la mayoría de parcelaciones turísticas y se desarrolla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con una urbanización incompleta únicamente relacionada con los sistemas de movilidad y los servicios públicos.</li> <li>- Con un loteo simultáneo con la urbanización.</li> <li>- Una edificación de viviendas posterior.</li> </ul>	<p>de frentes de lotes</p> <p>- Edificación a corto plazo relacionada con el comercio y los servicios y posterior para las segundas residencias.</p>
--	--	---	--

Tabla 3 Áreas Perirurbanas Compactas, Rururbanas Difusas y Corredores Suburbanos.

Fuente: Adaptado de Pérez, 2007



Mapa 3 Formas de Ocupación en el Municipio de San Jerónimo.

Fuente: Tomado de Pérez, 2007

Luego de retomar la descripción del modelo de ocupación en el Municipio de San Jerónimo, realizado por Perez (2007), se pretende, en el capítulo siguiente, articular el entramado de relaciones y tensiones territoriales ocurridas a partir de la puesta en marcha del Túnel de Occidente, como el hito espacio- temporal que desató un proceso de urbanización asociada al turismo residencial y a la creación de una oferta de espacios y servicios en función de los habitantes metropolitanos para su estancia de fines de semana y “puentes festivos” en el municipio de San Jerónimo. Teniendo en cuenta las características de los modos de ocupación, periurbanización, rururbanización y suburbanización, se requiere establecer los efectos que tiene la dinámica inmobiliaria y sus promotores en la fragmentación suelo y las actividades rurales, para conocer cuáles han sido las respuestas desde la regulación y ordenamiento territorial en el nivel nacional, regional y local .

### 3. Los Actores Territoriales del Turismo Residencial

*“Los unos parcelan y edifican sin urbanismo en el marco de estrategias populares de resistencia para acceder a la vivienda y en el caso del borde rururbano por mantener el derecho a la parcela que a su vez es la unidad productiva del grupo familiar, luego fragmentan o subdividen los predios a fin de garantizar a sus hijos, otros parientes y allegados de su lugar de origen (compadres), un hábitat en el cual reproducirse. Los otros movilizan sus recursos y poderes con el Estado y los empresarios, entre ellos los rentistas inmobiliarios, para proveerse de un hábitat de calidad según sus aspiraciones, incluso la segunda vivienda en los espacios rurales revalorizados por esas lógicas del capital que banalizan el paisaje rural y enclavan suburbios o parcelaciones que desplazan la economía campesina tradicional” (Cadavid, 2005, p. 257).*

Dado que la dinámica inmobiliaria está compuesta por diversos segmentos de oferta, en este capítulo se relaciona el mercado de productos turísticos de uso residencial con las transformaciones socioespaciales entendidas como la expresión espacial de la estructura social de la población residente y residente ocasional, en la que se evidencian diferentes formas de apropiación, uso, relación, ocupación y acceso a los espacios

Después de analizar las configuraciones espaciales en el Municipio a partir del elemento urbanizador, se articula la voz de la **población residente, agentes gubernamentales y los agentes inmobiliarios** con la información recolectada en entrevistas, con el fin de establecer los puntos de tensión, los sentidos y valoraciones que cada uno hace del territorio.

#### 3.1 Actor Institucional

En la entrevista realizada al secretario de Planeación del Municipio, advierte que uno de los propósitos del municipio con la revisión y ajuste del EOT es que los suelos

programados para la urbanización, refiriéndose a las áreas de expansión, se realice a través de planes parciales lo que significa asumir costos elevados para los privados, que la mas de las veces, no están dispuestos asumir. Considera que se trata de un tema corresponsabilidades donde el urbanizador deberá contribuir con espacio público, vías y equipamientos. Para este funcionario, la apertura del túnel fue el detonador de la urbanización consolidándose una serie de condominios como Ciudadela del sol, Casa Tejas, Mirador del cacique, Hacienda san Jerónimo.

Con la revisión y ajuste esquema de ordenamiento territorial realizado en año 2012 se ha realizado una incorporación de suelos urbanizables. Se amplió el área de suelo urbano, integrando los nuevos centros poblacionales como son Llano Aguirre y la vereda el Rincón como una zona que se ha venido consolidando teniendo como criterio la densidad poblacional y construida.

*“Hay unas zonas que son amplias y pasaron a ser rurales a rural de parcelaciones, eso que hizo incrementar las densidades en cada uno de esos suelos, llegando a 4 viviendas por hectáreas, eso significa que más o menos el 15% de zona rural pasó a parcelaciones rurales.” (Secretario de Planeación Municipal)*

Esto puede constatarse en la planimetría, donde el suelo rural restante de suelo de protección fue clasificado como rural de parcelaciones. Se observan cambios significativos en porciones de suelo que antes se encontraban clasificadas como suelo rural y con la revisión pasaron a ser urbano, de expansión y suburbano. Para las zonas bajas cercanas al perímetro urbano se proyecta fortalecer las parcelaciones y desarrollo turístico e implementar un proyecto de cobro de plusvalías como instrumento de financiación de distintas obras sociales.

En cuanto al valor del suelo, Loma Hermosa es una de las veredas que por su ubicación, clima, recursos paisajísticos se ha convertido en un atractivo para la inversión inmobiliaria de forma individual; es decir a través de subdivisiones y reloteos, llevando a cabo procesos de urbanización en la parte baja, relacionados en su base

con la construcción de viviendas, comercio y servicios turísticos asociados a la conexión vial y en la parte alta subdivisión predial, construcción de viviendas y carreteras de acceso. Sin embargo, carece de desarrollo de infraestructura sanitaria, por lo cual se suspendieron las licencias en el presente año, hasta tanto no se optimice el sistema de el tema de servicios públicos. Este sector ha sido históricamente productor agrícola, esto ha ido cambiando tanto por la normatividad que ha variado la UAF bajando hasta los 5000 M2, a lo que la autoridad ambiental puso freno, haciendo el llamado al Municipio para no seguir otorgando licencias en este sector hasta que los urbanizadores no resuelvan el tema de servicios públicos.

En el diagnóstico realizado para la revisión el EOT se identifica como causa de movilidad poblacional el aumento de las fincas de recreo, las cuales se establecen en las mejores tierras, desplazando la población rural, quienes en su intento por mejorar las condiciones de vida, se desprenden de sus unidades familiares. Los casos más representativos de emigración se dan en las veredas: Llanos de San Juan, El Berial, El Pomar, Quebraditas

*La nueva oferta habitacional de orden regional, principalmente la asociada a las parcelaciones campestres y al turismo, debe compensar al municipio en espacio público, equipamiento colectivo y servicios sociales, compensaciones que serán dirigidas a los asentamientos objeto de mejoramiento Integral y consolidación, así como a la generación de Vivienda de Interés Social –VIS- (Acuerdo 008 de 2012)*

Aunque así quedó plasmada en el acuerdo municipal, el funcionario de planeación admite que aún no se tiene definida la política habitacional, para la generación de vivienda de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), apenas se iniciaron los estudios para mirar cuales serían los posibles lotes para la construcción de estas viviendas y la forma de financiación de las mismas.

La posición del ente institución con respecto a la revisión y ajuste el EOT, es que ha habido un tránsito a un enfoque más restrictivo, que tiene como propósito, por un lado,

de regular el crecimiento de la urbanización y por el otro, aumentar el recaudo fiscal a través del pago de obligaciones urbanísticas y cobro de plusvalía que le permita al municipio la financiación de los proyectos propuesto en el EOT, los cuales van encaminados al disminuir el déficit de espacio público con nuevos parques urbanos, parques lineales y de anillos verdes que promuevan el ecoturismo al que va dirigido el modelo de ocupación.

### **3.2 Actor Inmobiliario**

El actor inmobiliario está representado por los promotores y desarrolladores de complejos habitacionales como condominios, parcelaciones y otras edificaciones con fines recreativos o de segunda residencia. Pero además se considera también a aquellas acciones de tipo individual en las que se realizan transacciones en el mercado de suelo para la construcción de fincas de recreo.

En este sentido, se describen las tipologías de edificaciones para el turismo residencial identificadas en el municipio, con el fin de establecer sus efectos y relaciones en la configuración de los actores:

**Condominio:** Urbanización cerrada con viviendas seriadas y zonas comunes con equipamientos recreativos privados como piscinas, club house, canchas, etc., similares a las urbanizaciones construidas en suelo urbano, pero con la diferencia de estar localizadas en un entorno “rural” o “campestre”. Alzate 2008





<p><b>Apartasoles:</b> Conjunto residencial ubicado en suelo urbano. Su ubicación le permite un aprovechamiento de servicios sobre ejes viales y de otros equipamientos el municipio. Se caracteriza por un uso residencial de fines de semana para habitantes metropolitanos.</p>	
<p><b>Parcelación:</b> Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional en suelo rural que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre</p>	
<p><b>Fincas de recreo o vivienda campestre:</b> Construcción individual dispuesta en el suelo rural, destinada al uso residencial y recreacional.</p>	

Tabla 4 Tipología de edificaciones para el turismo residencial..

Fuente: Elaboración propia



En la vereda Veleguarin se construye la segunda etapa del condominio Guayacanes, que hace parte de un plan parcial desarrollado por la constructora que lleva este mismo nombre. Las viviendas de la primera etapa oscilan entre los 900 y 1200 millones de pesos. La directora comercial de la constructora considera que estos dos proyectos impactan positivamente a la vereda y a sus residentes. Como parte del pago de obligaciones, se encuentra la planta de tratamiento para el acueducto de la vereda, la adecuación de la vía intermunicipal entre San Jerónimo y el municipio de San Pedro, además de la iluminación de la vía.



*1 Ilustración. Condominio Guayacanes I*  
Fuente: Archivo personal

La oferta que se realiza para la segunda etapa es un complejo de 91 lotes que van desde los 300m<sup>2</sup> hasta los 600m<sup>2</sup>, tres tipologías de casas campestres con piscinas privadas, en un área total de 68 mil metros cuadrados. La constructora proyecta la construcción de una capilla y locales comerciales, los que indica, serán para uso comunitario, no solo para los propietarios sino para la población residente de la vereda. Este producto inmobiliario está dirigido a un mercado de altos ingresos proveniente del área metropolitana, que responde a una demanda de segunda residencia, aunque en la primera etapa se evidencia viviendas habitadas en forma permanente. Es decir que se viene dando una mutación de segunda a primera residencia.



Ilustración 2 Sala de Ventas Condominio Guayacanes II.  
Fuente Archivo Personal



Ilustración 3 Proyección Digital Condominio Guayacanes II.

Fuente:

[http://www.elcolombiano.com/BancoConocimiento/U/un\\_oasis\\_crece\\_en\\_san\\_jeronimo/un\\_oasis\\_crece\\_en\\_san\\_jeronimo.asp](http://www.elcolombiano.com/BancoConocimiento/U/un_oasis_crece_en_san_jeronimo/un_oasis_crece_en_san_jeronimo.asp)

Los representantes de la constructora aseguran que estos proyectos inmobiliarios contribuyen al desarrollo del sector y mejoran las condiciones de vida los habitantes, tanto en el tema urbanístico como en la generación de empleo en la obra.

Otro importante promotor inmobiliario en el municipio es el Grupo Ciudadela, actualmente desarrollador de una de las unidades de gestión del plan parcial del polígono ED1 en cual se encuentra ubicado en la zona de expansión urbana, en la vereda Llano de Aguirre. Este plan aún se encuentra en la etapa de formulación y sus representantes consideran que ha sido un proceso dispendioso con altas exigencias en el tema ambiental y sanitario que deben estar acorde a los lineamientos de la autoridad ambiental y al EOT del municipio. Se proyecta la construcción 33 viviendas de recreo para segunda y primera residencia “Poblado de Hato” en un lote de 26.000m2 que

ofrecen áreas de 110m<sup>2</sup>, 147m<sup>2</sup>, y 172m<sup>2</sup> construidos con valores entre 450 y 600 millones de pesos. Dentro del pago de obligaciones urbanística se encuentra un colector de aguas residuales y acueducto de agua potable. En cuanto la relación con la comunidad manifiesta que se presentan tensiones por la construcción de un nuevo proyecto.

*“Se han sentido reacios por la parte de los residuos sólidos, dado que por el proyecto Poblado del Hato pasa la quebrada la tambora y creen que con la construcción de estas viviendas los residuos irían a la quebrada y generaría más contaminación. Pero por el contrario, nosotros vamos a mejorar la calidad de vida de todos los usuarios de este polígono con el colector de aguas residuales y además no contaban con agua potable y se está haciendo el acueducto.”*



*Ilustración 4 Proyectos en Venta Poblado del Hato casas en San Jerónimo.*

Fuente: [http://grupociudadela.com.co/poblado-del-hato-casas-en-san-jeronimo\\_38\\_30\\_-6.html](http://grupociudadela.com.co/poblado-del-hato-casas-en-san-jeronimo_38_30_-6.html)

### ***3.2.1 Mercado del Suelo del turismo residencial***

Según el estudio del valor del suelo en el occidente antioqueños, realizado año a año por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia del 2010 al 2013, en el Municipio de San Jerónimo predominan minifundios entendidos como pequeños lotes con uso de fincas de recreo y descanso con explotación agropecuaria menor, por parte

de sus propietarios . El tamaño de la propiedad tiende a minimizarse precisamente por la proliferación de fincas de recreo o debido a la partición de los terrenos producto de herencias.

De acuerdo a la conformación de los terrenos este estudio identifica tres zonas bien definidas así:

Zona Alta: limita con el Municipio de San Pedro de los milagros y sopetran donde se localizan las veredas de El Chocho, El Ruano, Buenos Aires Alto y Bajo.

Zona Media: con pendientes fuertes cercanas al 50%

Zona Baja: Donde se localiza el propio urbano y las parcelaciones aledañas.

El sector de Loma Hermosa es considerado como cerro aislado de gran importancia ambiental y paisajística.

Para el estudio de valores del suelo la Lonja tomó los siguientes sectores:

1. Vereda Llanos de San Juan, Las Estancias y El Berial: Las Dinámicas inmobiliarias y constructivas actuales en las zonas aledañas generadas por la presencia de la Conexión vial Aburrá - Cauca, indican un importante potencial urbanizador y constructivo. Comprende áreas consolidadas donde se encuentran las fincas de recreo, con áreas promedio entre 10.000 y 15.000 M2 tienen precios cercanos a \$22.000 m2. En lo referente a los lotes con áreas inferiores a los 2.000 m2 considerados lotes comerciales por su ubicación en el corredor suburbano tiene precios cercanos a los \$70.000 m2. Los lotes en bruto susceptibles de parcelarse y con disponibilidad de abastecimiento de acueducto tiene precio alrededor de los \$16.000 m2 con áreas promedio de 10 a 20 ha. Los lotes en parcelación oscilan entre \$50.000 y 60.000 m2 dependiendo del área del mismo.

Consolidación	Áreas Promedio	Valor M2 2010	Valor M2 2011	Valor M2 2012	Valor M2 2013
Lotes en bruto	10 a 20 ha	16.000	16.000	18.000	20.000
Fincas de recreo	10.000-15.000	20.000	22.000	23.000	25.000
Lotes comerciales	2.000	60.000	70.000	80.000	80- 100.000

*Tabla 5 Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Llanos de San Juan, Las Estancias y El Berial.*

Fuente: Estudios del valor del suelo del occidente cercano antioqueño. Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia

2. Vereda Loma Hermosa: Se identifica como una vereda con pequeños loteos con servicios, que tienen valores entre los \$16.000 m<sup>2</sup> y \$20.000. Según la información proporcionada por el municipio, en este sector entre el año 2009 y 2013 se aprobaron 6 licencias para subdivisión de predios y 12 para construcción

Consolidación	Áreas Promedio	Valor M2 2010	Valor M2 2011	Valor M2 2012	Valor M2 2013
Fincas de recreo	10.000-15.000	16.000	16.000	17.000	18.000

Tabla 6. Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Loma Hermosa.

Fuente: Estudios del valor del suelo del occidente cercano antioqueño. Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia

3. Vereda Pie Cuesta: Sector consolidado de uso recreativo, con alta presencia de parcelaciones y lotes inferiores a una hectárea.

Consolidación	Áreas Promedio	Valor M2 2010	Valor M2 2011	Valor M2 2012	Valor M2 2013
Parcelaciones	1.000 – 15.000	100.000	120.000	100.000	100.000
Parcelaciones	3.000- 4.000	60.000	60.000		
Lotes en bruto		20.000	20.000	20.000	20.000

Tabla 7 Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Pie de Cuesta.

Fuente: Estudios del valor del suelo del occidente cercano antioqueño. Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia

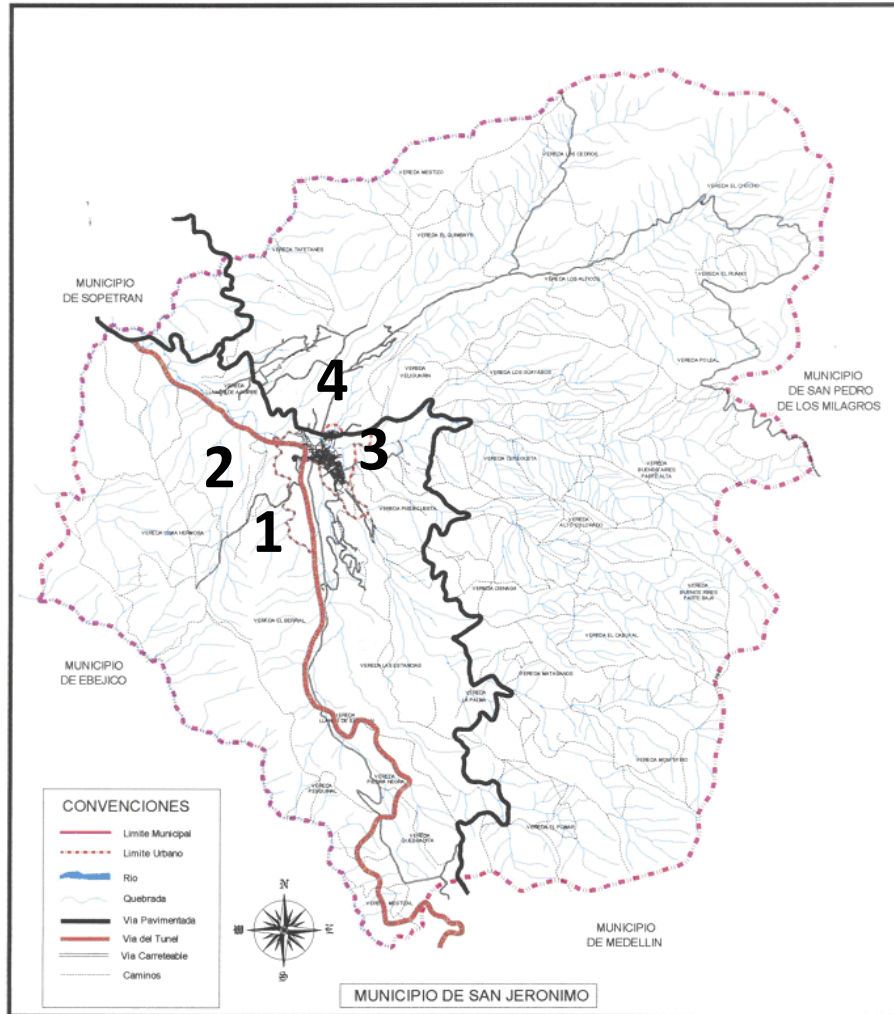
4. Veliguarin y Llano de Aguirre-: Una zona en inmediaciones de la vía antigua que conduce a Sopetrán y Santa Fé de Antioquia, y la vía de orden secundario que comunica a San Jerónimo con el Municipio de San Pedro de los Milagros. Es una zona con gran desarrollo de parcelaciones entre el año 2005 y 2007 y actualmente presenta una oferta significativa de proyectos nuevos.

Consolidación	Áreas Promedio	Valor M2 2010	Valor M2 2011	Valor M2 2012	Valor M2 2013
Lote en bruto	50.000-100.000	15.000	8.000-10.000	8.000-10.000	8.000-10.000
Lote en bruto para condominio	> 5 Ha	40.000	40.000	45.000	45.000
Urbanización	800 -1.000	150.000	160.000	160.000	160.000
Parcelaciones	3.000- 4.000	70.000	60.000	60.000	60.000
Parcelación o loteo	6.400-10.000	50.000	50.000	50.000	55.000

Tabla 8 Variaciones en el valor del suelo en los años 2010 a 2013 Vereda Veliguarin y Llano de Aguirrel.  
Fuente: Estudios del valor del suelo del occidente cercano antioqueño. Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia

Según la información de las tablas 5 a la 8 sobre el valor del suelo, se puede ver que las variaciones de los precios en los últimos años, no han sido significativos manteniendo la tendencia. Los sectores consolidados de uso recreativo como Pie de cuesta, Veliguarin y Llano de Aguirre son los que presentan el M2 más costoso. Sin embargo, la expedición de licencias según la Secretaría de Planeación y la información cualitativa sobre la percepción de la dinámica inmobiliaria indican que la vereda Loma Hermosa presenta alta demanda tanto en subdivisión como en licencias de construcción en su mayoría con fines recreativos y de segunda residencia, con lo cual se esperaría un incremento en el precio, distinto a la información mostrada por el estudio de la lonja en cual ubica a esta vereda en un rango de precios bajos.





Mapa 4 Zonas según valores del suelo.

Fuente: Estudio del valor del suelo del occidente cercano antioqueño 2011. Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia

### 3.3 Actor Comunitario

La población residente del Municipio de San Jerónimo, identifica el desplazamiento de población y de actividades agroproductoras, como una de las principales consecuencias la dinámica inmobiliaria asociada a la actividad turística. Esto validado por los habitantes del área rural, quienes aseguran que muchas tierras que antes eran de uso agropecuario han sido adquiridas para la construcción de segundas residencias o fincas de recreo a través

de la oferta de sumas de dinero que resultan atractivas para los habitantes.

*“Ahora años en la parte baja había muchos cultivos, arroz, cacao, era el municipio que más cacao producía en el occidente, había mucha clase de cultivos. Como en los años 80 comenzó a llegar esta gente a comprar terrenos aquí, entonces comenzó a haber un desplazamiento de la misma población que tenía sus parcelitas. Porque llegaba un rico uno tipo de estos, y decía ¿cuánto vale esto aquí?, ¿20 millones? ¡tome 30 y se me va! Entonces es desplazar las personas por la necesidad y todavía existe eso. Yo por ejemplo vivo al pie de una urbanización el único pobre soy yo, llegará el día que también me van a desplazar. Como se ha hecho y como se seguirá haciendo porque el rico no está bien con el pobre al lado. Entonces mire, que la mayoría que tenían todos los cultivos aquí bajitos, donde están ahora la mayoría de esas urbanizaciones era de gente humilde, les fueron comprando y los fueron desplazando para la montaña y otros se han ido para Medellín.”*

Lo mismo sucede en el caso de la vereda Veliguarin, allí sus residentes manifiestan que por la presencia de las nuevas parcelaciones se ha dado un desplazamiento de la población hacia la parte alta de la vereda, donde se localizan las viviendas de los habitantes nativos lo que constituye para ellos *“el barrio de los pobres”*







Ilustración 5 Vereda Veliguarin parte alta.  
Fuente: Archivo personal

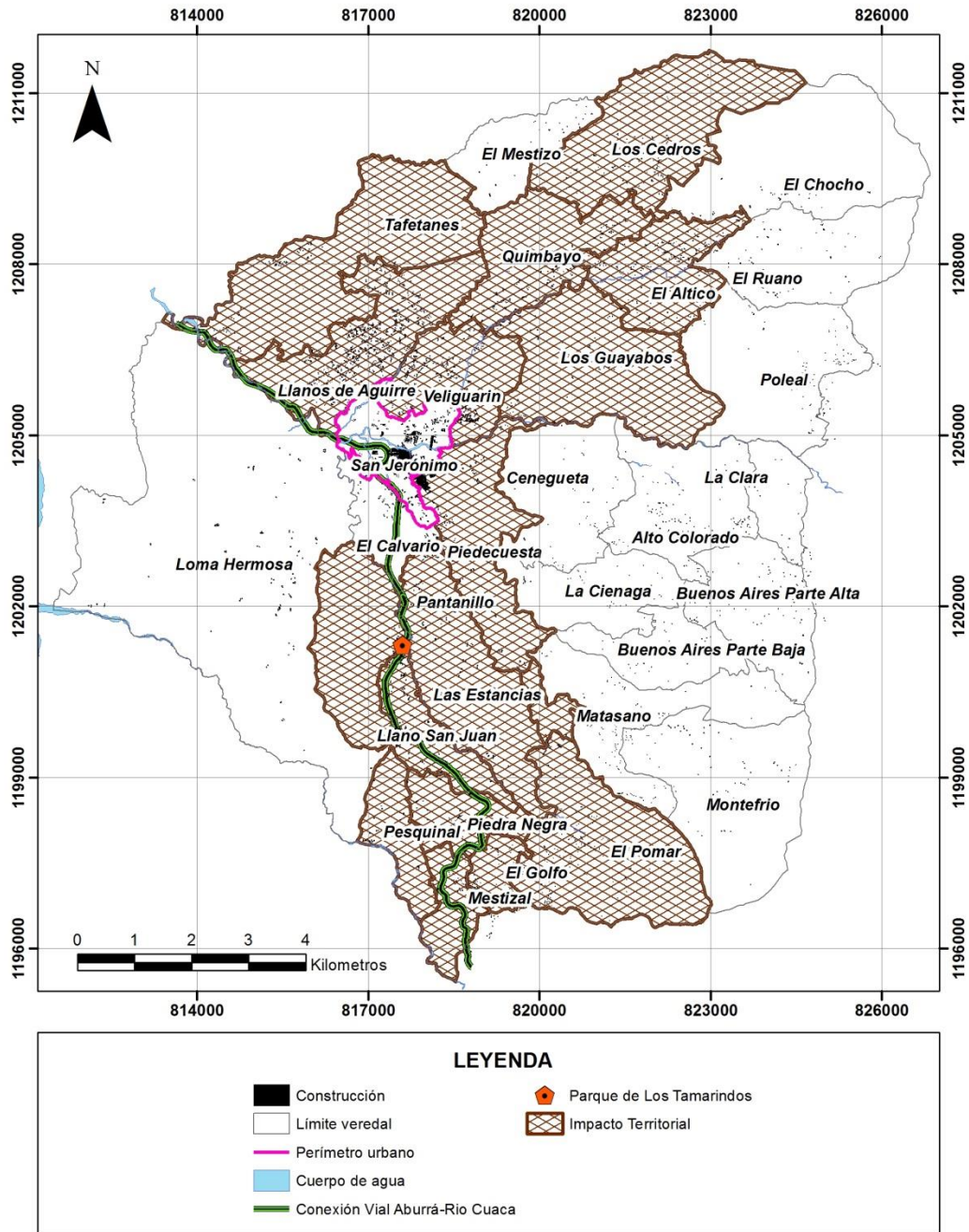
La población residente considera que los condominios, parcelaciones y propiamente la actividad turística genera empleos aunque de un modo incipiente, principalmente en el sector servicios y oficios varios. En cuanto a la población flotante identifican relaciones conflictivas en la convivencia. *“falta conciencia del vecino, del residente, porque viene hacer lo que no se puede hacer en la ciudad, sobre todo por el tema del ruido”*, dice Fernando Rodríguez presidente de la junta de acción comunal de la vereda Veliguarin

La comunidad manifiesta que es necesario políticas claras frente al recursos hídrico y a los servicios públicos domiciliarios *“no hay las plantas de tratamiento adecuadas en las nuevas construcciones, no se protegen las cuencas de las quebradas y no hay nada claro para beneficiar la gente nativa”* (Ramón García)

Las tensiones generadas por la actividad turística, se identifica en otro tipo de oferta como es el de los centros recreativos. En la vereda El Berial, en el sector del corredor suburbano sobre el eje vial, se encuentra ubicado el complejo turístico Parque los Tamarindos perteneciente la caja de compensación Comfenalco. Sus habitantes manifiestan que falta compromiso tanto de los agentes turísticos, como de la población flotante que hace uso de las fincas de creó.

*Al estar ubicadas en esta vereda, deberían vincularse con las actividades. Desde hace varios años nos prometieron una carpa y otras donaciones para la Junta de Acción Comunal y nada de eso se ha visto. Les falta responsabilidad social con la gente de la zona donde estas asentados.[...] en cuanto al empleo tampoco hay responsabilidad porque no emplean a nadie. Mucha gente de aquí le toca irse a trabajar a Santa Fé de Antioquia, o al propio Medellín. Lo que se hace es de manera informal con ventas afuera de los tamarindos pero a veces llega mucha gente de otras partes a vender sus cosas. Entonces, la vereda en sí no es que se beneficie del turismo.(Presidente de la JAC Vereda el Berial)*

Los mapas 5 al 7, contienen un cruce de variables realizado a partir de la información secundaria, basada en el diagnóstico del Plan Director (Gobernación de Antioquia, 2006) y el estudio de la Lonja de Propiedad Raíz, además de la información recolectada en campo con los actores inmobiliarios, institucionales y comunitarios. El resultado de esta cartografía permite dar cuenta de las veredas con mayor impacto territorial, así como de la dinámica edificatoria según el patrón de ocupación; los flujos metropolitanos y presiones del proceso de parcelación sobre población y actividades agrícolas tradicionales.



Mapa 5. Veredas con mayor impacto territorial a causa de la conexión vial y actividad turística.  
Fuente: Elaboración propia

El caso de la vereda Loma Hermosa ubicada al occidente del corredor vial suburbano, es uno de los más representativos donde se ha venido dando en los últimos años un proceso de subdivisión significativo donde hay mayor presencia de fincas de recreo. Sus pobladores manifiestan que para los habitantes metropolitano, éste es

considerado un sector exclusivo por su vista y recursos paisajísticos, quienes adquieren estas tierras son familias con un alto poder adquisitivo, reflejadas en las ostentosas edificaciones.

Dentro de los conflictos generados por los nuevos pobladores mencionan algunos que tienen que ver con la presión generada para que vendan sus tierras.

*Aquí ha llegado mucha gente ofreciéndome doscientos millones para que venda mi finca, pero yo como nativo de la vereda no me gusta la ciudad y quiero seguir viviendo aquí. Pero muchos de los que vivían aquí vendieron por nada y se tuvieron que ir para Medellín o comprar tierra en otro lado. Entonces esa presión hace que la gente se desplace.*

Para esta vereda tiene proyectado hacer una portería en el acceso ubicado en el eje vial, con el propósito de incrementar los dispositivos de seguridad y tener mayor control en el flujo de personas, lo cual genera tensiones entre residentes ocasionales y los habitantes, estos últimos no están dispuestos a pagar un costo de administración por entrar a su lugar de residencia. Manifiestan que a raíz del turismo se ha incrementado el costo de vida en todo el municipio y el cobro de impuestos, consideran necesario un trato diferencial para sus habitantes.

*“En cierta manera el turismo como tal beneficia hasta cierto punto, porque solo un 20% hace el gasto aquí pero el 80 % trae las cosas del área metropolitana y eso no beneficia al municipio, además es un municipio con precios muy elevados, el éxito por ejemplo es hecho para los turistas. Nosotros estamos situados en linderos con los mismos turistas y eso nos perjudica porque nos considera el mismo estrato que ellos.” Ramón García*

### **3.4 Tensión Resultante de la Relación Entre Actores**

Luego de analizada la información cualitativa recolectada, se identifican puntos de tensiones en la relación entre los actores de las cuales prevalecen 5:

**Actores Comunitarios-Inmobiliarios:** *Desplazamiento hacia las partes altas del municipio o hacia el área metropolitana por presiones en el mercado del suelo.* El establecimiento de segundas residencias con fines recreativos genera un tipo de segregación residencial en la que puede llegar a darse una marginalización al uso de ciertos espacios creados para la población flotante. Además para el análisis del encerramiento de los barrios y condominios se retoma el concepto de Hidalgo (2008) de *privatópolis inmobiliaria* en donde se da un “*aumento de los límites espaciales en la promoción y construcción de espacios residenciales cerrados, marcados por barreras de protección y seguridad, en los cuales se comienza a vivir una progresiva auto segregación no solo del habitar sino que también de los servicios necesarios que apoyan dicha función.* Es decir; hay una segregación en doble sentido, de una población residente que se siente marginada del acceso a ciertos sectores y servicios y de una población flotante que recurre a la autosegregación en la necesidad de abstraerse, diferenciarse y protegerse del otro.

**Actores Inmobiliarios-Institucional:** *Responsabilidad frente a las cargas generadas por los desarrollos inmobiliarios.* Como resultado de las transacciones inmobiliarias, se ha dado una incorporación continua de suelo urbanizable por parte del actor institucional, en la que se ha podido mantener la oferta de nuevos productos inmobiliarios. Sin embargo, con la revisión del EOT, se pretende ser más restrictivos con la norma, con el fin de determinar quién asume las cargas de la urbanización, como una posibilidad para el financiamiento de otras obras sociales. El paso de suelo rural a expansión urbana, implicó que los agentes inmobiliarios se dieran a la tarea de formular planes parciales para continuar desarrollando estos suelos y haciendo efectivo en pago de cargas urbanistas.

**Actores Comunitarios- Institucional:** *Los actores comunitarios reclaman mayor regulación en el proceso de suburbanización por parte del ente municipal, principalmente en los aspectos de saneamiento ambiental básico (vertimiento de aguas residuales sobre río y quebradas), en la expedición de licencias de construcción en suelos rurales y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad.* 7bc27ec8

**Actores Comunitarios-Institucional-Inmobiliario:** *Convivencia entre la población residente y flotante.* La apropiación del territorio por parte de la actividad turística repercute en la cotidianidad y estilo de vida de la comunidad local, la cual se ve afectada por el uso y las prácticas del habitante metropolitano. La tensión entre los tres actores esta mediada por las necesidades y demandas de la actividad turística en términos de movilidad, hospedaje, espacios públicos y lugares que deben ser recreados y adecuados para convertirse en lugares propicios para el consumo de los visitantes.

**Actores Comunitarios-Institucional-Inmobiliario:** *Carencia de beneficios económicos de largo plazo.* Una tensión expresa tiene que ver con la falta de planificación de la actividad turística la cual no está representando un desarrollo económico y social de la población local, lo cual se debe traducir en el mejoramiento de las condiciones de vida para los habitantes del municipio. Sí mismo, el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios es visto sólo bajo la figura de plan parcial, dejando por fuera los procesos de suburbanización como potencial de financiación de las prioridades municipales.

La información recolectada en este apartado, permite establecer una relación directa entre las formas de ocupación, el mercado del suelo y actores sociales, generando tensiones en la dinámica del turismo residencial, donde los procesos territoriales y los usos actuales pocas veces corresponden a lo que plantea la normatividad; es decir que hay una ponderación del mercado del suelo en relación con los usos del suelo. La tabla siguiente resume estas relaciones y sirve como insumo para georreferenciar los aspectos antes mencionados. (Mapas 6-7)

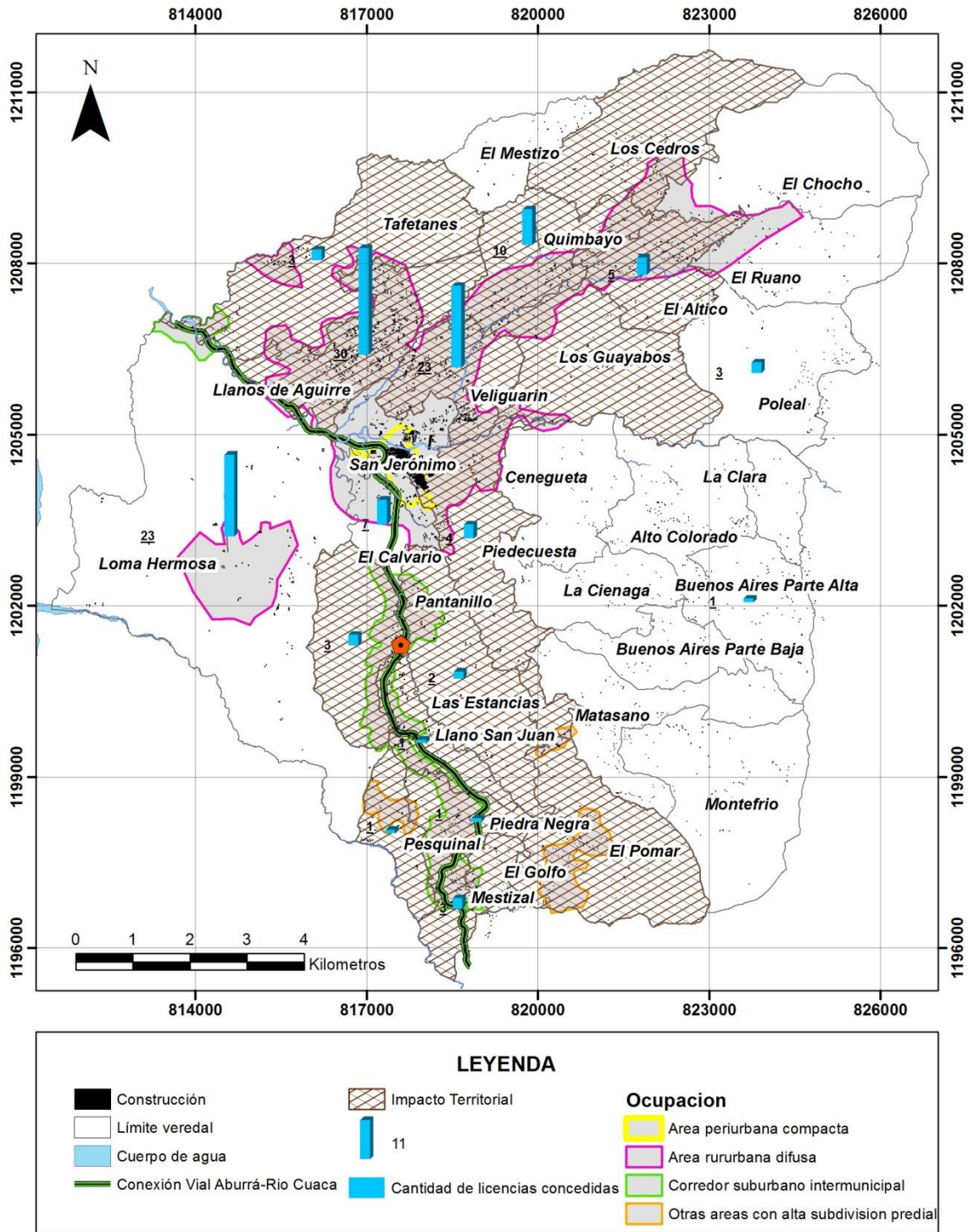
Patrón de ocupación		Valor del suelo	Licencias	Tensiones Territoriales Entre Actores		
				Institucional	Inmobiliario	Comunitario
Periurbanización	Centro local secundario y mayor zona urbana del municipio localizada a 780 m.s.n.m. en inmediaciones de los cauces del río Aurrá y la quebrada La Muñoz Subdivisión de viviendas para el comercio asociado al turismo metropolitano. Construcción de edificaciones destinadas al comercio y los servicios turísticos como hoteles y centros de recreación. fuerte presión sobre los sistemas de movilidad y espacio público de la zona urbana	Sector consolidado de uso recreativo lotes inferiores a una hectárea con valores entre los \$100.000 y 120.000 m2 en parcelaciones	En cuanto a la actividad edificatoria y expedición de licencias, entre el año 2009 y 2013 presenta una dinámica constructiva baja por tratarse de una zona muy consolidada	Apertura del túnel detonante de actividad inmobiliaria. Nuevo EOT pretende disminuir déficit de espacio público, con las construcción de parques ambientales para la promoción del ecoturismo		Conflictos de convivencia con nuevos residentes y población flotante  Encarecimiento de las condiciones de vida
Rururbanización	Está en jurisdicción de las veredas Las Estancias Piedecuesta, Veliguarín, Los Guayabos, Los Alticos, Los Cedros, El Quimbayo, Tafetanes, Llanos de Aguirre y Loma Hermosa. Presencia de parcelaciones turísticas de habitantes metropolitanos tradicionales como El Hato, Las Acacias y Juan del Corral. -Localización de fincas de recreo de habitantes metropolitanos en zona tradicionales como en las veredas Piedecuesta y El Quimbayo.	Zona con alto desarrollo de parcelaciones y oferta de nuevos proyectos. Con valores entre \$150.000 y \$160.000 m2 en urbanización con áreas promedio de 800 a 1.000 m2 En Loma Hermosa fincas de recreo áreas de 10.000-15.000 con valores entre	Zona con mayor número de expedición licencias entre 2009 y 2013 principalmente para construcción y menor medida para parcelación y subdivisión	Priorización en la parte alta para la protección del recurso hídrico, con muy bajo índice de construcción.  Se identifica presión sobre el valor del suelo en veredas que tradicionalmente fueron agrícolas o pecuarias, esto ha causado desplazamiento. Loma Hermosa por su ubicación y recursos paisajísticos es una de las veredas más	Oferta de productos para población del área Metropolitana Mejoramiento de las condiciones de vida para habitantes de las veredas donde se construyen proyectos inmobiliarios por el pago de cargas urbanísticas	Desplazamiento de la población rural Reclaman responsabilidad social de los inmobiliarios con el entorno donde ejecutan el proyecto.

	Presencia de centros recreativos para habitantes metropolitanos como Lago Tours y las Hosterías Guaracú y El Tesoro.	16.000-18.000		atractivas para la construcción y parcelación. Sin embargo, se tiene suspendida expedición de licencias hasta tanto no se optimice el sistema de servicios públicos.		
Corredor suburbano	Esta en jurisdicción de las veredas Mestizal, Piedra Negra, Llano de San Juan, Loma Hermosa y Las Estancias. Localización y construcción de edificaciones destinadas al comercio y los servicios turísticos en los frentes de la conexión vial. Localización de equipamientos turísticos metropolitanos como el complejo recreativo de Comfenalco Los Tamarindos. Extensión de la urbanización turística a través de las vías veredales a las áreas planas cercanas a la conexión vial y hacia la concentración de la cabecera municipal.	Vereda Llanos de San Juan, Las Estancias y El Berrial: Las Dinámicas inmobiliarias y constructivas actuales en las zonas aledañas generadas por la presencia de la Conexión vial Aburrá Cauca, indican un importante potencial urbanizador y constructivo Los lotes en parcelación oscilan entre \$50.000 y 60.000 m2.	Esta zona se identifica de alto potencial constructivo y reporta una actividad media según el reporte de licencias expedidas entre 2009 y 2013	Dentro del esquema se plantean unos proyectos que pretenden ser financiados a partir del pago de las cargas urbanísticas. Se busca restringir la dinámica inmobiliaria y a su vez financiar los proyectos el EOT.	Activación de la economía, con oferta de empleo para habitantes del municipio	Falta Regulación sobre las construcciones. Actividad turística dinamiza la economía del municipio. También trae algunos problemas desde el punto de vista ambiental

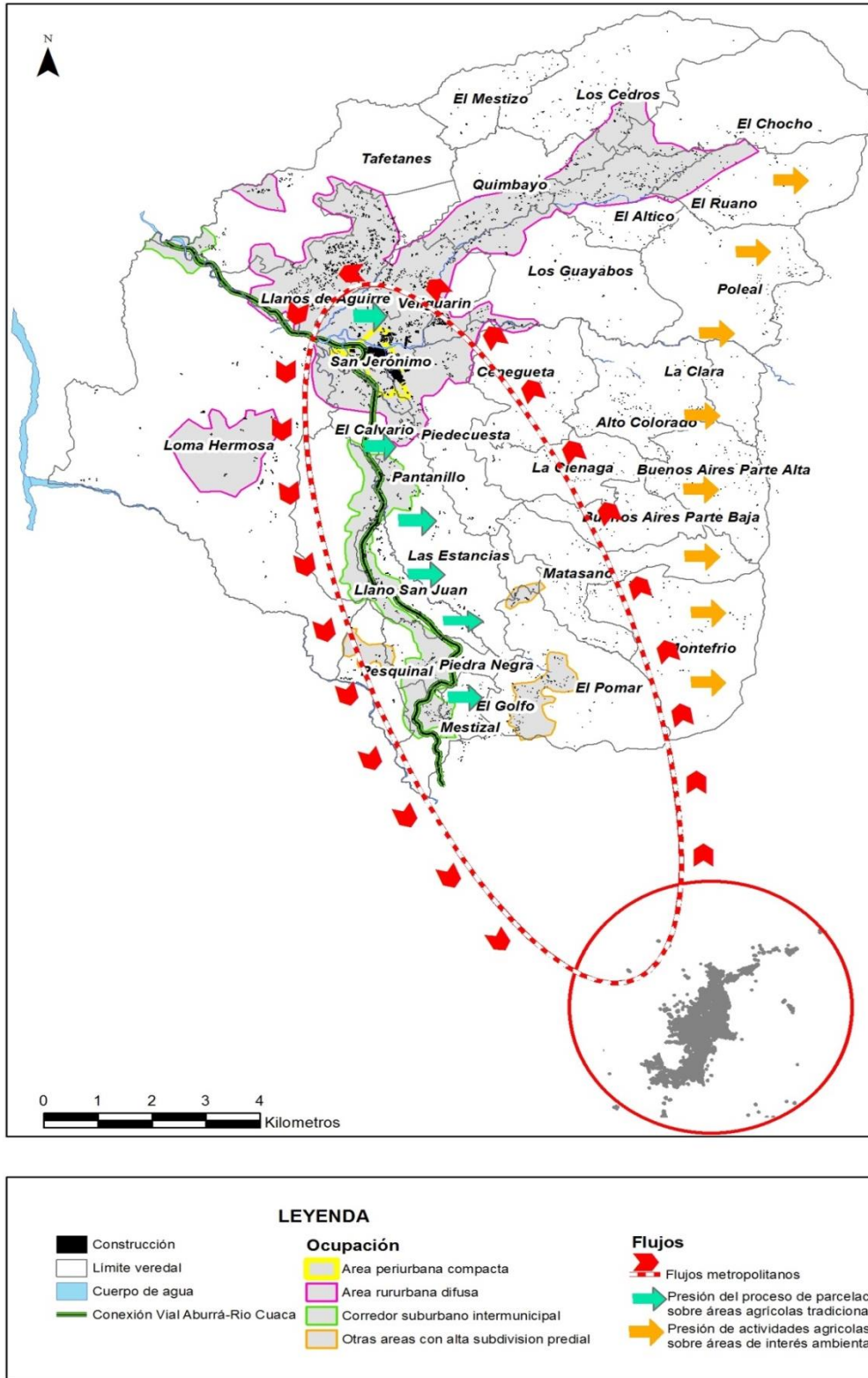
Tabla 9 Cruce de variables en la dinámica territorial y tensión en la relación de actores.

Fuente: Elaboración propia.





Mapa 6 Dinámica edificatoria según tipo de ocupación.  
Fuente: Elaboración propia



Mapa 7. Influencia Metropolitana y presión inmobiliaria  
Fuente: Elaboración propia

## **4. Transformaciones del Marco Normativo para la Regulación de la Suburbanización**

### ***4.1 Contexto Nacional: el paso de un sesgo urbano (Ley 388) a una emergente preocupación por la planificación rural (Decreto 3600)***

Para entender el proceso de ocupación del suelo rural con un patrón suburbano, es necesario construir un marco normativo en las diferentes escalas, que permita establecer cuáles han sido las transformaciones en materia de ordenamiento territorial, a partir de la emergencia de fenómenos como la expansión de la urbanización. De esta manera, se pretende identificar cómo algunas medidas implementadas, pueden ser de tipo restrictivo para frenar o revertir un procesos, o por el contrario, pretenden continuar la tendencia o buscan hacer reconocimiento de las prácticas de ocupación que aún no han sido contempladas dentro ámbito de la reglamentación jurídica del ordenamiento.

Se retoma el trabajo de Alzate (2008), en el que se hace una exhaustiva revisión del marco reglamentario nacional y regional, visibilizando las variaciones en la estructura normativa para analizar el proceso de suburbanización.

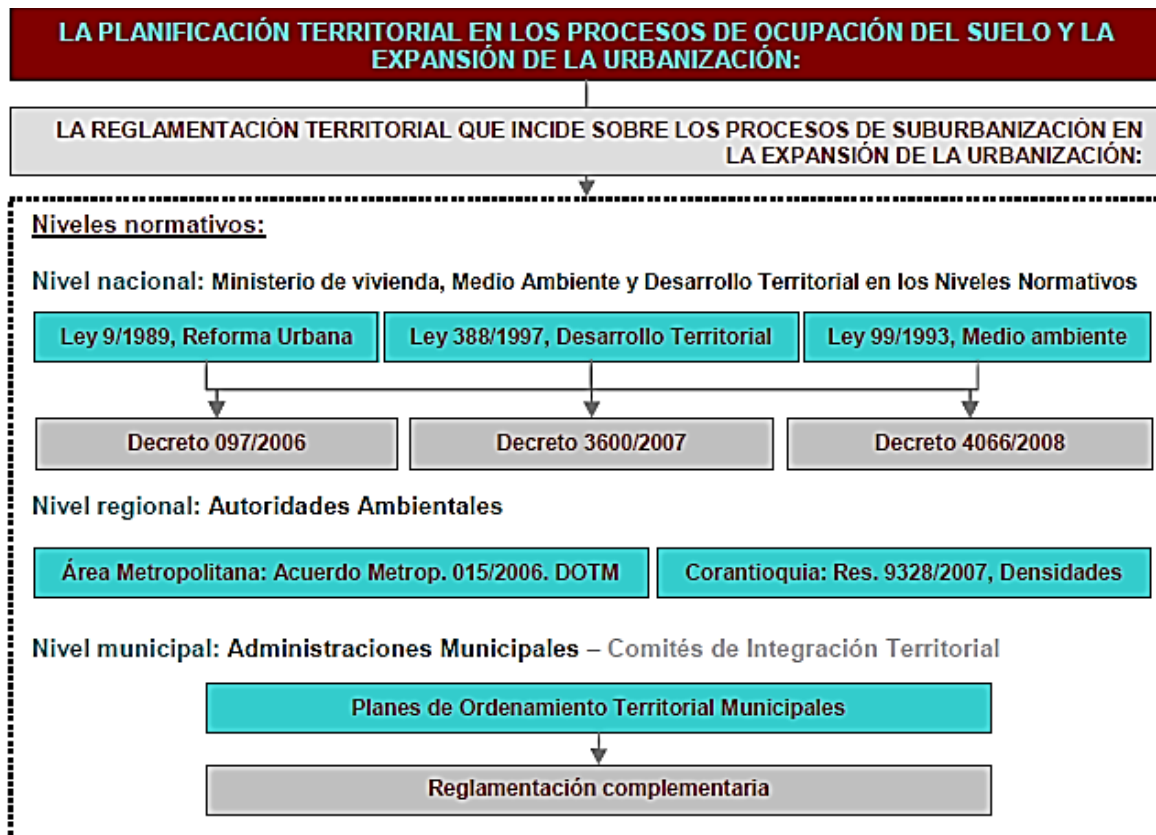


Ilustración 6. Mapa Conceptual sobre la reglamentación que incide en los procesos de suburbanización. Fuente: (Alzate, 2008)

En esta revisión del contexto nacional de políticas y desarrollos legislativos en materia de ordenamiento territorial sobre los procesos de suburbanización, se parte de la ley 9 de 1989, la definición de área suburbana en su Art. 10: *el área suburbana como la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.* Para Alzate (2008) es el primer intento normativo de ordenación del territorio; sin embargo, el énfasis “es de carácter eminentemente urbano y bajo una reglamentación general que no facilita herramientas de planificación suficientes sobre un tema que hasta el momento había sido poco explorado en el país”

Con la ley 388 del 1997 de desarrollo territorial, se va a referir a los suelos rurales, incluyendo los suelos suburbanos, con lineamientos generalistas y predominio de las disposiciones sobre el suelo urbano; posteriormente, van a ser reglamentados a través de decretos nacionales donde se dictan las directrices para el ordenamiento territorial rural. (Agudelo, 2006) analiza el concepto de ruralidad incorporado por la ley 388 de 1997, el cual simplifica la complejidad de una ruralidad en movimiento. La definición de lo rural no puede reducirse a lo que no es urbano o urbanizable; indica que la principal preocupación de esta ley en cuanto al componente rural se centró en tres aspectos a saber: la conservación ecológica, los asentamientos humanos en suelo rural y los equipamientos necesarios y los procesos de parcelación propios de las áreas suburbanas y rurales en proceso de urbanización (artículo 14), dejando por fuera aspectos esenciales como el análisis de la distribución de la propiedad y la estructura predial. *“La Ley 388 de 1997 simplificó al extremo esta complejidad y en este punto valga señalar que las metodologías que a veces impuso la autoridad ambiental, salvaron, al menos en el diagnóstico inicial, la incorporación de referentes territoriales rurales en la primera generación de POT”* Sin duda, la ley 388 tiene un énfasis urbano, lo cual repercute en la formulación y aplicación de los Planes de Ordenamiento territorial de los municipios, con poca participación del sector rural en el proceso de planificación.

La clasificación del suelo en la ley 388 como uno de los determinantes de superior jerarquía, define tres categorías urbano, de expansión urbana y rural e introduce dos subcategorías; de protección que puede estar en cualquiera de las categorías principales y el suburbano que se ubica en la categoría de suelo rural. En este punto, ya la ley ya dejaba ver los vacíos para regular las formas de ocupación y las dinámicas territoriales asociadas a la expansión de la urbanización de bajas densidades sobre el suelo rural, más allá de la definición de mezcla de usos del suelos y formas de vida del campo y la ciudad.

*“Ley 388 enfoca los instrumentos de planificación y gestión de suelos a las áreas urbanas y en el componente rural es considerado de manera básica, razón por la cual en la práctica los planes de ordenamiento territorial de los municipios poseen*

*una normativa clara en las áreas urbanas, pero es deficiente y sin herramientas en las áreas rurales.” (Díaz, 2011).*

La ocupación de suelos rurales con una alta subdivisión predial, así como el paso de usos agrícolas a usos residenciales e industriales comenzó a ser regulada a través de los decretos nacionales. El decreto 097 de 2006 reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, las cuales quedaban sujetas al Plan de Ordenamiento territorial y a la legislación ambiental *como mecanismo normativo de emergencia para frenar el acelerado proceso urbanizado de los entornos metropolitanos*. En cuanto al suelo suburbano, este decreto se refiere al desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, aunque no contempla el ordenamiento y regulación de estos procesos ocupación emergentes en la ruralidad.

Pese a esto, el año siguiente se registra un cambio significativo con el decreto 3600 de 2007, se da un redimensionamiento en la forma de ocupación, pasando de un enfoque generalista en la ley 388 <sup>2</sup> que proponía una clasificación del suelo básica, a un enfoque para el tratamiento suelo rural, acorde a las dinámicas de ocupación existentes, con determinantes ambientales para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelos.

Con la adopción del Decreto 3600 de 2007, aparecen una nueva categorización al interior del suelo rural; en el Artículo 3 del decreto, se establece que “en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las **categorías de protección** y de **desarrollo restringido**” referidos en los artículos 4 y 5 respectivamente del mencionado decreto, “*con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes*”:

---

<sup>2</sup> Según la Ley 388 de 1997 en los Artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35, clasifica el suelo del territorio municipal en tres categorías principales y excluyentes entre ellas: *suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana*; además, establece la subcategoría de *suelo suburbano* al interior del suelo rural, y en todas las clases de suelo, establece la subcategoría de *suelo de protección*.

#### **Suelos de protección (artículo 4):**

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
5. Áreas de amenaza y riesgo.

De esta manera se logra trascender el enfoque de la protección más allá de lo ambiental, incorporando a esta categoría de protección, áreas de producción que son la base para el desarrollo y sostenibilidad del suelo rural. En el contexto de la ley 388 las funciones rurales, de protección, producción y de asentamientos no aparecían en su contenido por su énfasis urbano, con la expedición de este decreto se aseguran las reglas para atender estas funciones que se encuentran dentro de la estructura ecológica principal, la cual incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo a legislación vigente, que deben estar incluidas en el componente rural de los planes de ordenamiento territorial.

En la ley 388 los suelos suburbanos eran una categoría del suelo rural. El decreto 3600 va a crear una nueva categoría del suelo rural de **desarrollo restringido** la cual contiene subcategorías donde se ubican los suelos suburbano

#### **Suelos de desarrollo restringido (artículo 5):**

1. Suelos suburbanos.
2. Centros poblados rurales.
3. Áreas destinadas a vivienda campestre.



4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

*El Decreto 3600 de 2007 que reglamenta el ordenamiento rural, existen inconsistencias conceptuales de los procesos de suburbanización, pues dentro del suelo rural se crea una categoría de desarrollo restringido, y al interior de ésta, se establecen cuatro subcategorías: los suelos suburbanos, los centros poblados, las parcelaciones campestres y las áreas para equipamiento colectivos; cuando estas tres últimas subcategorías corresponden a procesos de suburbanización por ser una mezcla entre usos urbanos y rurales (Ley 388 de 1997), y por lo tanto, deberían estar incluidas en los suelos suburbanos. Igualmente, existe una inconsistencia al momento de reglamentarlos e instrumentalizarlos, porque se conciben como suelos rurales, pero se toman los mecanismos del suelo urbano para su desarrollo. (Alzate, 2008)*

Pese a esto, se tienen aportes significativos con la expedición este decreto, en los que se encuentra el ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano, determinando el **umbral máximo de suburbanización**<sup>3</sup> y la reglamentación de los **Corredores Viales Suburbanos**, las normas aplicables para el desarrollo de **usos comerciales y de servicios** en suelo rural y rural suburbano y las normas para los **usos industriales** en suelo rural y rural suburbano.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> es decir el porcentaje máximo de suelo que ser clasificado como rural suburbano en el municipio. Así mismo, se crea la **Unidad Mínima de Actuación** para los usos que se desarrollen en suelo suburbano, la cual no podrá ser inferior a 2 hectáreas Art.9. El decreto 4066 de 2008 adiciona a este artículo la excepción de cumplir con esta unidad, a la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal; es decir que una vivienda individual no cumpliría con las 2.0 Ha como unidad mínima de actuación sino con el área mínima definidas en los POT.

<sup>4</sup> El Decreto 4066 de 2008 se limita la actividad industrial en suelo rural no suburbano el cual no se podrá ampliar la extensión actual y se modifica el Art. 11 Ordenamiento de los corredores viales suburbanos, incorporando las disposiciones de la ley 1228 de 2008 donde se establece las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional.



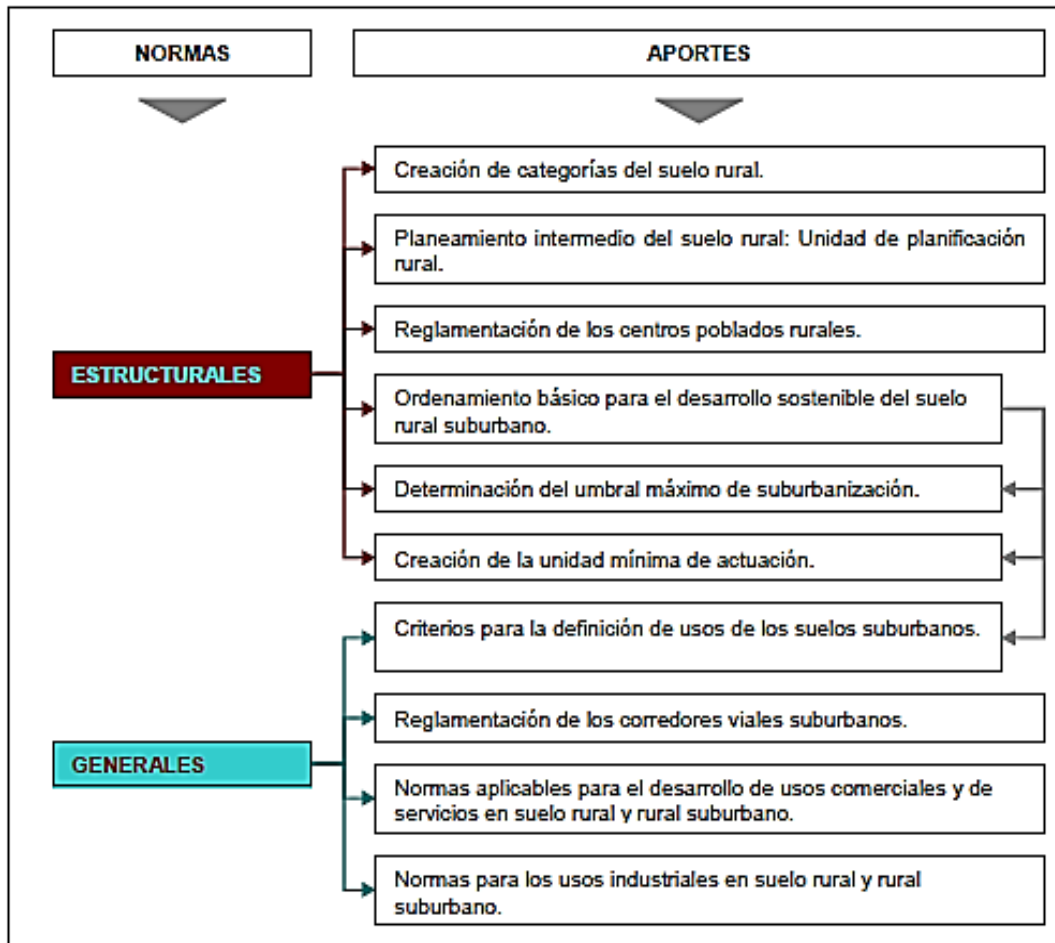


Ilustración 7 Síntesis de los aportes del decreto 3600 de 2007 al ordenamiento territorial rural

Fuente: (Alzate, 2008)

En la legislación colombiana persisten vacíos en la planificación del suelo rural dejados por la Ley 388 de 1997 para las áreas suburbanas; sin embargo, se ha hecho esfuerzos para suplir estos vacíos con la reglamentación posterior, el Decreto 097 de 2006, el Decreto 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008, con ellos se amplía el cuerpo legislativo en materia rural y se empieza a analizar las implicaciones territoriales de la suburbanización movidas por presiones del mercado inmobiliario sobre áreas rurales.

## **4.2 Nivel Subregional**

Dentro de la trayectoria nacional de la regulación del ordenamiento territorial, se ha visto un avance significativo en un despliegue de normas tendientes a ordenar el suelo rural y los procesos de suburbanización como una preocupación esencial ante la emergencia de una acelerada dinámica inmobiliaria. La nueva categorización en la clasificación del suelo introducida por el decreto 3600, ha posibilitado un reconocimiento de dinámicas particulares y necesidades propias de los municipios para orientar el territorio hacia una distribución equilibrada de actividades y usos del suelo bajo pilares de protección y sostenibilidad ambiental.

En el ámbito subregional, como efecto de la habilitación del túnel de occidente Fernando Gómez Martínez se formula el "Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Valle de Aburrá-Río Cauca, en la subregión del Occidente Antioqueño" en el año 2006, donde se analizan los impactos territoriales generados por esta obra de infraestructura y se proponen lineamientos de ordenamiento territorial para la consolidación la subregión de acuerdo a la vocación de cada territorio.

La apertura del túnel es el hito temporal a partir del cual se acentúan los procesos de ocupación en la región asociados a la vocación turística que desencadena la subdivisión de tierras y urbanización en suelos rurales. Dentro de los principales impactos encontramos:

- Cambio de las relaciones funcionales entre el Área Metropolitana del valle de Aburrá y la región de Occidente como efecto de la reducción de la distancia y del tiempo de marcha
- La alta fragmentación predial y la construcción de fincas de recreo donde tienen lugar los impactos ambientales más graves, no sólo por la fragilidad ecosistémica, sino por las dificultades para el control ambiental y urbanístico.
- La transformación de la nueva geografía productiva, con modificaciones en el uso del suelo por cambios en la vocación agropecuaria a usos recreativos.

- Presión sobre los recursos naturales (especialmente paisaje y suelo) de la región para usos metropolitanos

Este Plan Director de Ordenamiento Territorial, propone como lineamientos para construir una nueva visión de la realidad regional que ayude a revertir las tendencias desfavorables y acentuar los cambios positivos.

- Se plantea la posible estructura y funcionamiento del territorio de la región occidente, a partir de la puesta en funcionamiento de la conexión vial, entendida esta obra como un catalizador de procesos de transformación de estructura y funcionamiento, que deben ser orientados de forma adecuada para que tengan un efecto positivo en el desarrollo regional.
- Se propone la diferenciación de la región desde el punto de vista económico y funcional urbano y de acuerdo a la vocación de los territorios, fortaleciendo, en el caso del occidente cercano, los corredores suburbanos como nuevos procesos de integración vial metropolitana.
- La Empresa de Turismo Regional debe integrar a los comerciantes y comunidades de la región, en torno a un producto turístico completo: las rutas panorámicas, la oferta ecoturística y agroturística. Se propone un proyecto agroturísticos con comunidades rurales con circuitos turísticos en vías panorámicas que tengan condiciones adecuadas para el tránsito vehicular.
- En los centros urbanos la clasificación del suelo, la oferta de parqueaderos y las propuestas de movilidad, deben favorecer la actividad comercial organizada y el adecuado recaudo de impuestos. La oferta de suelo para parcelaciones tendrá que estar soportada en un reparto de cargas y benéficos justo, de manera que la base catastral y los recaudos de los municipios permitan atender adecuadamente los requerimientos de la nueva población y la población tradicional, en materia de salud, seguridad, vías y otros servicios básicos.
- Para las unidades territoriales tipificadas como rururbanas caracterizadas por la heterogeneidad de usos e implantaciones comerciales, agroindustriales, industriales, residenciales, pecuarias, educativas y agrarias, deben predominar los usos agrarios del suelo. Las densidades de ocupación deberán coincidir con

este uso mayor del suelo y los propietarios asumir el reparto de cargas y beneficios que paga los costos del amoblamiento urbano y el saneamiento básico.

- Los propietarios tradicionales pueden tener un tratamiento tributario especial, siempre que mantengan la unidad en la propiedad y el uso recomendado, criterio que también se usa como incentivo al uso agrario en toda la unidad.

Dentro del contexto regional, se encuentra también el marco normativo expedido por la autoridad ambiental, donde cobra importancia la resolución 9328 de 2007 “Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA” .La implicación de los procesos de suburbanización en el orden regional, demanda una regulación y previsión de sus efectos, por lo cual esta resolución tiene como objetivo “establecer las normas ambientales generales que aplican a toda la jurisdicción, las cuales pueden condicionar y restringir las áreas para el desarrollo de parcelaciones de vivienda campestre y vivienda rural”; Así mismo, establece determinantes para el ordenamiento territorial rural, que son normas de superior jerarquía, con restricciones y criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre.

*“La definición de las densidades de vivienda rural es uno de los factores que contribuye al logro de condiciones habitacionales adecuadas, de acuerdo a la capacidad de carga del territorio, referida ésta a la provisión y sostenibilidad de los recursos naturales, a los suelos aptos para la producción primaria y a la prevención de riesgos para los asentamientos.” (Corantioquia, Resolución 9328, de 2007)*

DESCRIPCIÓN	Densidad máxima Suburbana (viv/Ha)	Densidad máxima Parcelación de vivienda campestre (viv/Ha)	Densidad máxima Rural				Densidad máxima Protección
			UAF agrícola	UAF mixta	UAF ganadera	UAF	
SUBREGIÓN Y MUNICIPIO			1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	DOT máx. (1viv/por cada No. De Has)
<b>OCCIDENTE</b>							
SAN JERONIMO	4,95	3,80	6-8	24-32	57-77		78
EBÉJICO	4,92	3,80	6-8	24-32	57-77		78
HELICONIA	4,92	3,70	6-8	24-32	57-77		78
SOPETRÁN	4,92	3,70	6-8	24-32	57-77		78
ARMENIA	4,91	3,70	5-7	13-17	41-56		57
BURITICA	4,91	3,70	6-8	24-32	57-77		78
LIBORINA	4,91	3,70	6-8	24-32	57-77		78
ANZA	4,90	3,70	6-8	24-32	57-77		78
CAICEDO	4,90	3,70	6-8	24-32	57-77		78
OLAYA	4,90	3,70	6-8	24-32	57-77		78
SABANALARGA	4,90	3,70	6-8	24-32	57-77		78
SANTAFÉ DE ANTIOQUIA	4,90	3,70	6-8	24-32	57-77		78

Tabla 10 Densidades para el suelo rural.

Fuente: Corantioquia, Resolución 9328 de 2007

En esta resolución “no se define expresamente la densidad para los centros poblados, probablemente por tratarse de una Resolución anterior al Decreto Nacional 3600 de 2007, en el que se establecen los centros poblados, como suelos de Desarrollo Restringido dentro de la Clasificación del suelo rural” (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2011)

En este sentido, las Corporaciones Autónomas Regionales también han tratado dar línea en materia de reglamentación y de incorporar los contenidos del Decreto 3600 de 2007 desde un enfoque ambiental y restrictivo como máxima autoridad ambiental dentro de su jurisdicción. Sus acciones tienden a que los municipios y entidades territoriales incorporen la dimensión ambiental en el ordenamiento territorial, la orientación del desarrollo regional y el aprovechamiento sostenible de los recursos,

definiendo espacios con diferentes funciones de preservación, de restauración y de aprovechamiento de los bienes y servicios ambientales. Sin embargo, en el caso del municipio de San Jerónimo, la aplicación de esta resolución en las áreas suburbanas estaría desconociendo los procesos de ocupación existentes con alta subdivisión predial donde la más de las veces se supera la densidad de 4.95 ha, lo cual puede significar una limitación para el municipio en el desarrollo de áreas funcionales al suelo urbano con gran potencial de desarrollo.

#### ***4.3 Nivel Local: Ajuste EOT, mitigación de impactos y reconocimientos de las dinámicas territoriales actuales***

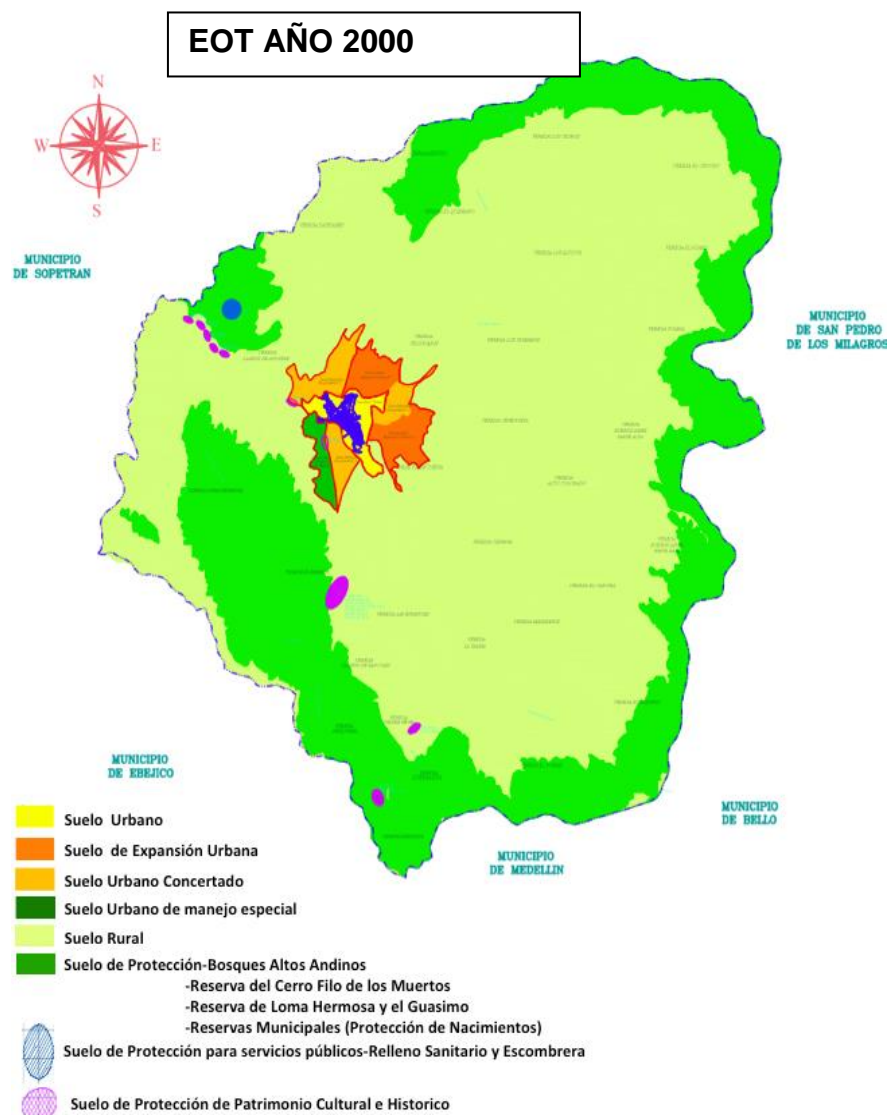
El estudio (Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial valle de Aburrá-Río Cauca en la Región del Occidente Antioqueño) determinó el área donde se pueden ver con mayor facilidad los impactos territoriales, luego de la apertura del Túnel de occidente, incluye veredas como Mestizal, Piedra Negra, Llanos de San Juan, La Palma, Estancias, Pesquinal, Pie de Cuesta, Veliguarín, Quimbayo, Alticos, Los Cedros, Llanos de Aguirre, Tafetanes y Los Guayabos. El impacto generado por esta obra, trae transformaciones territoriales para el municipio, principalmente en los cambios en el uso del suelo por el aumento en el turismo, y la construcción de parcelaciones y fincas de recreo, a la vez que se extiende densidad de ocupación en el suelo rural, con aumento en la demanda de bienes y servicios ambientales del territorio.

Para la revisión del EOT, retoma resultados arrojados por este diagnóstico y para el acuerdo 003 de 2012 propone orientar un crecimiento regulado entre la relación población - territorio con sostenibilidad ambiental, socioeconómica y política. En su modelo de ocupación se habla de una valoración de la ruralidad en función del contexto subregional, la protección de los modos de vida y la economía campesina.

<b>Acuerdo 008 de 2000</b>	<b>Acuerdo 003 de 2012</b>
<b>Imagen Objetivo:</b> "Centro Autosostenible de Turismo y Producción Agropecuaria" planteada para un momento	Considerables en cambios en la vocación coberturas vegetales y tenencia de la tierra. El túnel como detonante urbanístico. Aumento en la demanda bienes y servicios ambientales
<b>Clasificación del suelo:</b> Urbano, rural y de expansión urbana. Introducen categorías como Zonas Sub-Urbanas Concertadas (Z.U.C) las cuales indican, requieren de un Plan Parcial para poder plantear futuros desarrollos, propuestas de densificación, intervención o desarrollo que requieren ser concertadas entre propietarios y administración municipal.	Se da un cambio en la clasificación del suelo con el objetivo de mayores aprovechamientos y ajuste a las dinámicas territoriales actuales. Se clasifica el suelo de acuerdo a la normatividad vigente, incorporando categorías del decreto 3600 para el suelo rural y se amplía perímetro urbano.
<b>Suelo Suburbano:</b> Dentro del acuerdo municipal no se especifican las normativas, o el tratamiento para lo que definen como <i>zonas suburbanas concertadas</i> se entiende como las áreas dentro del municipio próximas al perímetro urbano que se incorporaran a este cuando esté consolidado	Con la legalización del acueducto de Veliguarin se agrega polígono de expansión clasificado anteriormente como suelo rural y se ajusta de acuerdo a sus necesidades de crecimiento. Parte del suelo suburbano y de expansión urbano, fue integrado al perímetro urbano Se incorpora categoría de desarrollo restringido: parcelación de vivienda campestre y corredores suburbanos
<b>Usos del suelo:</b> La demanda de suelo para fines recreativo y de turismo residencial se está genera un cambio de tipología en la zona urbana próxima a las parcelaciones, originando un nuevo centro de vivienda y servicios para los habitantes metropolitano	Se da un cambio de rural a corredores suburbanos sobre el eje vial que tiene como usos principales infraestructura de comercio y servicios comercio, infraestructura física para la recreación y el ocio, parcelaciones y las fincas de recreo

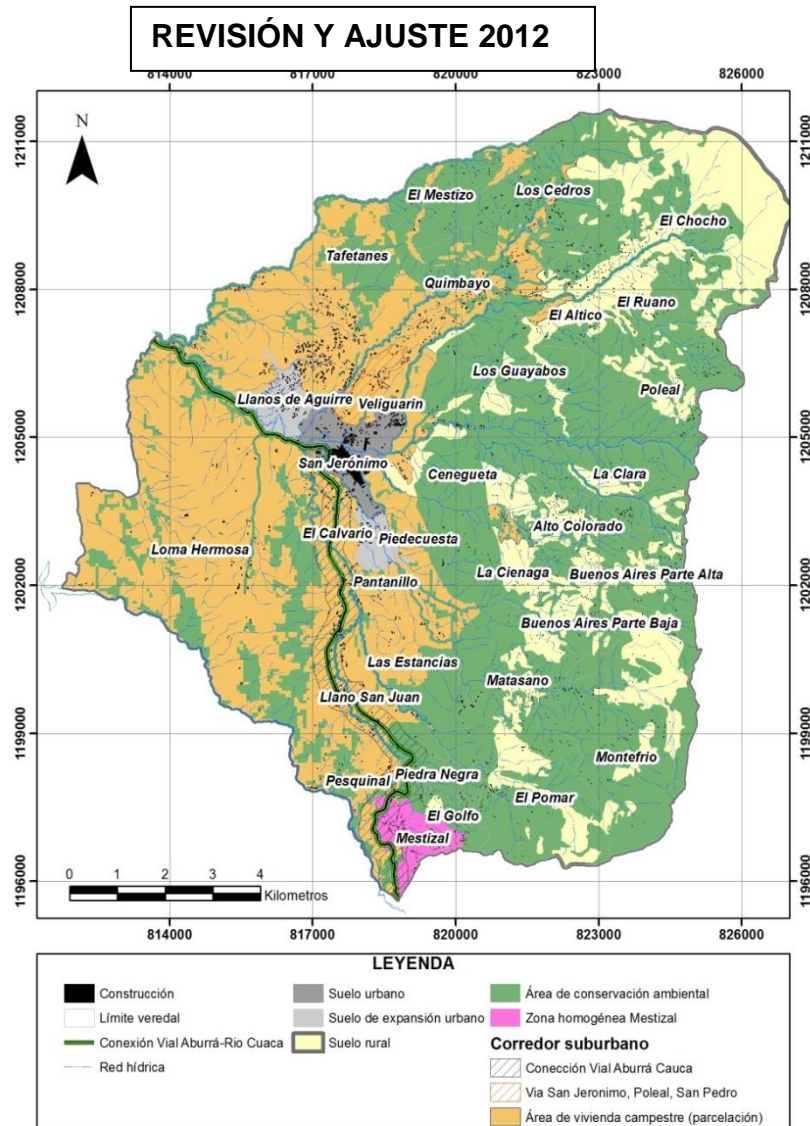
Tabla 11 Comparativo de EOT 2000-2012

Fuente: Elaboración propia



Mapa 8 Clasificación del suelo anterior

Fuente: Cartografía Anexa Acuerdo 08 de 2000

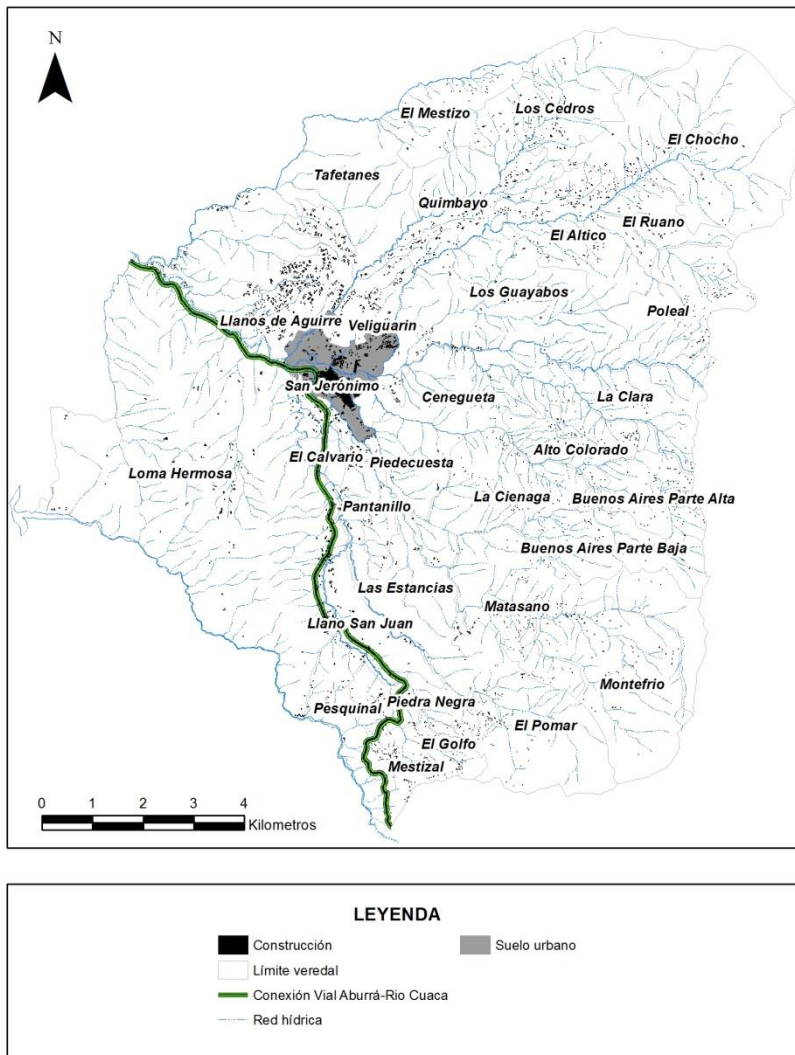


Mapa 9 . Nueva clasificación del suelo

Fuente: Cartografía Anexa Acuerdo 03 de 2012



Para la revisión y ajuste del EOT, el municipio modifica esta imagen objetivo por la excesiva demanda de bienes y servicios relacionados con el turismo, donde requiere frenar la tendencia a convertirse en el área dormitorio del Valle de Aburrá, pues esto tiene implicaciones sobre la sostenibilidad territorial de la región metropolitana.



## Suelo Urbano

“ El suelo urbano se define como como las áreas del territorio municipal que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación; también se clasifican como suelo urbano las áreas del territorio históricamente urbanizadas con media ó alta densidad, aunque presenten

precarios sistemas de dotación o se trate de asentamientos de hecho con procesos de urbanización incompletos, continuos a áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral. Y algunas áreas de alto riesgo recuperable que serán objeto de acciones de mitigación.

*Total suelo urbano: 2.612 Ha., representa el 1.7 % del territorio municipal.”(Art. 15 Acuerdo 003 de 2012)*

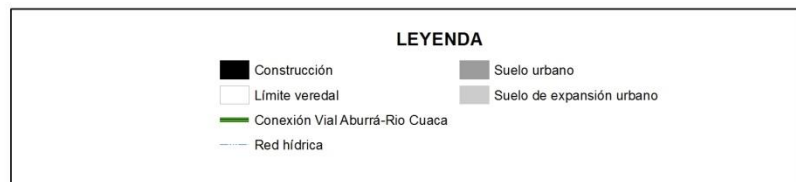
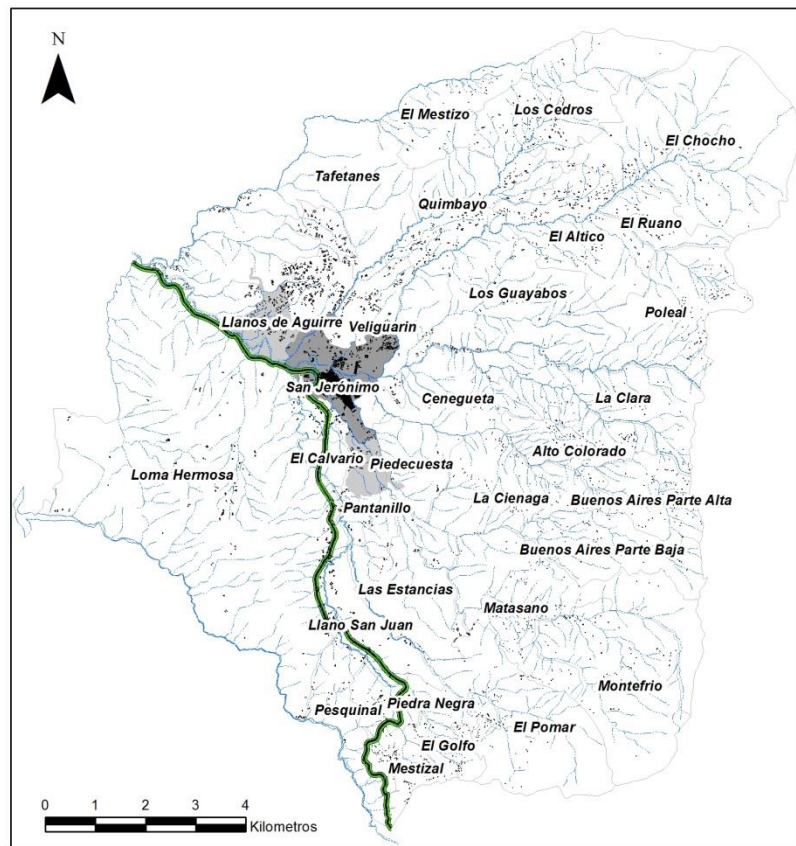
Constituido por las áreas del territorio municipal en donde se ha gestado o se está gestando un proceso de ocupación del suelo por edificaciones y establecimientos, que disponen de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso, en condiciones adecuadas de habitabilidad.

El nuevo EOT del Municipio muestra que la zona de expansión ZE2, correspondiente a parte de la vereda El Rincón, donde se encuentra localizado el sector Leticia, el cual tiene disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, incorporándose así al suelo urbano. Se trata de un sector consolidado, ocupado tradicionalmente por parcelaciones turísticas donde confluye comercio y servicios que conforman una centralidad como un polo de desarrollo urbano alterno. Es decir; que la norma reconoce la emergencia de subcentralidades de segundo y tercer orden, que dentro del fenómeno estudiado de turismo residencial se dan como una tendencia hacia un nuevo uso extensivo del espacio metropolitano, como un proceso de descentralización ya no exclusivamente basado en la residencia, sino que incorpora progresivamente nuevos espacios de equipamiento, consumo y servicios

El área del suelo urbano propuesto en la revisión y ajuste del EOT es de 2612Ha. acorde con el crecimiento real y teniendo como premisa de la integración urbana y un mayor aprovechamiento, dado que en el perímetro urbano actual se encuentran grandes áreas disponibles de suelo urbanizable no urbanizado. Estas zonas corresponden a un área bruta de 71,91Ha; es decir, al 30% del suelo urbano aproximadamente, el cual pretende ser aprovechado eficientemente a partir de la densificación, creación de espacio público y movilidad

**Suelo de expansión urbana: Delimitación del suelo urbanizable no urbanizado**

El EOT el municipio tiene dos zonas de expansión urbana, la primera con un área de 74.6 ha. donde se propone la ejecución de un plan parcial (Art. 7 Acuerdo 008 de 2000). Sin embargo, en el diagnóstico de la revisión del EOT se dice “[...] que se crea una ambigüedad en la normativa pues la baja ocupación permitida lo muestra como un lugar con características rurales, al favorecer la localización de viviendas de recreo compatibles con el



espacio público y la protección del medio ambiente en el entorno inmediato. Pero se desarrollan proyectos más compatibles con zonas sub.-urbanas o zonas rurales de parcelaciones que con áreas urbanas”

La zona de expansión urbana 2 según el acuerdo municipal corresponde a 103 ha., presenta igualmente características rurales de parcelaciones al margen derecho de la quebrada la Alarcona, al margen izquierdo cuentan con actividades agropecuarias.

Las conclusiones del diagnóstico en cuanto a estas áreas, tiene que ver con que se da una ocupación no planificada para el suelo que se había programado para el

crecimiento urbano, con desarrollos inmobiliarios para fines recreativos que demanda infraestructura y servicios volviéndose una carga para el municipio. No existe una articulación entre estas nuevas zonas y el sistema urbano consolidado, lo que da como resultado un centro de vivienda y servicios para habitantes metropolitanos, produciendo un desplazamiento de la población urbana del municipio *“hacia zonas no aptas por tratarse de zonas de protección y reserva natural y en otros casos zonas que no tiene el abastecimiento de los servicios públicos básico”*.

*Como resultado de este análisis se observa la necesidad de establecer un normativa clara en base a la zonificación del perímetro urbano y su uso y a la manera como el municipio a de establecer las estrategias para constituirse según su imagen objetivo en un centro auto sostenible turístico y agropecuario, ajustándose a sus necesidades y recursos y con un manejo de los mismos, cabe resaltar la desproporción de las áreas destinadas como zonas de expansión (178.1ha. en total según acuerdo municipal) vs. Su crecimiento real y el área no consolidada del casco urbano (86.407 ha.) además de su subutilización la cual solo promueve la especulación urbana y desgaste de recursos (baja densidad demandando servicios en áreas de gran tamaño destinadas a servicios suntuarios sin atender necesidades básicas de la población como espacio público y servicios básicos residenciales) de los cuales es posible hacer un mejor manejo si se ajustan estas áreas. (Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín, 2010)*

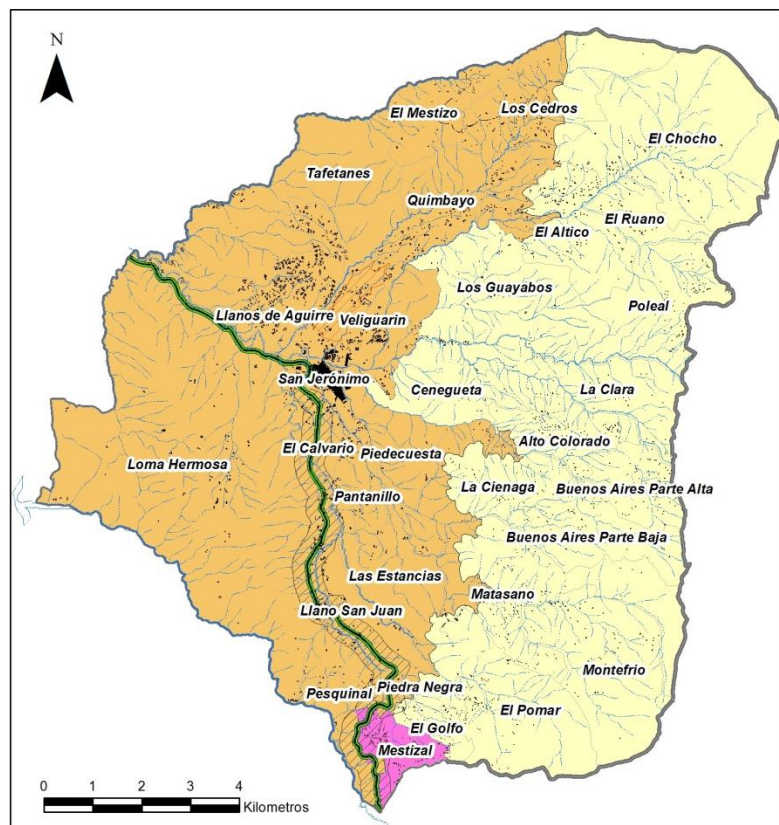
Las actuales Dinámicas inmobiliarias y constructivas lideradas por promotores privados, indican un alto potencial urbanizador generado primordialmente por la presencia de la Conexión vial Aburrá Cauca, y las potencialidades desde el punto de vista turístico y de la localización de viviendas de segunda residencia y de recreo, procesos que deben ser regulados por el Municipio tomando las decisiones de ordenamiento territorial que hagan viable su desarrollo sostenible desde el punto de vista ambiental y socioeconómico.

El intercambio continuo de oferta/demanda turística, ha generado un desequilibrio en cuanto no se han atendido de manera planificada aquellas cuestiones relacionadas con la demanda espacial y urbanística que generan las actividades conexas al turismo. En el diagnóstico de vivienda que hace el documento de revisión y ajuste al EOT, se evidencia un aumento demográfico y de hacinamiento causado por la presencia de la creciente población flotante. El cambio de suelo rural a urbano y suburbano, genera movimientos poblacionales con asentamientos en zonas de riesgo y déficit en el desarrollo de la infraestructura básica en cuanto a servicios públicos, vías, equipamiento y espacio público (Municipio de San Jerónimo, 2010).

### Suelo Rural

Como resultado de este proceso de clasificación del suelo, y teniendo en cuenta las definiciones contenidas en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 3600 de 2007, se determina que el suelo rural para el municipio de San Jerónimo corresponde al territorio contenido dentro de los límites municipales menos los suelos clasificados como urbano y de expansión urbana.

De acuerdo con el Decreto 3600 de 2007 en el suelo rural se delimitan también en esta propuesta los **suelos de protección:** se incluyen todas las áreas que por sus



*condiciones particulares (características geográficas, paisajísticas o ambientales) representan un potencial para el desarrollo equilibrado del municipio y aquellas que por sus características físicobióticas demandan ser conservadas. Estas áreas están conformadas por (POMCA, 2008). Y los suelos de **desarrollo restringido**: Dentro de estas categorías se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección que trata el Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del esquema de ordenamiento territorial se incluye la delimitación de las áreas para parcelación para vivienda campestre y corredores suburbanos. Las áreas restantes del suelo rural corresponden a áreas forestales y de producción agrícola y pecuaria. (Art. 18, 19 Acuerdo 003 de 3012)*

### **Suelo de Protección**

Áreas de conservación y protección ambiental conformadas por las que hacen parte de la estructura ecológica principal. Para el caso de San Jerónimo se planteó así:

- **Las áreas de manejo especial:** Una porción del territorio de San Jerónimo localizado en la Vereda Montefrío fue incluido dentro del “Distrito de Manejo Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca” El Distrito de Manejo Integrado del Sistema de Paramos y Bosques Alto Andinos del Noroccidente Medio Antioqueño se integró a la categoría de zona de reserva del POMCA del Río Aurra
- **Las áreas de especial importancia ecosistémica,** tales como nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, del Río Aurra, de las quebradas La Muñoz, La Caimito, La Alarcona, La Grande, La Ramírez, La Guaracú, Los Cedros, La Aguamala, La San Juana y La Sucia como las más importantes fuentes que cruzan el Municipio. En la zona rural las fajas de protección al sistema hídrico son de: 30 m a lado y lado para retiros a las fuentes



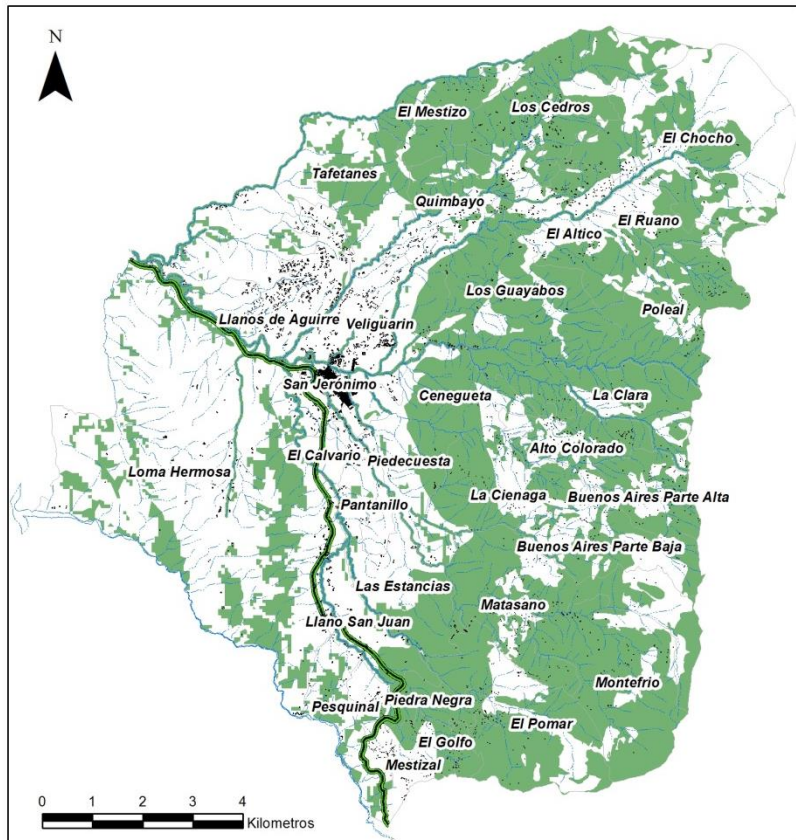
hídricas contados a partir de la cota máxima de inundación y 100 m alrededor para los nacimientos.

Estas áreas también se denominan zonas o áreas de Protección Ecológica.

Como áreas de protección en el suelo urbano se definieron los retiros a las fuentes hídricas que lo cruzan con un retiro de 30 metros a lado y lado de la cota de inundación.

El Río Aurra, la quebrada La Muñoz y La Caimito, retiros que serán utilizados como parques lineales. Se consideran áreas de

protección en el suelo suburbano los retiros a las corrientes de agua existentes.



### Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.

Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia. Se destina un área para la Planta de tratamiento de aguas residuales en el costado Noroccidental del Municipio en la vereda Loma Hermosa, los predios destinados a la disposición final de residuos sólidos localizados en la vereda Los Guayabos. Así mismo la bocatoma del Acueducto y la planta de potabilización localizadas, entre el perímetro urbano y la vereda El Calvario.

## **Áreas de amenaza y riesgo**

Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Sin embargo, se establece que *para la formulación del presente EOT, el municipio no dispuso de un estudio actualizado de amenaza y riesgo urbano y rural, se establece que, en un término no superior a 2 años contados a partir de la sanción del presente Acuerdo, el municipio deberá realizar el estudio detallado de amenaza y riesgo urbano a escala 1:1250 o 1:2000 y rural a escala 1:1000 y sus resultados, según lo establece el Decreto 4002 de 2004, constituirán motivo de revisión extraordinaria del EOT* .

En el Municipio de San Jerónimo no se consideró establecer la categoría de protección para áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, debido a que *el territorio revela una segregación de usos tal que, los de mejor capacidad agrológica están o fueron ya sometidos a procesos de urbanización u observan rentas urbanas inminentes y aquellos dedicados a la producción agraria, en razón de su localización, vías, distancia al centro urbano y servicios, no son disputados por la renta urbana del suelo*. Además, las actividades agropecuarias son de economía de subsistencia y de pan coger. Tampoco se definió la categoría de protección denominada áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, por no existir.

## **Suelo de Desarrollo Restringido**

### **Suelo Suburbano**

Aunque hablamos de procesos de suburbanización en el Municipio, es poco el suelo clasificado dentro de esta categoría, sólo los corredores viales. Esto podría explicarse por las restricciones de la autoridad ambiental, que congela la expedición de licencias en estos suelos, aún más cuando en la realidad se supera la densidad permitida en



estos suelos, lo que obliga al municipio a cambiar su clasificación, pasando de suelos rurales a suelo urbano y de expansión urbana.

## **Corredores Viales Suburbanos**

### **Corredor Vial Suburbano Conexión Vial Aburrá - Cauca.**

La Conexión Vial Aburrá Cauca es una vía de primer orden, por lo que, los retiros al eje de la vía son de 60 metros a cada lado de acuerdo con lo señalado en la Ley 1228 de 2008 y en el Decreto 4006 de 2008. En este corredor se mezclan diferentes usos del suelo, comercio, servicios, vivienda, e industria compatible con los demás usos planteados.

Se establecen dos Corredores Suburbanos de la Conexión Vial Aburrá – Cauca y de la Vía San Jerónimo-Poleal-San Pedro.

**Corredor VA-RC:** Corresponde a la franja de 360 metros a lado y lado de la Vía. En el costado oriental el corredor vial suburbano comprendido entre la vereda Pesquinal y la vereda Quimbayito, hasta la zona urbana del municipio. En ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 4066 del 24 de octubre de 2008.

**Corredor SJ-SP:** está localizado sobre la vía San Jerónimo – Poleal – San Pedro, este corredor está conformado por un tramo de 2 Km aproximadamente, contados a partir del límite de la zona urbana del municipio al noreste de la misma, en dirección a la Parcelación “Los Guayacanes”, donde se realiza un plan parcial. En la revisión del EOT pasa de suelo de expansión a corredor suburbano y se explica porque a la fecha de actualización del EOT, la parcelación no había resuelto la conexión a redes de servicios públicos, es decir, estaba fuera del perímetro sanitario. Esta vía es de carácter secundario, por lo que el corredor tiene un ancho de 300 metros a ambos lados de la vía. En el corredor suburbano SJ-SP los usos principales se concentran en la infraestructura de comercio y servicios, parcelaciones y las fincas de recreo.

### **Áreas de actividad industrial en suelo rural no suburbano.**

Según los usos del suelo actuales y las potencialidades del municipio desde el punto de vista turístico no se considera necesario programar suelos industriales en el suelo rural, durante la vigencia del EOT.

### **Centros poblados rurales**

En el municipio de San Jerónimo no se consideró la clasificación de centros poblados rurales, porque la disposición de las viviendas localizadas en suelo rural, no corresponden a la definición de *corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas* contiguas, localizados en la zona rural. Sin embargo indica que se hará estudio que permita detallar en las áreas donde se localizan los mayores núcleos de población en el suelo rural, la pertinencia de su clasificación en las categorías de desarrollo restringido como centro poblado rural o suburbano.

### **Áreas Destinadas a Vivienda Campestre**

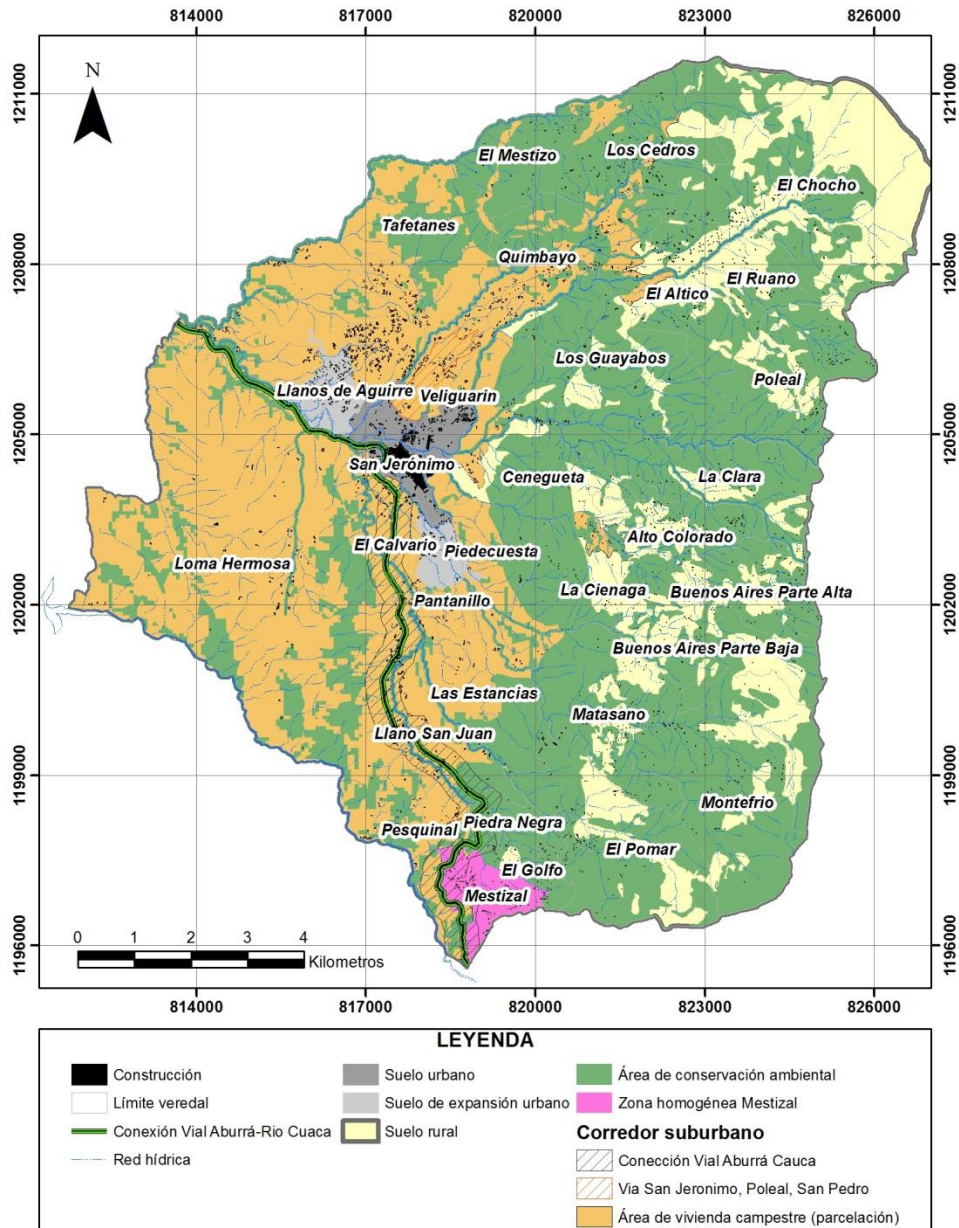
Dentro de la categoría de desarrollo restringido, en el componente rural del esquema de ordenamiento territorial se incluye la delimitación de las áreas para parcelación para vivienda campestre y corredores suburbanos. En el mapa de clasificación del suelo 2012, se observa una gran área de suelo rural destinada a vivienda campestre, con predominio en el lado oriental del municipio.

En el EOT del año 2000 aparece divididas en dos zonas, la primera de ellas zona *agropecuaria y de parcelaciones* referidas a aquellas áreas donde se combinan parcelaciones y pequeña producción de productos agropecuarios. La segunda, zona de parcelaciones *“áreas con parcelaciones asentadas e imposible de trasladar, con facilidad para implementar el uso en acciones agropecuarias menores sus en sus áreas libres”*.

En la revisión y ajuste del EOT se unifican estas zonas quedando solo de Parcelaciones: *“Zonas donde las parcelaciones son sistemas consolidados, áreas donde es imposible aplicar una sugerencia de utilización del suelo diferente a la ya existente, dicha consideración no aplica a unidades campestres aisladas donde se entremezclan las actividades productivas agropecuarias.”*

El nuevo esquema hace la salvedad de la propuesta del POMCA como un

determinante ambiental al que deben ceñirse y tiene en cuenta la reglamentación que al respecto rige para este tipo de uso, como dimensiones, cerramientos, accesos, requerimientos y densidades propuestas para el suelo rural. Así mismo, establece las condiciones bajo las cuales se debe desarrollar este tipo de viviendas con criterios geológicos, de retiro de afluentes y dotación de servicios públicos, lo cual no estaba contemplado en el primer EOT.



## **Análisis de las Transformaciones Normativas en las Diferentes Escalas**

### **Nivel Nacional:**

El decreto 3600 es la respuesta al vacío normativo que dejaba la ley 388 con su sesgo urbano y generalista, para dar paso al reconocimiento de las dinámicas territoriales en el suelo rural. Con la creación de categorías de desarrollo restringido, se identifican los procesos de ocupación bajo un patrón suburbano. Sin embargo, siguiendo la conceptualización propuesta por Alzate (2008), y de acuerdo a la función que desempeñan las áreas suburbanas en la configuración territorial, tanto los corredores suburbanos, como los centros poblados, las áreas destinadas parcelaciones campestres y áreas para equipamientos, son procesos que corresponden al fenómeno de la suburbanización, lo cual tendría que ser asumido como una categoría principal y no como lo expresa el decreto 3600 de 2007, los cuales están incluidos dentro de la subcategoría de desarrollo restringido en el suelo rural.

Para Alzate (2008) la suburbanización debe ser considerada como una categoría principal:

*“La suburbanización no debe ser limitada a una subcategoría del suelo rural, donde se planifica como suelo rural, pero se interviene y se instrumentaliza como suelo urbano; esta categoría se debe reconocer como un proceso de urbanización con características particulares que requiere unos mecanismos precisos y especiales, con el propósito de orientar su desarrollo y potenciar el valor que tiene en la articulación metropolitana y regional. Al situarse como una subcategoría del suelo rural se relega a una reglamentación poco clara y se desconoce su función estructurante y articuladora.”*  
(pag.146)

Si bien las categorías del 3600 le dan un lugar y reconocimiento a procesos suburbanos, persisten vacíos en la planificación rural y todavía hay un gran debate alrededor del enfoque y la regularización urbanística para fenómenos de alta fragmentación predial como es el caso del turismo residencial, donde hace falta una

articulación con el principio de reparto de cargas y beneficios, así como de captura de plusvalía de los cuales podrían valerse las entidades territoriales para la financiación de proyectos. La Unidad de Planificación Rural es instrumento de planificación intermedia que bien podría ser utilizado por los municipios para crear una norma específica de aprovechamiento, uso y ocupación del suelo acorde a las potencialidades de la zona de planificación.

### **Nivel Regional:**

El establecimiento de densidades rurales por parte de la autoridad ambiental aunque se hace de manera diferenciada para el suelo rural con uso productivo y para el suelo suburbano y de vivienda campestre, la metodología con base en el cálculo matemático y el enfoque proteccionista desconoce otros criterios contextuales que debería ser tenido en cuenta de acuerdo a las dinámicas territoriales existentes de los municipios. Es evidente además, una tensión permanente entre la autoridad ambiental y el municipio, donde este último pretende retomar autonomía en la regulación, utilizando como estrategia, el cambio en la clasificación del suelo para generar más suelo urbanizable, dejando a la CAR por fuera de su competencia.

Otro de los puntos descritos arriba, tiene que ver con la formulación del Plan Director, en cual elabora un diagnóstico para determinar los efectos ocasionados en la subregión de occidente antioqueño a partir de la puesta en marcha del proyecto de infraestructura vial Túnel de Occidente, donde describen las transformaciones territoriales sustanciales y proponen directrices de ordenamiento territorial para la mitigación de los impactos o aprovechamiento de oportunidades generadas por esta obra. Es decir; que no se contempla una planificación desde la previsión de los impactos sino que se formula a posteriori. Más allá de los estudios de impacto ambiental requeridos para llevar a cabo un proyecto vial o de infraestructura, es necesario que se adopten directrices y políticas Departamentales de ordenamiento territorial para la ejecución de proyectos con un enfoque integral.

### **Nivel local:**

Es evidente como el primer EOT, se enmarca en la legislación nacional del momento, con un énfasis en lo urbano, aunque se trate de un municipio eminentemente rural, dejando grandes vacíos para abordar los suelos rurales y los procesos de suburbanización iniciados a raíz de la construcción del túnel, la expansión metropolitana y la proliferación de productos inmobiliarios de bajas densidades con fines recreativos y de segunda residencia.

De acuerdo con esta propuesta, la clasificación que hace el nuevo EOT del municipio, deja por fuera los procesos de suburbanización, los cuales muestran una dinámica intensa en áreas rurales, sin que haya una regulación y orientación para este tipo de ocupación, de acuerdo a los principios de sostenibilidad y atendiendo a las funciones que cumple el municipio en las dinámicas regionales y metropolitanas, que bien podría ser aprovechada la suburbanización como potencial de financiación de la prioridades municipales.

## **5. Lineamientos de Ordenamiento Territorial para Abordar la Suburbanización Asociada al Turismo Residencial**

Bajo este contexto, un reto ineludible para el ordenamiento territorial es pensar en cómo hacerle frente a una forma de ocupación de suburbios en suelos rurales, donde el paisaje urbano es el primer indicio de cambio de estructura, debido a la aparición de servicios, condominios y complejos turísticos de tipo residencial, los cuales son claramente identificados por sus singulares construcciones. Las transformaciones socio-espaciales analizadas, podría decirse que están ligadas a un tipo de fragmentación espacial, donde se da una ruptura en el orden social, a partir de la aparición nuevos actores. Así mismo, la transformación del paisaje genera nuevas formas urbanas de asentamientos, en donde los espacios tradicionalmente rurales se ven soslayados por los nuevos productos inmobiliarios con construcciones cerradas y de confinamiento. Estos enclaves privados van teniendo tal autonomía desde el aprovisionamiento de estructuras y servicios públicos que hay un aislamiento con el resto del territorio y debilitamiento de las relaciones sociales.

Por tal razón, se identifica como rasgo característico de la suburbanización, la fragmentación y privatización del espacio, donde se pone en juego la gobernabilidad de los actores públicos, en tanto las concertaciones y negociaciones que se hacen sobre el desarrollo del municipio, están mediadas por intereses de agentes inmobiliarios y privados. San Jerónimo es uno de tantos municipios receptores de nuevas formas de urbanización, que se encuentran en una búsqueda de salidas, a través de la normativa y ordenamiento territorial para adecuarse a este tipo de crecimiento no planificado y a sus implicaciones en las transformaciones socio-espaciales. El fenómeno de la suburbanización por tanto, no puede ser analizado de manera aislada sino en un contexto más amplio de región, donde los procesos de expansión metropolitana, repercuten en las localidades próximas, bajo un modelo ciudad difusa que va más allá de los límites administrativos del área metropolitana.

Se trata pues de la dispersión de la ciudad sobre el campo, o mejor de las formas de vida urbana sobre el territorio rural expresada a través de una oferta inmobiliaria de segundas residencias y otros espacios asociados de ocio y consumo para los habitantes metropolitanos. Por tanto, se requiere de un elemento articulador que permita un tratamiento conjunto de problemáticas generadas por la expansión metropolitana y el desarrollo de bajas densidades.

En este sentido, el ordenamiento territorial a escala regional es un imperativo, que requiere una mirada integradora y acorde a las dinámicas y flujos territoriales, donde se concreten respuestas a las demandas metropolitanas y las cargas generadas, no sean transferidas a los municipios vecinos.

La siguiente cita dilucida cómo la falta de regulación puede llegar a promover la expansión suburbana metropolitana y las inversiones inmobiliarias que menoscaban la capacidad de los entes territoriales sin que exista un retorno de las rentas del suelo generadas

*La ausencia de coordinación entre entes territoriales circunvecinos con el núcleo urbano principal y las políticas nacionales dispersoras crean o vigorizan vectores de expansión residencial suburbanos, principal amenaza para la ciudad compacta. En el primer caso, la escasa armonía en el tratamiento tributario de la propiedad y de la renta del suelo implica una opacidad tributaria metropolitana que facilita la expansión desordenada de los usos residenciales en el ámbito suburbano, situación que también aplica para las políticas de ordenamiento concernientes a la fragmentación de la propiedad territorial (Alfonso R., 2009 p. 6)*

Es necesario adoptar políticas metropolitanas que permitan a estos espacios funcionar eficientemente donde los gobiernos locales sean capaces de dar respuestas eficaces a los problemas que son de la totalidad del territorio. Es decir, que se requiere un reconocimiento del fenómeno a escala regional, donde el municipio desarrolle acciones de coordinación entre los distintos agentes y agencias que operan directa o indirectamente en la expansión suburbana metropolitana a través de un plan consensuado para adoptar formas de gestión compartida.



La pregunta de cómo resolver las tensiones identificadas en el caso estudiado, llevan a una reflexión en la cual sería importante ahondar en los insumos normativos existentes, subrayando aquellos instrumentos y propuestas que contribuyan a la reducción de un desarrollo inequitativo para las entidades territoriales con una mirada supramunicipal y más acorde con las dinámicas territoriales:

- **Definición y Reglamentación de Unidades de Planeamiento rural:** Es necesario explorar esta figura contenida en decreto 3600 para la planificación de acuerdo a las dinámicas y especificidades del territorio. La propuesta de lineamientos para el ordenamiento territorial en el suelo rural y los procesos de ocupación bajo un modelo suburbano esta mediada también por una dimensión social, que incluye el análisis de aspectos materiales y simbólicos para el estudio del territorio y las tensiones que allí se generan. Así pues, ambos aspectos deben ser contemplados en la formulación de planes y políticas públicas para el reconocimiento de las dinámicas propias que allí se gestan.
- Es importante identificar las **implicaciones del proceso de parcelación en las nuevas estructuras suburbanas de baja densidad para la reglamentación de repartos equitativos de cargas y beneficios para suelo rural**, y la definición de instrumentos de financiación para el desarrollo de los proyectos prioritarios para el municipio. Existe una dificultad para la aplicación de la legislación para la regulación del mercado del suelo donde hay una apropiación de las rentas generadas por acciones públicas por parte de los privados. En Colombia, sólo algunos municipios se han acercado tímidamente al instrumento de captura de plusvalía como una herramienta de carácter financiero para participar de los aumentos del valor del suelo y de mayores aprovechamientos generados por acciones públicas. En el caso de San Jerónimo se encuentra en estudio la posibilidad de hacer el cobro de plusvalía a partir del cambio en clasificación del suelo, sin embargo sus funcionarios aseguran no estar capacitados ni contar con las herramientas suficientes que le permitan llevar a la práctica esta clase de instrumentos, requiriendo mayor

intervención del gobierno nacional, a través del fortalecimiento de competencias y asistencia técnica.

- Se debe pensar en la formulación de **planes maestros de espacio público para suelo rural y en especial para suelo suburbano** donde se democratice su acceso evitando procesos segregativos y espacios de exclusión. Por el contrario, se debe abogar por la aplicación de un modelo integrador que refuerce las dinámicas locales y aseguren la convivencia con la población flotante o nuevos residentes producto de la actividad turística. Lo anterior teniendo en cuenta las tensiones generadas por la convivencia en el mismo espacio de dos grupos con fuertes diferencias sociales y económicas, las cuales en ocasiones provoca un conflicto territorial que puede desembocar en fricciones sociales mayores, pero que también puede representar la oportunidad de generar un modelo de desarrollo responsable en donde se practique la tolerancia y se favorezca un encuentro que beneficie social y económicamente a ambas partes.
- **Control de la especulación suburbana.** La falta de regulación en el uso del suelo acompañada de la inexistencia de instrumentos de gestión contribuye a la especulación inmobiliaria para la reserva de áreas de uso potencial turístico *“La segregación social viene impulsada por las fuerzas del mercado a través de la producción y el uso del espacio urbano. Desde los planificadores urbanos hasta los promotores de vivienda, se actúa en la subdivisión y en la mercantilización del espacio urbano que tiende a generar procesos segregativos”*. (Leal Maldonado, 2002) Se debe evitar que esta dinámica inmobiliaria ejerza presión sobre el valor del suelo, produciendo a una especulación que puede llegar a incidir social y espacialmente en sus pobladores, creando un patrón de asentamiento asociado a características de diferenciación. En el Municipio de San Jerónimo, no es clara una política de vivienda con la que se pueda frenar el proceso de desplazamiento de la población a causa de la presión sobre el valor del suelo generada en gran medida, por la actuación de agentes inmobiliarios. Para esto es indispensable la aplicación de instrumentos de planificación más eficientes con un continuo control y

seguimiento que permita realizar los ajustes necesarios de acuerdo a las necesidades y potencialidades del territorio, buscando mayores beneficios para su población.

- **Regular los impactos territoriales de la actividad turística.** Fenómenos como el turismo residencial, simplificado a la producción de segundas residencias y espacio urbano, con un pobre aporte a la economía local y unas grandes demandas en la infraestructura y servicios públicos, debe considerarse como una situación socialmente problemática que requiere un tratamiento en la agenda pública de los municipios, a través de su vinculación en la formulación de los planes de desarrollo. Además, debe crearse un marco regulatorio dentro la política turística y de planificación territorial, como uno de los retos para prevenir los impactos ambientales y sociales y generar mayores beneficios económicos para la población local.
- **La suburbanización como fenómeno regional.** Los planes de ordenamiento territorial deben ser mejorados con herramientas suficientes para garantizar la cooperación entre las jurisdicciones territoriales de los municipios vecinos. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de 1454 de 2011 (LOOT), dentro de su contenido alberga los principios de solidaridad y equidad que deben hacerse efectivos para abordar la suburbanización (turismo residencial) como una carga metropolitana. Esto quiere decir que debe asumirse como una responsabilidad compartida entre el municipio receptor de población flotante y el municipio de donde proviene dicha población, contemplando la posibilidad de crear regiones administrativas y de planificación especial que permitan hacerle frente a esta clase de problemáticas a través de inversiones extra-jurisdiccionales para el aprovisionamiento de infraestructura, desarrollo de proyectos conjuntos y mayores aprovechamientos del suelo. El debate de fondo es tanto conceptual como normativo para entender la suburbanización como un fenómeno que trasciende la escala local-municipal llegando a formar parte de la expansión metropolitana con suelos programados para un nuevo crecimiento de bajas densidades. Así mismo,

debe considerarse el rol de las autoridades metropolitanas y ambientales como preponderante en el tratamiento de la expansión metropolitana, atendiendo no sólo a los instrumentos de planificación sino al reconocimiento de las dinámicas y a las lógicas de la suburbanización, estableciendo actuaciones para la diversidad de procesos que allí confluyen que conduzcan a la sostenibilidad y equilibrio territorial.

## Bibliografía

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69.
- Agudelo, P. L. (2006). *La Ruralidad en el Ordenamiento Territorial en Colombia*. Recuperado el 05 de Mayo de 2013, de [http://www.docentes.unal.edu.co/lcagudel/docs/LA\\_RURALIDAD\\_EN\\_EL\\_ORDE\\_NAMIENTO\\_TERRITORIAL\\_EN\\_COLOMBIA.pdf](http://www.docentes.unal.edu.co/lcagudel/docs/LA_RURALIDAD_EN_EL_ORDE_NAMIENTO_TERRITORIAL_EN_COLOMBIA.pdf)
- Aledo, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, 99-113.
- Alfonso R., O. (2009). *Profundización de las relaciones de metropolización de Bogotá con la Sabana*. Recuperado el 2013, de Instituto de Estudios Urbanos: [http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/Profundizacion\\_Relaciones\\_Metropolizacion\\_Bogota-Alfonso\\_Oscar-Documento.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/Profundizacion_Relaciones_Metropolizacion_Bogota-Alfonso_Oscar-Documento.pdf)
- Alzate, A. M. (2008). *Planificación y Gestión de Áreas Suburbanas en Entornos Metropolitanos*. Medellín.
- Anton Clavé, S. (1997). *Universidad Auntonoma de Barcelona*. Recuperado el 30 de Marzo de 2013, de depósito digital de documents de la UAB: <http://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n32p17.pdf>
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2011). *Formulación Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial Rural para los municipios que conforman el valle de Aburrá*. Medellín.
- Ascher, F. (2005). *Ciudades con velocidad y movilidad múltiples: un desafío para los arquitectos, urbanistas y políticos*. Recuperado el 16 de Febrero de 2013, de Scielo Chile: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-69962005006000002&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962005006000002&lng=es&nrm=iso)
- De Mattos, C. A. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En FLACSO, *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina* (págs. 35-62). Quito: Marco Córdoba Montúfar.
- Dematteis, G. (1996). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas* (págs. 9-17). Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.
- Diaz, F. y. (2011). Las Diferencias en la Aplicación de Instrumentos de Planificación. *XIV Encontro Nacional Da Anpur*, (pág. 21). Rio de Janeiro.
- Escuela de Ingeniería de Antioquia. (2010). *Revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT- del Municipio de Santa Fe de Antioquia*. Entrega Primer Producto.
- Galeano M., M. E. (2007). *Estrategias de Investigación Social Cualitativa*. Medellín: La Carreta Editores.
- Gobernación de Antioquia. (2006). "Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Valle de Aburrá – Río Cauca". Medellín.

- Gómez, L. M. (2010). La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. *Perspectiva Geográfica*, 15, 113-124.
- González M., M. F. (Noviembre de 2012). Identidades y conflictos en territorios en la frontera rural-urbana. *EUTOPIA*(3), 95-111.
- Harvey, D. (2004). "Tiempo y espacio como fuentes del poder social", en "La condición de la posmodernidad". Argentina: Amorrortu editores.
- Hidalgo el.al. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área Metropolitana de Santiago. *Revista INVI*, 104-133.
- Hidalgo, R. y. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área Metropolitana de Santiago. *Revista INVI*, 104-133.
- Hidalgo, R. y. (2008). *Tipologías de Expansión Metropolitana en Santiago de Chile: Precariópolis Estatal y Privatópolis Inmobiliaria*. Recuperado el 24 de Enero de 2013, de Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-113.htm>
- Hoyos & Sánchez. (2007). *Suburbanización y Gentrificación Rural en Malinalco. Ocupación de Pueblos y Localidades Rústicas*. Recuperado el 20 de 02 de 2013, de [http://www.eumed.net/jirr/1/AMECIDER2007/Parte\\_6/Guadalupe\\_Hoyos\\_Castillo\\_et\\_al.pdf](http://www.eumed.net/jirr/1/AMECIDER2007/Parte_6/Guadalupe_Hoyos_Castillo_et_al.pdf)
- Huete, R. (2010). Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana. *PASOS: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 8(4), 445-461.
- Leal Maldonado, J. (2002). Segregación Social y Mercados de Viviendas en las Grandes Ciudades. *Revista Española de Sociología*, 59-75. Recuperado el 08 de 12 de 2011, de Federación Española de Sociología: <http://www.fes-web.org/publicaciones/res/archivos/res02/04.pdf>
- Municipio de San Jerónimo. (2008). Plan de Desarrollo 2008-2011 "Hacia un territorio social". San Jerónimo, Antioquia, Colombia. Recuperado el 14 de 02 de 2012, de [http://sanjeronimo-antioquia.gov.co/apc-aa-files/35663838313630373539613163356161/PLAN\\_DE\\_DESARROLLO\\_2008\\_\\_2011.pdf](http://sanjeronimo-antioquia.gov.co/apc-aa-files/35663838313630373539613163356161/PLAN_DE_DESARROLLO_2008__2011.pdf)
- Municipio de San Jerónimo. (2010). *Sanjeronimo-antioquia.gov.co*. Recuperado el 13 de 03 de 2012, de Sitio Web Municipio de San Jerónimo: [http://sanjeronimo-antioquia.gov.co/apc-aa-files/35663838313630373539613163356161/ESQUEMA\\_DE\\_ORDENAMIENTO\\_TERRITORIAL\\_planeacion.pdf](http://sanjeronimo-antioquia.gov.co/apc-aa-files/35663838313630373539613163356161/ESQUEMA_DE_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL_planeacion.pdf)
- Pérez M., O. E. (2007). *Procesos de Crecimiento Urbano Asociados al Turismo Metropolitano en la Interfase Urbano-Regional: Estudio de caso en los Municipios de San Jerónimo, Sopetrán, Santa Fe de Antioquia y Olaya*. Medellín.
- Santos, M. c. (1993). El concepto del espacio y el análisis regional. *Secuencia*, 89-110.
- Secretaría de Planeación. (11 de 12 de 2010). *Municipio de San Jerónimo*. Recuperado el 14 de 02 de 2013, de [sanjeronimo-antioquia.gov.co: http://sanjeronimo-antioquia.gov.co/apc-aa-](http://sanjeronimo-antioquia.gov.co/apc-aa-)

files/35663838313630373539613163356161/ESQUEMA\_DE\_ORDENAMIENTO\_TERRITORIAL\_planeacion.pdf

Vida-Koppmann, S. (28 de Mayo de 2007). *Univerisad de Barcelona*. Recuperado el 30 de Marzo de 2013, de IX Coloquio Internacional de Geocrítica Porto Alegre: <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/svidal.htm>

Vidal-koppman, S. (2011). Urbanizaciones cerradas en la RMBA: articulación socio-espacial de actores públicos y privados. En P. C. Pereira, *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em da América Latina* (págs. 113-133). Sao Paulo: SÉRIE GEOLibros.