

DOI: <http://dx.doi.org/10.30972/eitt.604398>

Crecimiento de Medellín: efectos sobre su densidad urbana, su ruralidad y sobre la región metropolitana

PhD María F. Cárdenas(*): PhD Jhon F. Escobar(**)

Resumen

La ciudad de Medellín, en Colombia, no tiene suelo apto para expansión urbana. Las características físicas del valle donde se asienta imponen restricciones naturales al crecimiento de la mancha urbana. El modelo de ciudad compacta planteado para Medellín por décadas, finalmente se está haciendo realidad; vinculado con el incremento en los costos del suelo y de la vivienda, y con la construcción de edificios residenciales de alta densidad. En la ciudad, entre 2008–2018 se redujo el déficit cuantitativo de vivienda para la población de estrato bajo en 55%; pero la demanda efectiva sigue creciendo mientras que la oferta total se reduce. Por otro lado, los datos de población total, urbana y rural para el mismo período señalan una reducción del 2%, pero un incremento de 45,2% en

la población rural. Es decir, a pesar de los proyectos de densificación urbana en Medellín, su zona rural es en una opción atractiva y se ha venido densificando a través del modelo conocido como nueva ruralidad; esto es, un suelo rural, con dinámicas socioeconómicas y culturales predominantemente urbanas. Medellín crece ahora sobre su porción rural, el área metropolitana y municipios aledaños, impulsando, entre otras, un incremento acelerado en el valor del suelo.

Palabras claves: Área Metropolitana del Valle de Aburrá, crecimiento de Medellín, densificación urbana

1. Introducción

Medellín es la segunda ciudad en importancia de Colombia, con una población de más de tres millones de

(*)Escuela de Planeación Urbano Regional, Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín. mfcarden@unal.edu.co. Teléfono (057) 4 4309474.

(**)Corporación Universitaria Remington.

habitantes y una economía basada en los servicios, se ha ido consolidando como ciudad innovadora y de referencia en Latinoamérica por sus transformaciones sociales y urbanísticas.

En la primera mitad del siglo XX, Medellín pasó de ser un pueblo grande a una ciudad en torno a la cual giraban todos los asuntos económicos, sociales, políticos y culturales de la región (Ramírez, 2011). Durante esta época se crearon universidades, empresas e industrias de relevancia nacional, con lo cual la ciudad se convirtió en un polo atractivo de población. La población se fue concentrando en la zona urbana que en este tiempo creció y se consolidó, como lo muestra Ramírez (2011).

Si bien en alguna época parecía que este valle podía albergar todas las actividades y a todas las personas que quisieran llegar a asentarse allí, desde hace varias décadas es claro que el territorio y la normativa local fueron insuficientes para garantizar que toda su población tuviera acceso a una vivienda digna y la satisfacción de sus necesidades básicas. Como bien lo expresa Perfetti del Corral (1995) al referirse a las condiciones que presentaba la ciudad en 1950:

"una clase media, con ingresos estables pudo asegurar una vivienda con todas las exigencias de la vida moderna,

(...)hacia el oriente, los barrios populares clandestinos ocupaban las laderas aún con las limitaciones de la comunicación entre los mismos barrios y el centro de la ciudad, y de las restringidas condiciones topográficas e hídricas que requerían adecuaciones de altos costos." (p. 348)

Ya para esta época era claro que el valle de Aburrá es un eje determinado por una geografía que impone sus límites (**Figura 1**). Es por ello que el plan piloto de Medellín, adoptado en 1951, estableció el perímetro urbano sobre la cota 1.600⁽⁴⁾.

En el año 1977 se hizo una revisión del plan piloto, entre otras cosas, porque ya el 80% del suelo urbano estaba ocupado, pero se determinó que debía densificarse mediante un óptimo aprovechamiento de los espacios libres y programas de renovación urbana en zonas ya desarrolladas (Perfetti del Corral, 1995).

La idea de limitar la expansión urbana hacia la parte alta de las laderas del valle ha permanecido desde entonces en los distintos planes de la ciudad, aunque la mancha urbana continúa extendiéndose montaña arriba, en parte debido a la insuficiencia en la oferta de vivienda, especialmente para los sectores con menos recursos; y también debido a la escasez de suelo urbanizable, por lo que dicho crecimiento ocurre de

⁽⁴⁾ La base del valle está situada a 1.475 metros sobre el nivel del mar (Medellín, 2017).

manera tanto formal como informal la idea de una Medellín más compacta (Cárdenas y Agudelo, 2013; Schnitter, 2005). No obstante, en los últimos años (Medellín, 2014) ha venido plasmándose en el

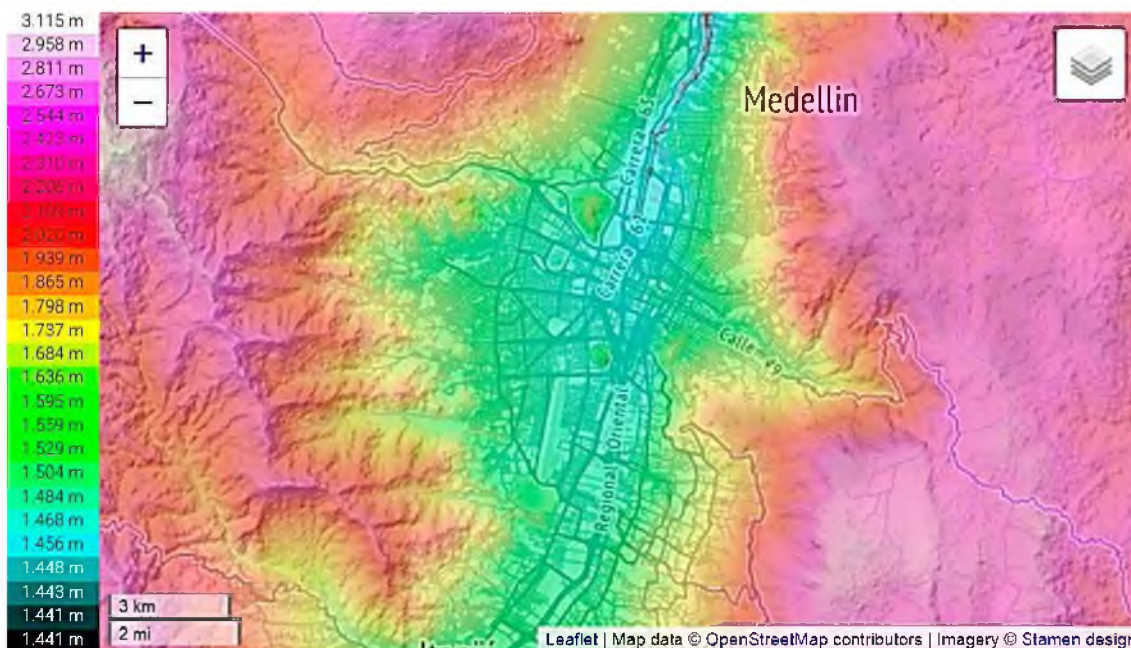


Figura 1. Mapa topográfico del valle de Aburrá, en la porción donde se asienta Medellín

Fuente: Topographic-map.com (2019)

territorio, basada en una densificación de las zonas con mejor cobertura de equipamientos e infraestructura, y con menores restricciones por la topografía o la exposición a amenazas naturales, propias del relieve de la ciudad.

Como consecuencia, el crecimiento vertical o la construcción en altura se volvió común en la ciudad, impulsado por la escasez del suelo para urbanizar y de la mano de un incremento en los valores del mismo; incluso en

⁽²⁾ Definidos en la normativa colombiana por el artículo 2° del decreto 2190 de 2009, como:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).

sectores de la ciudad de estratos socioeconómicos bajos, en los cuales se han desarrollado proyectos masivos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP)⁽²⁾ que rompen por completo con la trama y las formas de construcción tradicional de esos lugares (*Figura 2*).

Este trabajo se orienta a mostrar que, en el caso de Medellín, las medidas tomadas hasta ahora, tanto por el gobierno local, como por parte del gremio constructor, han sido insuficientes para suplir la demanda y reducir el déficit habitacional de la ciudad; pero más aún, que la situación

de carencia de espacio para urbanizar ha resultado en incrementos del valor del suelo que para algunos expertos (OIME, 2011) constituyen una burbuja inmobiliaria que en los últimos años se ha expandido a territorios urbanos y rurales conectados con este centro urbano. Para ello, el documento se divide en dos partes: en la primera se presentan algunos datos que ilustran la situación de la zona urbana de Medellín. En la segunda parte se señalan algunos de los efectos regionales que las dinámicas urbanas de la centralidad tienen sobre otras subregiones. A modo de ejemplo se presenta el caso del Oriente cercano.



Figura 2. Imagen de proyectos VIS construidos sobre la Calle 49 (señalada con el círculo rojo a la derecha) y el contraste con las construcciones circundantes en la zona centro-oriental de la ciudad.

Fuente: Street View de Google Earth (2019)

2. Medellín

2.1 El crecimiento urbano de la ciudad

Medellín es el centro de una región importante para el país, y un punto de articulación en las relaciones que se establecen entre el norte, centro y sur de Colombia (Alcaldía de Medellín y BID,

2011). Desde 1980 hace parte del Área Metropolitana del valle de Aburrá, junto con otros nueve municipios aledaños, con algunos de los cuales desde hace tres décadas se presentan conurbaciones y que hoy son predominantemente urbanos. La dinámica de la ciudad la mantiene como un polo atractivo de población residente, así como para turistas y visitantes.

Físicamente, en algunos sectores de la ciudad sigue siendo complicado controlar la expansión de la mancha urbana sobre las laderas (*Figura 3*), que generalmente termina por consolidarse y construir ciudad a partir de hechos territoriales, a pesar de encontrarse en zonas con altas pendientes y expuestas a amenazas naturales. Es por tales

motivos que esta expansión no siempre es reconocida por los instrumentos normativos locales, en este caso, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio, que es donde se definen las zonas urbanas, rurales y las áreas de expansión. De hecho, entre el año 1994 y 1999, el área delimitada como urbana de Medellín se redujo (*Figura 4*)



Figura 3. Fotos de la expansión urbana informal sobre la ladera Nor-Oriental de Medellín

Fuente: Archivo personal. Tomadas el 22-05-2019 desde el metrocable a Arví.

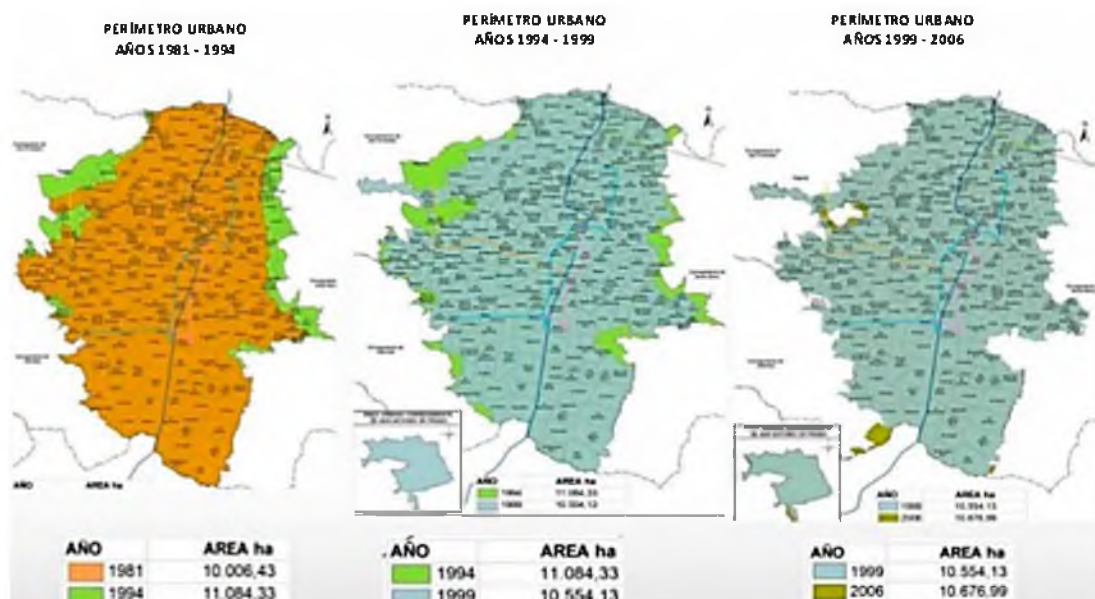


Figura 4. Transformaciones en la clasificación del suelo urbano de Medellín 1981 - 2006

Fuente: DAP (2014)

Según el POT vigente de la ciudad, ésta cuenta con una extensión de 10.500 ha de suelo urbano y 520 ha de suelo

para expansión (Medellín, 2017), lo que suma 11.020 ha de área total dentro del perímetro urbano (**Figura 5**).

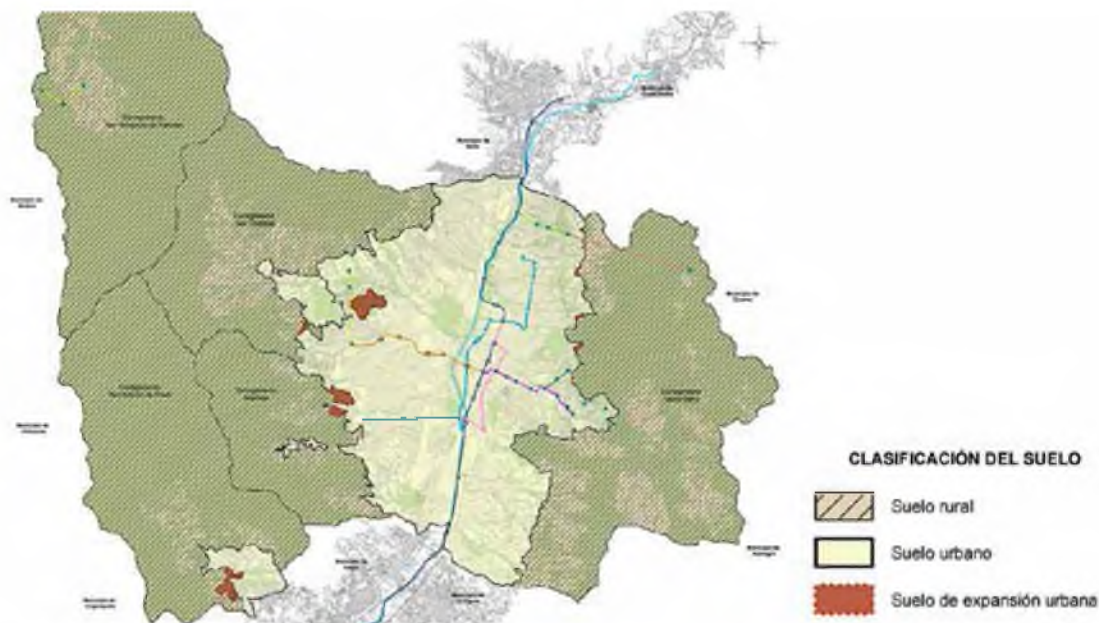


Figura 5. Clasificación actual del suelo en el municipio de Medellín

Fuente: Medellín (2017)

2.2 Dinámicas de la población y la vivienda

Durante la última década, la ciudad recibió un promedio anual de 16.632 personas que declararon desplazamiento forzado, que en un alto porcentaje no desean regresar a sus lugares de origen, aunque se ha evidenciado una tendencia de descenso en el desplazamiento neto reportado ante las autoridades (Alcaldía de Medellín, 2017).

Sin embargo, llama la atención que,

según las cifras oficiales reportadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la población total en Medellín se redujo en un 2% entre 2008 y 2018 debido a pérdidas de habitantes urbanos, aunque se muestran incrementos en la población rural (**Tabla 1**). Cabe aclarar que parte de la población que estudia o trabaja en Medellín, habita fuera de la ciudad, bien en las cabeceras de los municipios del área metropolitana, en su zona rural o en municipios del Oriente cercano⁽³⁾.

⁽³⁾ El departamento de Antioquia se divide en nueve subregiones, una de las cuales es el Área Metropolitana. El Oriente constituye otra subregión aledaña y, de esta zona, algunos municipios se encuentran a menos de una hora de viaje de Medellín, por lo que constituyen un área regional funcional.

Tabla 1. Población total, rural y urbana de Medellín en los años 2008 y 2018

Año	Población total	Población rural	Población urbana
2008	2.580.414	158.437	2.421.977
2018	2.529.403	289.133	2.240.270
Tasa cambio	-2,0%	45,2%	-8,1%

Fuente: DANE - MINTIC (2019)

De acuerdo con los indicadores socioeconómicos, la pobreza y la pobreza extrema se han venido reduciendo en los últimos años en Medellín: para el año 2008 se ubicaban en 25% y 6,1% respectivamente (Alcaldía de Medellín, 2009), mientras que para el año 2016 la pobreza era de 14,1% y la pobreza extrema de 2,9%(Alcaldía de Medellín, 2017). Sin embargo, permanecen altos niveles de desigualdad por múltiples factores, incluyendo el nivel de ingresos. Así mismo, la tasa de desempleo se redujo de 13,6 en 2008 a 10,7% en 2016.

A pesar de reportar reducciones en la población, la ciudad sigue presentando déficit cuantitativo de vivienda. Aunque en los estratos socioeconómicos altos se cuenta algún déficit, los más relevantes socialmente son los que corresponden a los estratos más bajos⁽⁴⁾ que se presentan en la (Tabla 2). De estos datos queda claro que el municipio *-de la mano del gobierno nacional-* ha hecho esfuerzos orientados a reducir el déficit de vivienda en los estratos socioeconómicos más bajos, logrando una reducción de 55% en ocho años para el estrato 1.

Tabla 2. Déficit cuantitativo de vivienda en Medellín para los estratos socioeconómicos más bajos, años 2008 y 2016

Año	Población total	Población rural	Población urbana
2008	2.580.414	158.437	2.421.977
2018	2.529.403	289.133	2.240.270
Tasa cambio	-2,0%	45,2%	-8,1%

Fuente: Alcaldía de Medellín (2009 y 2017)

Sin embargo, con el cambio de políticas nacionales y locales, los proyectos de vivienda de interés social

y prioritario muestran una reducción en la oferta (Figura 6a), a pesar de que la demanda cuantitativa sigue en aumento

⁽⁴⁾ En Colombia, las viviendas se estratifican según sus características y las condiciones de su emplazamiento. Los estratos van de 1 a 6, siendo 1 bajo-bajo, 2 bajo-medio, 3 medio-bajo, 4 medio, 5 medio-alto y 6 alto.

(Figura 6b). De acuerdo con el OIME (2011), tal situación puede explicarse por el creciente nivel de endeudamiento de los hogares, sumado a la brecha gestada en los últimos años entre el crecimiento en el precio de la vivienda y la capacidad de compra de ésta. El resultado es que

muchas de las viviendas nuevas que salen al mercado en la ciudad –y su área metropolitana– son compradas a modo de inversión por familias de clase media y alta, para alquilarlas a los miembros de hogares que no logran adquirir su vivienda propia.

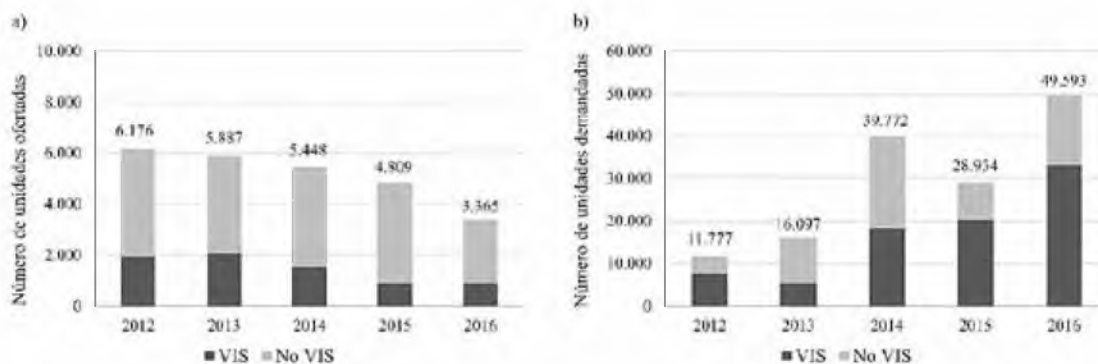


Figura 6. Oferta (a) y Demanda (b) efectiva de vivienda en Medellín en el periodo 2012 – 2016, discriminadas en vivienda de interés social (VIS) y el resto.

Fuente: Alcaldía de Medellín (2017)

Otra consecuencia de lo anterior es que las personas empiezan a buscar alternativas menos costosas por fuera de los límites urbanos de Medellín y su área metropolitana, conscientes de la

limitante asociada a la escasez de suelo, que incide en un cambio en los usos del suelo y en el consecuente aumento de los precios, tal y como lo señala Zuluaga (2008).

3. Los efectos de las dinámicas urbanas de Medellín y su área metropolitana sobre otros territorios

3.1 Integración funcional de la región metropolitana

La zona del oriente cercano presenta una tendencia a los procesos de urbanización reflejados en la

implementación de nuevos espacios comerciales y de servicios, vivienda en parcelaciones, condominios, fincas de recreo y, en los últimos años, torres de apartamentos, estrechamente asociados con el fomento de infraestructura vial interregional. Este hecho tiene clara manifestación sobre el territorio con la presencia cada vez mayor de nuevos residentes producto de una dinámica demográfica y de

urbanización inducida desde el valle de Aburrá (Comisión Tripartita, 2012).

Según los datos demográficos del DANE⁽⁵⁾, los 10 municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA) concentran el 59% de la población del departamento, que está dividido administrativamente en 125 municipios. Dentro del Área Metropolitana, Medellín concentra cerca del 65% de los habitantes, aunque las tendencias indican que su participación se está reduciendo paulatinamente. En otras palabras, a pesar que la población total del AMVA sigue aumentando, la capital muestra las menores tasas de crecimiento poblacional, mientras que municipios como Envigado, Girardota y Bello, que están bien conectados y dotados de infraestructura, pero que, además, tienen aún oferta de suelo urbanizable a precios competitivos, muestran mayores crecimientos (**Figura 7a**), jalonados por el crecimiento en las zonas urbanas, mientras que algunos presentan notables pérdidas de población en su zona rural. Los municipios del oriente cercano presentan, asimismo, tasas de crecimiento altas, con excepción de El Santuario y La Unión, y tendencias a la reducción de la población rural con respecto a la urbana (**Figura 7b**). La gran diferencia con el área

metropolitana es que en esta zona la población rural representa 34% del total, mientras que en el AMVA es de menos de 5%.

En este punto, cabe aclarar que aparece una incoherencia con la información presentada en la **Tabla 1** para Medellín, que se debe a que los datos suministrados por el DANE son producto de proyecciones realizadas por la entidad, mientras que la antes mencionada es resultado de encuestas y levantamiento de información más detallado y, por tanto, más realista. Por otro lado, es probable que las cabeceras de los corregimientos de Medellín sean contabilizadas como urbanos, ya que tienen dinámicas más asociadas a zonas urbanas, pero en la denominación del municipio son clasificadas como rurales, a pesar que algunas de ellas -como *San Cristóbal con 99.662* y *San Antonio con 121.980 habitantes*- concentran mayor cantidad de población que algunos municipios del AMVA como Sabaneta, La Estrella, Caldas, Copacabana, Girardota y Barbosa. Situaciones similares se reportaban desde hace casi una década en el oriente cercano, donde algunos sectores rurales se destacaban por concentrar cantidades de población significativas, como es el caso de

⁽⁵⁾ https://www.dane.gov.co/files/censos/resultados/NBI_total_cab_resto_mpio_nal_31dic08.xls

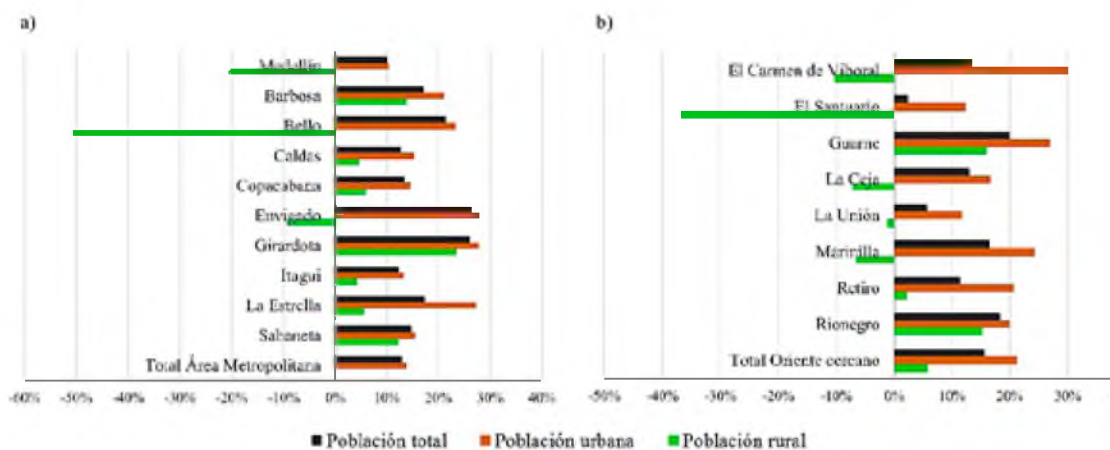


Figura 7. Tasas de cambio poblacional en la última década (2009-2019) para los municipios del Área Metropolitana (a), para los municipios del Oriente cercano (b); discriminados entre población total, urbana y rural.

Fuente: Proyecciones DANE (2019)

Llanogrande, Sajonia y El Tablazo (Rionegro) (DAP, 2010), los cuales al día de hoy han seguido concentrando población y dinámicas urbanas.

De acuerdo con los Lineamientos de Ordenación Territorial para Antioquia LOTA II (Comisión Tripartita, 2012), los vínculos del valle de Aburrá con las subregiones de Occidente y Oriente manifiestan una tendencia a la consolidación de procesos urbanos inducidos desde esta centralidad, los cuales se apoyan en el asentamiento de industria en la zona, además de diversos servicios de alta complejidad como educación superior (universidades), salud (hospitales de primer nivel) y transporte aéreo (aeropuerto José

María Córdova, inaugurado en 1985 en Rionegro y que presta servicios al Área Metropolitana, luego de que el existente en Medellín se tornara insuficiente e inmerso dentro de la malla urbana) y terrestre, ya que la inversión realizada en materia de infraestructura vial con las dobles calzadas de la Autopista Medellín – Bogotá (por el norte) y la vía las Palmas (por el sur) han mejorado ostensiblemente la conectividad con el oriente cercano, implicando con ello la expansión del área funcional de la metrópoli (Comisión Tripartita, 2012) (Figura 8). Actualmente esta conectividad ha mejorado con la entrada en funcionamiento del túnel de Oriente, que reduce en treinta minutos el desplazamiento entre el valle de Aburrá y el Oriente.

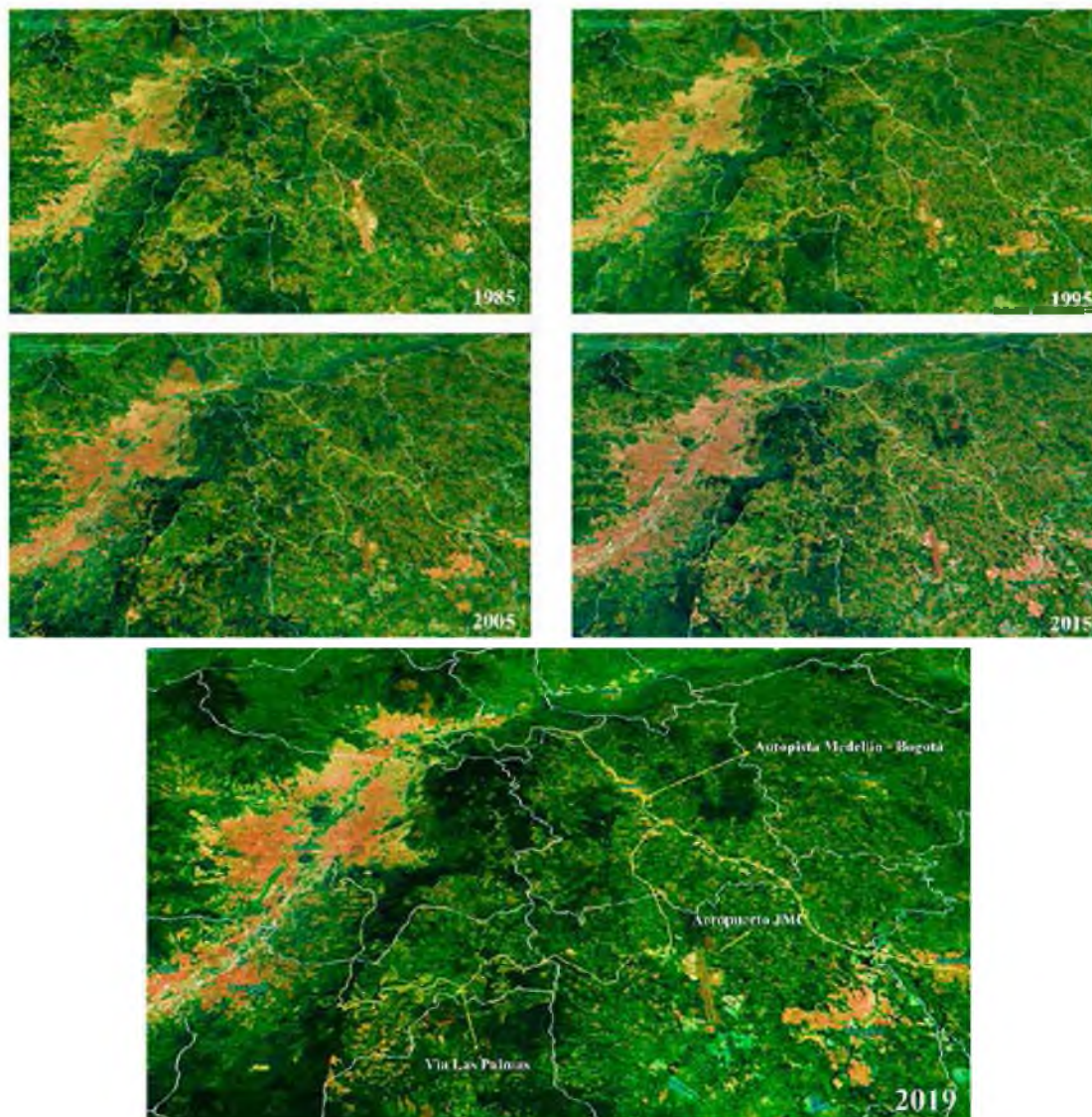


Figura 8. Expansión de la mancha urbana de Medellín, parte de su área metropolitana y los municipios del oriente cercano (Rionegro, Marinilla y Guarne) entre 1985 y 2019.

Fuente: Imágenes tomadas de Google Earth (2019), con multi-temporalidad

Un análisis con base en sistemas de información geográfica e información de las vías existentes y las velocidades promedio de recorrido pro ellas, para determinar las áreas que quedan a una (1) hora de recorrido o menos, desde el valle de Aburrá,

permite concluir que las cabeceras urbanas de Rionegro, La Ceja, Guarne, Marinilla, El Santuario, El Retiro y El Carmen se encuentran dentro del área de influencia de la metrópoli regional (Comisión Tripartita, 2012). Esto indica que, desde el punto de

vista funcional, estos municipios del oriente cercano hacen parte de las dinámicas metropolitanas.

3.2 Valor del suelo en oriente

Las condiciones mencionadas de conectividad funcional, de dotación de infraestructura y equipamientos de carácter regional, la ampliación de la oferta de servicios y la localización de industrias y otras fuentes de empleo en la zona, han marcado un alza en el valor del suelo, generando la transformación de usos agrarios a usos comerciales, industriales, de servicios y residenciales. En otras palabras, en los últimos 30 años el oriente cercano ha migrado desde dinámicas asociadas a la ruralidad y a un sector productivo primario, hacia dinámicas propias de los aglomerados urbanos, con una diversificación de sus actividades económicas y una rápida expansión de las áreas construidas, como se puede observar en la **Figura 9**. Allí aparecen ejemplificados algunos rasgos de lo que Agudelo (2014) denomina -ruralidad metropolitana. Esto es, los usos tradicionales asociados a la agricultura, que predominaban en esta zona, ahora son la minoría en cuanto al número de predios destinados a tal actividad, el área ocupada y la importancia económica para la población local. Por su parte, vienen ganando posiciones los usos

residenciales y de turismo ecológico o natural. Ello se expresa en mayores densidades habitacionales, incremento de infraestructura vial y oferta de servicios; los pastos ya no son para ganadería -extensiva- sino para recreación o paisajismo. Gran parte de la población que ahora habita estos territorios trabajan en áreas distintas de la producción primaria o agraria, incluso muchos de ellos desarrollan sus actividades productivas en Medellín o en el Área Metropolitana y se desplazan diariamente. Por otro lado, otras personas se han ido adaptando a los cambios, modificando sus actividades económicas *in situ*, pasando a ofrecer bienes y servicios estrechamente relacionados con el turismo.

Un cambio más drástico es el que ha venido ocurriendo en los sectores más cercanos a la infraestructura de comunicaciones (autopista, aeropuerto), donde los cambios de usos del suelo han pasado de lo rural tradicional a usos comerciales de gran escala, industriales o residenciales de alta densidad (**Figura 10**).

La **Figura 11** presenta los porcentajes en los que se han incrementado los valores del suelo en algunos municipios del oriente cercano entre 2001 y 2015, en contraste con la valorización reportada para Medellín y para el total



*Figura 9. Formas de ocupación del suelo en la zona rural al oriente de Medellín, corregimiento de Santa Elena
Fuente: archivo personal (2019).*



*Figura 10. Formas de ocupación del suelo en la zona rural de Rionegro, sector Llanogrande
Fuente: (izq.) archivo personal, (der.) Google Earth (2019).*

del territorio colombiano en el mismo período. Se resalta allí el promedio de los sitios reportados para el oriente (La Lonja, 2017), que alcanza una variación de 14,5%, triplicando el promedio nacional de 5,4%.

Aunque no todas las zonas del área en cuestión han cambiado de manera homogénea su vocación y su uso del suelo, en general se aprecia una valorización del suelo. En algunos casos dicha valorización está

asociada a la posibilidad de implantar establecimientos comerciales, industriales o de servicios (La Lonja, 2017); pero en otros casos su demanda está relacionada con la vivienda. De esta hay dos tipos principales: Por una parte, se encuentra un uso asociado a segundas residencias, o viviendas de carácter exclusivo para aquellos que buscan alejarse de la ciudad y sus problemas para habitar, demandando un entorno más natural, por lo cual estaban dispuestos a pagar extra en

la zona rural. Este uso es más o menos tradicional en algunos sectores de Rionegro, Guarne, La Ceja, y se extendió con el mejoramiento de las

infraestructuras viales, a través de la oferta de lotes, parcelaciones y condominios campestres.

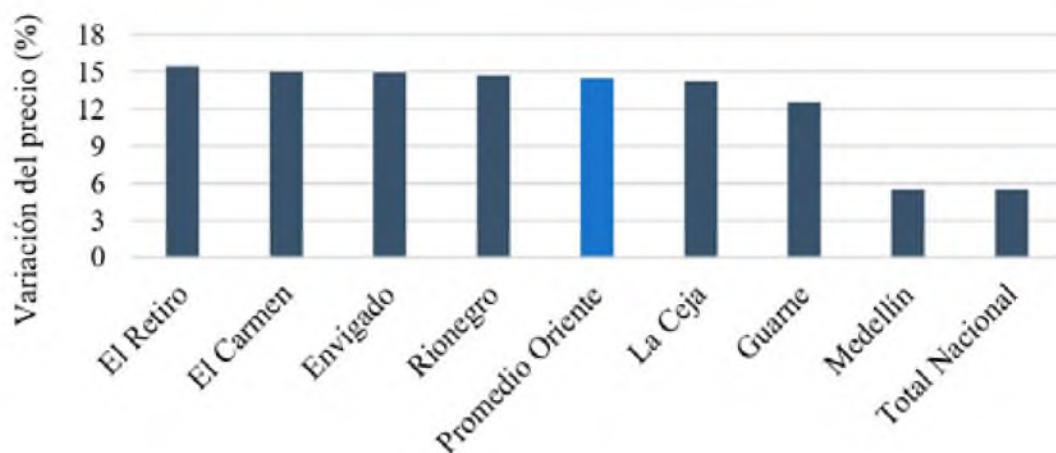


Figura 11. Variación promedia de los valores del suelo entre los años 2001 y 2015 para municipios del Oriente cercano, Medellín y Nacional

Fuente: Para municipios del oriente: La Lonja (2017), para Medellín y Nacional DANE (2019)⁽⁶⁾

Por otro lado, con la ampliación de actividades económicas, se incrementó la oferta laboral localizada en estos municipios, por lo cual empezó a crecer también la oferta de viviendas urbanas para personas que habitan allí de forma permanente, al punto que se empezaron a construir torres de apartamentos con diseños, alturas, densidades y precios de venta muy similares a los de Medellín. Una muestra de ello es que, según el observatorio inmobiliario de Medellín, para comienzos del año 2018 la venta de inmuebles nuevos para vivienda en

la zona urbana de la ciudad presentaba variaciones que iban desde menos de US\$100/m² hasta unos US\$2.000/m² (**Figura 12a**)⁽⁷⁾. Por su parte, en la zona urbana de Rionegro, el precio de venta de inmuebles con las mismas características, para la misma época, variaron entre US\$680/m² y US\$1.600/m² (**Figura 12b**). Guardando las proporciones, los valores y los tipos de inmuebles que se están construyendo en el área urbana de Rionegro son, cada vez más, sustitutos de los que ya no es posible adquirir en la zona urbana de Medellín.

⁽⁶⁾ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp>

⁽⁷⁾ Se toma la tasa de cambio de \$3.300 pesos colombianos por cada dólar americano (US\$).

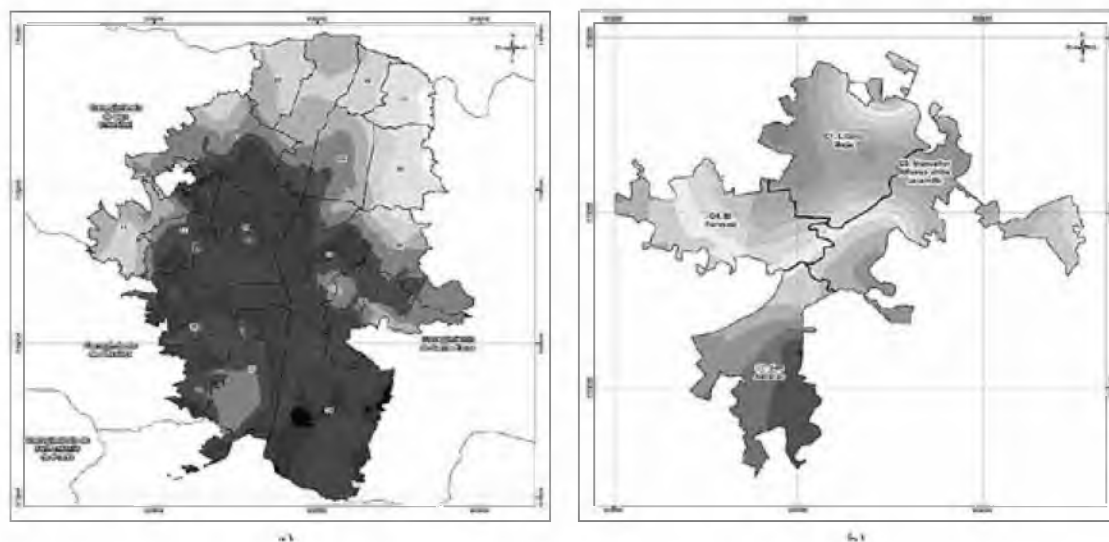


Figura 12. Distribución espacial de los valores de venta de viviendas nuevas en las áreas urbanas de a) Medellín y b) Rionegro. Los tonos más oscuros señalan las zonas donde los valores de venta son más altos.

Fuente: Para Medellín OIME (2018), para Rionegro la información fue colectada directamente en las salas de ventas y en las construcciones en el municipio, de modo que constituyeran una muestra representativa para el área urbana del municipio.

3.3 Oportunidades y retos

La historia y sus actores llevaron a que fuera Medellín quien se constituyera como la capital del departamento y el centro de crecimiento económico y poblacional, a pesar de situarse en el fondo de un valle estrecho que, no solamente impone grandes retos por su topografía y la exposición a amenazas naturales, sino que hace varias décadas dejó de ser suficiente para albergar a toda la población que sigue atrayendo. No obstante, la cercanía a territorios con condiciones biofísicas aptas para la extensión urbana, de equipamientos e infraestructuras

necesarias para complementar las de la ciudad, facilitaron un paso casi natural a la incorporación de dichas zonas, otrora rurales, a dinámicas propias de las áreas industriales y urbanas. Las relaciones funcionales de estos territorios, cada vez más conectados a través de diversas vías, han ido conformando una región metropolitana que desborda los límites de la actual Área Metropolitana. En consecuencia, parece apropiado pensar que, así como hace 40 años se tomó la decisión de agrupar los 10 municipios que ocupan el valle de Aburrá para constituir una única figura de planificación territorial conjunta, hoy se amplíe esa visión

y se plantee una nueva figura que permita pensar, planificar y desarrollar esta región metropolitana, mucho más amplia, pero a la cual se han venido exportando desde Medellín no solamente los beneficios, sino también las problemáticas típicas de una ciudad latinoamericana.

Por otro lado, las lógicas del mercado han ido incorporando nuevos territorios, cada vez más alejados del núcleo central original, a las dinámicas urbanas y suburbanas, muchas veces antes de que las autoridades locales se percaten y puedan tomar medidas al respecto. Esta dinámica urbanizadora está claramente asociada a incrementos en el valor del suelo: los terrenos -rurales- dejan de ser valorados por su fertilidad, sus condiciones naturales (clima, disponibilidad de agua, accesibilidad, posibilidades de mecanización o facilidad de manejo), es decir, por su valor como bien de producción, para integrarse en una lógica -urbana o suburbana- en la cual se valoran por la cercanía a infraestructuras y equipamientos, por la capacidad portante, por el paisaje o la calidad visual que ofrece a sus residentes (Cárdenas y Agudelo, 2013; Jaramillo, 1994).

Además de una planificación regional integrada, uno de los principales retos asociados a esta

situación es controlar, reducir o definir estrategias de integración de las actividades urbanizadoras con las actividades productivas agrarias. En la medida que la primera siga expandiéndose sobre los suelos que se destinaron por generaciones a la segunda, no solamente los campesinos se verán obligados a migrar o a modificar sus formas de vida y su base socioeconómica, sino que las personas agrupadas en las zonas urbanas, cada vez dependerán de regiones más apartadas para obtener el alimento y los recursos que se están dejando de producir para dar paso a la "civilización". En el caso de Medellín, los campesinos que aún persisten en sus áreas rurales trabajando la tierra lograron visibilizarse y actualmente cuentan con un plan de protección que, desde el gobierno local, busca conservar sus territorios y su producción, así como la conservación de áreas protegidas (Castañeda, 2018).

4. Conclusiones

» La ciudad de Medellín, no tiene suelo para expandirse. A pesar de su política de "crecer hacia adentro" por medio de la densificación, los datos señalan que no hay un crecimiento suficiente para suplir los déficits cuantitativos de vivienda urbana.

» La zona rural de Medellín y territorios como el área metropolitana

y el oriente cercano complementan la oferta inmobiliaria y de servicios para la población, a través de la implementación de los modelos inmobiliarios de la ciudad, esto es, torres de apartamentos de altas densidades, con precios que se forman atendiendo a las mismas características y atributos de Medellín. Una de las consecuencias de ello es que los rangos de valores de venta de viviendas son bastante cercanos a los encontrados en Medellín.

» La expansión urbanística y los usos del suelo vinculados a

actividades industriales, comerciales y de servicios en el oriente cercano, han conllevado a la valorización del suelo; desplazando así los usos agrarios tradicionales y la producción primaria de bienes de aprovisionamiento.

» El abordaje de los retos y de las oportunidades que se presentan para la zona central de Antioquia ante el panorama actual, debe generarse de manera integral a partir de una figura de planificación territorial regional, para una región metropolitana integrada funcionalmente.

Referencias Bibliográficas

Agudelo, L.C. (2014). Geografía de la ruralidad en Antioquia, Colombia: una propuesta de clasificación basada en ámbitos territoriales, in: XVII Coloquio de Geografía Rural. Documenta Universia, Girona, España, pp. 155-168.

Alcaldía de Medellín. (2009). Análisis de la evolución de la calidad de vida en Medellín, 2008-2011. Medellín: Pregón SAS.

Alcaldía de Medellín. (2014). Acuerdo 48 de 2014 Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de

Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Medellín: Gaceta Oficial 4267 de 2014.

Alcaldía de Medellín. (2017). Informe de calidad de vida de Medellín, 2016. Medellín: Pregón SAS. Recuperado el 30 de enero de 2018, de <https://www.medellincomovamos.org/la-ciudad/>

Alcaldía de Medellín, & BID. (2011). Medellín: transformación de una ciudad. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>

Cárdenas, M. F., & Agudelo, L. C. (2013). La Renta del Suelo Urbano y el Modelo de Expansión Urbana: El Caso de Medellín. *Proyección*, VII, 74-90.

- Castañeda, J.C. (2018). En Medellín sí hay campesinos y piden que los escuchen. *Revista Semana Rural*. Recuperado el 13 de junio de 2019, de <https://semanarural.com/web/articulo/en-medellin-si-hay-campesinos-y-piden-que-los-escuchen/516>
- Comisión Tripartita. (2012). LOTA Lineamientos de Ordenación Territorial para Antioquia, Fase II. Medellín.
- DAP, Departamento Administrativo de Planeación. (2010). Sistema Urbano Regional de Antioquia. Medellín: Gobernación de Antioquia. Recuperado de https://ciudad-yterritorio.files.wordpress.com/2019/02/sistema-urbano-regional-de-antioquia_2011.pdf
- DAP, Departamento Administrativo de Planeación. (2014). Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- DANE - MINTIC. (2019). Proyecciones De Población Medellín 2016-2020. Retrieved December 1, 2019, from <https://www.datos.gov.co/Estadisticas-Nacionales/Proyecciones-De-Poblacion-Medellin-2016-2020/imj6-7tfq/data>
- Jaramillo, S. (1994). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Bogotá.
- La Lonja, E. gremio inmobiliario de M. y A. (2017). Estudio del Valor del Suelo en el Oriente Cercano Antioqueño 2016. Medellín.
- Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME. (2011) ¿Estamos frente a una burbuja inmobiliaria? Criterios de identificación. Medellín: Informe N°23 OIME.
- Perfetti del Corral, M. V. (1995). Las transformaciones de la estructura urbana de Medellín. La colonia, el ensanche y el plan regulador. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. Recuperado de <http://oa.upm.es/13745/1/transformacionesurbanasmedellin.pdf>
- Ramírez, S. P. (2011). Cuando Antioquia se volvió Medellín, 1905-1950. Los perfiles de la inmigración pueblerina hacia Medellín. *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, 38(2), 217-253. Recuperado de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/28089>
- Schnitter, P. (2005). Construcción fragmentaria, característica del crecimiento metropolitano de la ciudad de Medellín, Colombia. *Lectura cartográfica de tres momentos significativos*. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9. Recuperado el 12 de junio de 2019 de <https://www.raco.cat/index.php/scriptanova/article/view/64229>
- Topographic-map.com. (2019). Mapa topográfico de Medellín. Topographic-map.com.
- Zuluaga, G. P. (2008). Dinámicas urbano-rurales en los bordes en la ciudad de Medellín. *Gestión y Ambiente*, 11(3): 161-172.