

**MAESTRIA EN URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL  
UNIVERSIDAD DEL NORTE**

**“CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO URBANO EN EL CENTRO DE LA  
CIUDAD DE SINCELEJO; EL CASO DEL BARRIO LA FORD”**

**CRISTIAN ALBERTO ARIAS RIVERO**

**Tesis para optar por el grado de “Magíster de la Universidad del Norte en  
Urbanismo y Desarrollo Territorial”**

**Barranquilla, noviembre, 2016**



**“CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO URBANO EN EL CENTRO DE LA  
CIUDAD DE SINCELEJO; EL CASO DEL BARRIO LA FORD”**

**CRISTIAN ALBERTO ARIAS RIVERO**

**MAESTRIA EN URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL**

**UNIVERSIDAD DEL NORTE**

**BARRANQUILLA**

**2016**



**Nota de aceptación**

---

---

---

---

---

**Presidente del jurado**

---

---

---

---

**Jurado**

---

**Jurado**

---

Barranquilla, noviembre de 2016

## CONTENIDO

RESUMEN .....	12
INTRODUCCIÓN .....	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ANTECEDENTES .....	14
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN .....	17
JUSTIFICACIÓN E IMPACTOS POTENCIALES .....	19
OBJETIVOS .....	20
OBJETIVO GENERAL: .....	20
OBJETIVOS ESPECÍFICOS: .....	20
CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO.....	24
ESTADO DEL ARTE .....	24
MARCO DE REFERENCIA: ESTUDIO DE CASOS .....	37
CAPÍTULO 2: CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE SINCELEJO Y DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	45
2.1 CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE SINCELEJO .....	45
2.1.1 EL SISTEMA DE CIUDADES EN COLOMBIA .....	45
2.1.2 SINCELEJO EN EL CONTEXTO URBANO COLOMBIANO.....	46
2.1.3 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS .....	52
2.1.4 CRECIMIENTO POBLACIONAL COMPARADO.....	53
2.1.5 ESTRUCTURA URBANA .....	54
2.1.6 DINÁMICA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	54
2.1.7 USOS DEL SUELO URBANO DE SINCELEJO.....	55
2.1.8 ACTIVIDADES DE SERVICIOS DE SALUD Y AFINES EN SINCELEJO .....	56
2.2 CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO LA FORD .....	57
CAPÍTULO 3: ACTIVIDADES EXISTENTES Y USOS ACTUALES DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DE LA CIUDAD DE SINCELEJO .....	63
3.1 USOS ACTUALES E INVENTARIO ACTIVIDADES EXISTENTES .....	63
3.2 CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DEL CENTRO DE SINCELEJO-SUCRE .....	67
3.2.1 CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO PARA SERVICIOS DE SALUD....	71

CAPÍTULO 4: FACTORES ASOCIADOS AL CAMBIO EN EL USO DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DE LA CIUDAD DE SINCELEJO .....	80
4.1 PRINCIPALES CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD DE SINCELEJO DE EMPRESAS DE SERVICIOS DE SALUD .....	80
4.2.1 CRITERIO EXPERTOS Y PROPIETARIOS.....	82
4.2.2 CRITERIO RESIDENTES .....	84
4.3.3 LIMITACIONES, REGULACIÓN, TENDENCIAS DEL PROCESO DE CAMBIO DE USOS DEL SUELO EN EL SECTOR.....	84
4.3.4 VALORACIÓN DE CAMBIOS OCURRIDOS EN EL SECTOR.....	86
CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES GENERALES.....	89
BIBLIOGRAFÍA .....	92

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Distribución de la Población en las Ciudades Colombianas y su Crecimiento .	37
Tabla 2 Crecimiento poblacional total municipio de Sincelejo 1985 – 2015 .....	53
Tabla 3 Distribución de superficie municipio de Sincelejo .....	54
Tabla 4 Población de Sincelejo por Has. y densidad poblacional .....	54
Tabla 5 Instituciones prestadoras de salud localizadas en Sincelejo .....	57
Tabla 6 Tamaño promedio por predio para barrios periféricos al centro de Sincelejo...	61
Tabla 7 Distribución de Usos en el barrio La Ford .....	65
Tabla 8 Cambios en el uso del suelo.....	67
Tabla 9 Cambios en el uso del suelo vs uso salud.....	74
Tabla 10 Cambios en el uso del suelo modalidad urbanística y/o funcional vs edades .	78

## LISTA DE CUADROS

Cuadro 1 Ejes Regionales .....	47
Cuadro 2 Caracterización de ciudades adolescentes.....	48

## LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Clases de suelo en los POT municipales .....	29
Ilustración 2 Edificio inicial Clínica Santa María .....	59
Ilustración 3 Edificio antiguo hospital de Sincelejo .....	59
Ilustración 4 Cambio de tipo funcional.....	69
Ilustración 5 Cambio de tipo urbanístico .....	69



## LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1 Crecimiento poblacional municipio de Sincelejo 1990 – 2015 .....	53
Gráfica 2 Usos del suelo actuales del barrio La Ford .....	65
Gráfica 3 Cambios en el uso del suelo modalidad a.....	74
Gráfica 4 Cambios en el uso del suelo modalidad funcional .....	75
Gráfica 5 Cambios en el uso del suelo modalidad urbanística y/o funcional .....	75
Gráfica 6 Edades de edificaciones Vs uso residencial, comercial y salud.....	79

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 Uso residencial del barrio La Ford.....	66
Mapa 2 Cambios en el uso del suelo modalidad urbanística y funcional .....	70
Mapa 3 Uso residencial y de salud del suelo en el barrio La Ford.....	72
Mapa 4 Usos actuales de salud en el barrio la Ford .....	73
Mapa 5 Cambio en el uso del suelo modalidad urbanística del barrio La Ford.....	76
Mapa 6 Cambio en el uso del suelo modalidad funcional del barrio La Ford .....	77

## LISTA DE ANEXOS

Anexo 1 Plantilla datos de campo .....	96
Anexo 2 Entrevistas semiestructuradas.....	101
Anexo 3 Tablas auxiliares .....	127
Anexo 4 Registro fotográfico.....	128

## RESUMEN

Este documento presenta los resultados y aportes de una investigación cualitativa realizada sobre los cambios en el uso del suelo urbano de la ciudad intermedia de Sincelejo- Sucre ocurridos en un sector central conocido como el barrio La Ford en el período de 1990-2015 debido, mayoritariamente, al establecimiento de empresas de servicios de salud. En este sentido se propone la estructura espacial, modalidades e intensidad del cambio, para ello se muestra los resultados del inventario de actividades que se desarrollan en el sector y los distintos usos del suelo presentes, así como las modalidades bajo las que se presentan los cambios y su comportamiento en el tiempo. Adicionalmente, se presenta el análisis de los factores que inciden en tales cambios con impactos sobre la configuración urbana y funcional del área de estudio; para estos fines se utilizan herramientas metodológicas como levantamientos de campo y entrevistas semi estructuradas con los actores implicados.

Palabras clave: uso del suelo, cambio, Sincelejo.

## ABSTRACT

This document presents the different results and contributions of a qualitative research, this research was carried out based on the urban soil-alterations in Sincelejo, an intermediate city located in Sucre department; where these changes occurred in a central area well known as La Ford neighborhood, from 1990 to 2015, mainly as a product of the establishment of some health service companies. In this regard a spatial structure is proposed, as well as change's modality and intensity. Under these circumstances, an inventory of the activities developed in this area is displayed, as well as the various soil uses presented and the ways these changes occurred, in its time response. In addition, an analysis of the elements that influence the aforementioned changes is shown, with impacts under the urban and functional configuration of the field of study. Consequently, some methodological tools are used, in this case the fieldwork and semi-structured interviews with the actors involved.

**Key Words:** Soil use, alteration, Sincelejo.

## INTRODUCCIÓN

Este documento presenta los resultados y aportes de una investigación cualitativa realizada sobre los cambios en el uso del suelo urbano de la ciudad intermedia de Sincelejo- Sucre ocurridos en un sector central conocido como el barrio La Ford debido, mayoritariamente, al establecimiento de empresas de servicios de salud. En este sentido se muestra la estructura espacial, modalidades e intensidad que describen el fenómeno. Igualmente se presenta el análisis de los factores que determinaron y explican tales cambios con impactos sobre la configuración urbana y funcional del área de estudio. Se estructuran cinco capítulos, a saber, CAPITULO I ANTECEDENTES Y ESTADO DEL ARTE que comprende una revisión de la teoría sobre usos del suelo y antecedentes teóricos sobre cambios y usos del suelo en ciudades; CAPÍTULO II CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE SINCELEJO Y EL BARRIO LA FORD que versa sobre los aspectos de localización, estructura y demografía, servicios entre otros, aspectos que inciden en la aparición del fenómeno, CAPITULO III ACTIVIDADES EXISTENTES, CAMBIOS Y USOS ACTUALES DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DE LA CIUDAD DE SINCELEJO se propone mostrar inventario de actividades que se desarrollan en el sector y los distintos usos del suelo, así como los cambios registrados en términos de áreas y modalidades de cambio; CAPÍTULO IV FACTORES ASOCIADOS AL CAMBIO EN EL USO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE SINCELEJO; intenta explicar y analizar los factores de mayor incidencia en los cambios de uso del suelo urbano estudiados; CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES que responde a la identificación de posibles estrategias de política urbana para tratar el fenómeno.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ANTECEDENTES**

El uso del suelo es un factor relevante en los procesos de ordenación del territorio dado que permite delimitar y agrupar porciones del mismo que comparten características de uso, funcionalidad y paisajísticas. No obstante, lo anterior, es el factor de mayor variabilidad en la estructura urbana y a partir de la observación de los cambios que este registra se pueden explicar transformaciones de distinto orden ocurridas en las ciudades impulsadas ya sea, por aspectos demográficos, socioeconómicos, ambientales, políticos, urbanísticos o funcionales. Tal dinámica de cambio es marcadamente fuerte en los centros y supone una transformación del entorno urbano más próximo con efectos concretos sobre la habitabilidad, y otros aspectos de la vida social y económica de las comunidades involucradas en dicho proceso.

Sobre este punto hay que reconocer que la vitalidad de las ciudades radica en la multiplicidad de funciones que albergan, las cuales a su vez responden a distintos intereses y cambios que desborda cualquier delimitación interna que se haga de ellas. Al respecto (Jacobs, 1961) señala *“al margen de lo que puedan ser o no ser los barrios y de la utilidad que puedan tener u obligárseles a tener, sus cualidades no pueden ir en contra de la imparable fluidez y movilidad de funciones de la ciudad, ya que de hacerlo se debilitaría globalmente la ciudad de la que son parte. La carencia de una autosuficiencia social o económica es necesaria para los barrios, simplemente porque forman parte de una ciudad”*.

Sincelejo es una ciudad intermedia de la Costa Caribe colombiana ubicada sobre un corredor terrestre de interés nacional que une la ciudad de Barranquilla en la costa norte con la ciudad de Medellín en el interior del país. Es la ciudad capital del departamento de Sucre, con una tasa de urbanización del 93 % de su población e integra un eje económico-funcional subregional con la ciudad de Montería capital del departamento de Córdoba. Enfrenta retos en materia de ordenamiento territorial propios de las ciudades latinoamericanas como debilidad en la planificación y control urbano, dificultades con los servicios públicos domiciliarios, el déficit y ocupación informal del espacio público con énfasis en su centro, movilidad e informalidad en el transporte público, entre otros.

Este trabajo aborda el estudio de los cambios ocurridos en el uso del suelo urbano de Sincelejo-Sucre en su sector central específicamente en el barrio La Ford, el cual es uno de los barrios más próximos al centro de la ciudad construido inicialmente para vivienda de estratos socioeconómicos altos y que ha presentado en los últimos veinticinco años aproximadamente cambios fuertes de su uso residencial hacia transformarse en un sector comercial mayoritariamente dominado por establecimientos que prestan servicios de salud –clínicas, laboratorios, etc. - con implicaciones fuertes para la dinámica y configuración actual del barrio debido al alto impacto urbano de los nuevos servicios allí localizados. El estudio busca analizar y explicar los factores que provocaron tales cambios así como definir las categorías o modalidades que describen el cambio de uso en las edificaciones al igual que la intensidad y variación del fenómeno a lo largo del período de estudio que va de los años 1990-2015 dado que este período a nivel colombiano estuvo marcado por varios hechos políticos y económicos entre los que destacan, la apertura económica del 1991, el inicio del proceso de descentralización administrativa que entregó las competencias a los municipios y distritos, entre otras, la de definir y regular los usos del suelo a través de los POT es coincidente con la aparición del fenómeno según varias fuentes consultadas y, adicionalmente, en los primeros 5 años del mismo fue instituido el modelo de acceso y prestación de los servicios de salud en Colombia con la expedición de la ley 100 de 1993 un punto a tener en cuenta por cuanto regula el sector del servicio que prestan las empresas y/o instituciones que aparecen en el área de estudio.

Según (Boisier, 2001) las ciudades han asumido nuevas funciones en el actual modelo económico, y operan como lugares centrales desde donde se organiza la economía de una región o territorio, transformándose en puntos claves para la localización de servicios especializados para la producción, así como en nodos generadores de innovaciones.

Un primer antecedente considerado aquí es el estudio de los usos del suelo urbano en litoral de Andalucía-España adelantado por (Ojeda J. e., 2007) que contempla la clasificación de usos de suelo urbano en categorías próximas a la clasificación colombiana tales como, *espacio residencial, zonas mineras e industriales, espacios libres, espacios en transición o residuales*. Adicionalmente el estudio aborda tres características en la evolución de los usos como lo son *estabilidad, crecimiento e*

*intensificación* para describir el proceso de cambio en los usos del suelo de una ciudad costera.

Otro antecedente teórico y de método es el trabajo desarrollado por (Azócar, et. Al, 2003) en el cual plantean el estudio de los patrones de crecimiento de la ciudad intermedia chilena de Chillán en el que se caracterizan los principales factores que impulsan el crecimiento urbano así como sus repercusiones en el cambio en los usos del suelo con conclusiones del siguiente tenor *“pueden afirmar que la morfología y funcionalidad urbana de Chillán son, actualmente, el resultado de una serie de procesos espontáneos e inorgánicos gatillados por factores regionales y locales que han contribuido al desarrollo de una ciudad morfológica y socialmente fragmentada. Respecto a las variables que explican estos nuevos patrones de crecimiento urbano, podemos mencionar la accesibilidad a la vialidad estructurante, la posición geográfica de Chillán respecto al sistema de asentamientos urbanos de la provincia de Ñuble, las características socioeconómicas de la comunidad local y la política inmobiliaria del Estado y de los privados, como los principales factores que explican la evolución de la superficie urbana construida, los cambios en el uso del suelo y los diferentes patrones identificados”*.

Por su parte el trabajo (Mertins, Estudios Urbano -Regionales desde el Caribe: El crecimiento “moderno” espacial urbano, 2007) se plantea como un antecedente que intenta responder a quienes son los principales actores que impulsaron el crecimiento espacial moderno de la ciudad de Barranquilla entre la acción del estado o el sector privado y su dinámica edificadora a lo que concluye que el crecimiento urbano moderno de la ciudad se debió, principalmente, a la voluntad del sector privado y una débil participación del estado en la actividades de dirección, crecimiento y regulación de la actividad constructiva. Referencia el autor como ejemplos, entre otros, el barrio El Prado, Bellavista, Altoprado que fueron iniciativas inmobiliarias llegadas a la ciudad por urbanizadores y promotores privados.

Sin embargo, el antecedente metodológico y teórico más cercano y vigente al trabajo de esta investigación es el desarrollado en el barrio El Prado en la ciudad de Barranquilla-Colombia por (Vergara & Vidal, 2011) puntualmente en su aparte de transformaciones en el que introducen los conceptos y categorías de cambio de usos del suelo como



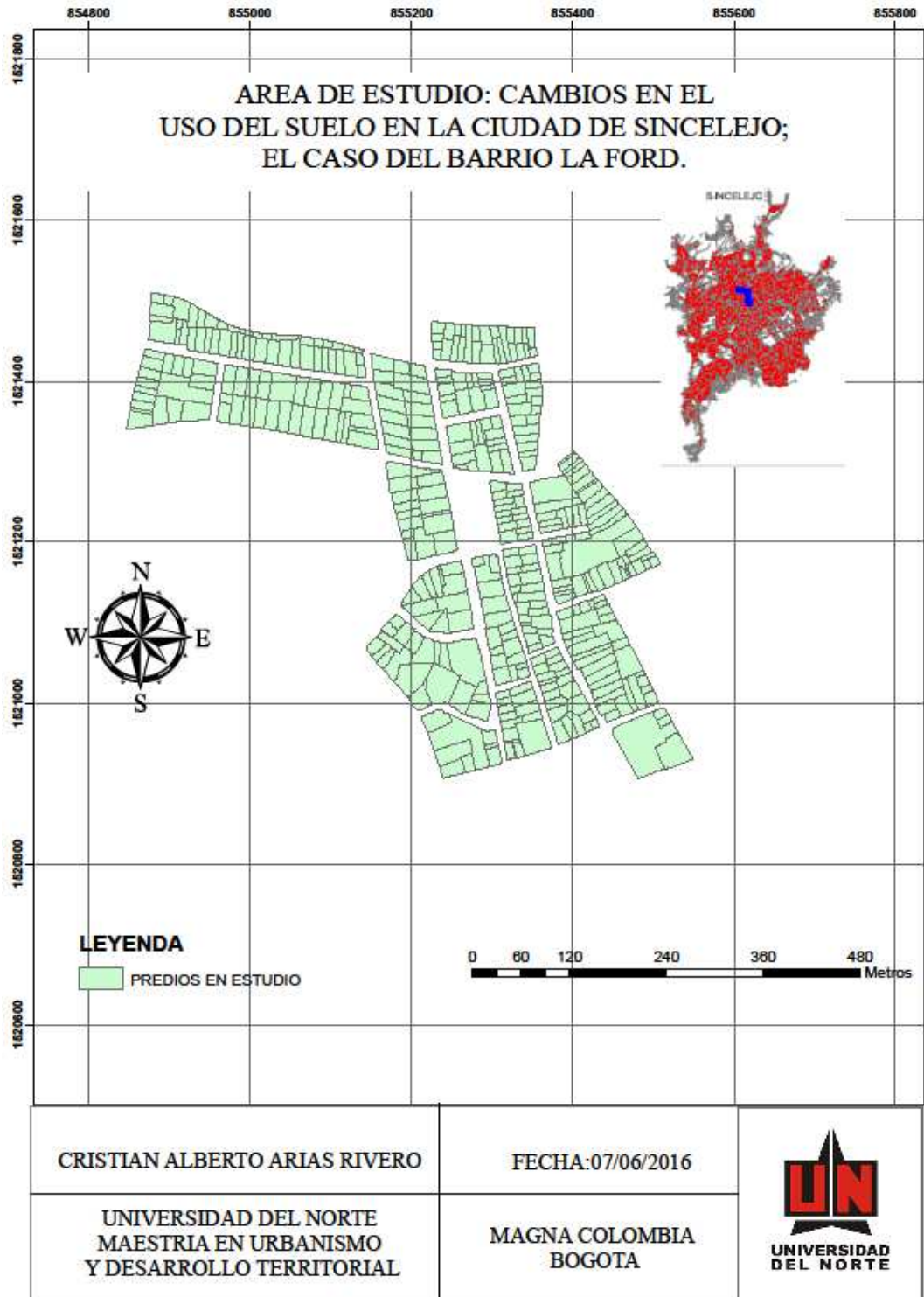
“*cambio funcional y cambio urbanístico y de renovación*”, así como el intento de una cartografía que registra tales cambios. Es por ello que en el marco referencial se hace énfasis en los resultados y métodos desarrollados por los investigadores. Es importante precisar que la investigación que aquí se presenta registra en la evidencia que pueda precisar las causas y factores que impulsan los cambios.

En efecto, luego de consultas teóricas, documentales y observacionales se llegó al planteamiento de unas preguntas claves que orientan el desarrollo del estudio, a saber: ¿Por qué ocurre esta proliferación de instituciones de salud en la ciudad de Sincelejo ocasionando tales cambios y desde hace cuánto? ¿Por qué se establecen específicamente en el barrio La Ford y no en otro sector de la ciudad? ¿Qué se puede esperar de este fenómeno en adelante? ¿Qué valoración o percepción tienen los residentes del barrio del proceso ocurrido?

## **LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN**

Referente al área objeto de estudio es la ciudad de Sincelejo (Sucre) en el barrio La Ford ubicado en la zona céntrica de la ciudad específicamente 20 manzanas para un total de 422 predios.

**Figura 1 Localización Barrio La Ford, Sincelejo (Sucre)**



Fuente IGAC

## **JUSTIFICACIÓN E IMPACTOS POTENCIALES**

Para la investigación urbana, la observación y el estudio de los fenómenos asociados con el uso del suelo en las ciudades es una actividad imprescindible para lograr aportes teóricos que redunden en una práctica de planeación del territorio y regulación del crecimiento urbano con criterios flexibles para definir las zonas de uso y también proporcionar elementos de análisis para la focalización de una política pública que pretenda intervenir dicha realidad de manera eficaz, sin perjuicio de que se pueda plantear la revisión de las normas o instrumentos que regulan la agenda urbana local.

En la ciudad de Sincelejo es particularmente crítico el ejercicio de investigaciones sobre los usos del suelo y sus cambios pues no se advierte en la revisión bibliográfica realizada algún trabajo tendiente a caracterizar ampliamente este fenómeno. De ahí que sea necesario fortalecer la capacidad investigativa local para que tenga incidencia sobre el desarrollo mismo de la ciudad, así como en la incorporación de normas específicas en los instrumentos que se disponen para reglamentar el crecimiento de la misma como el POT.

Es necesario además contar con los insumos necesarios para diagnosticar y definir la problemática urbana y actualmente Sincelejo no cuenta con estudios, instrumentos e información específica que señalen la dinámica e impacto del uso del suelo en determinados sectores y su articulación con las visiones de corto, mediano y largo plazo para la ciudad.

Por otro lado, en la actualidad hay en marcha varias iniciativas de orden gubernamental para intentar una práctica de ordenamiento territorial a los que este trabajo pudiera hacer aportes. Este trabajo se propone también servir de punto de partida para investigaciones de orden local y regional que vean en él elementos de análisis para el debate académico por fortuna nunca acabado.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL:**

1. Analizar los factores determinantes del cambio en el uso del suelo urbano en el barrio la Ford de la ciudad de Sincelejo para el período comprendido entre los años 1990-2015.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

1. Caracterizar las actividades y usos del suelo que se presentan actualmente en el barrio la Ford de la ciudad de Sincelejo.
2. Describir las categorías, modalidades e intensidad bajo las que se presenta el cambio en el uso del suelo en el barrio la Ford de la ciudad de Sincelejo.
3. Identificar los criterios que orientaron la localización de empresas de servicios de salud y afines en el barrio la Ford de la ciudad de Sincelejo.

## METODOLOGÍA

**TIPO DE ESTUDIO:** El estudio realizado es una investigación cualitativa de contexto, de tipo descriptivo no experimental y transversal para el período que va de los años 1990-2015.

**DISEÑO:** Estudio de campo que parte de una observación directa con recolección de información primaria mediante levantamientos del área de estudio que permiten mostrar la estructura espacial del problema, su variabilidad e intensidad en términos de predios y áreas afectadas. Adicionalmente, en campo se efectúa recolección de información con los actores que hacen presencia a través de tres grupos, a saber, residentes, expertos, propietarios y/o administradores de establecimientos de salud y comercio, con el propósito de analizar variables o categorías con incidencia e importancia explicativa del problema de estudio como razones o causas de localización, ventajas de sector y limitantes, percepción y valoración, tendencias de crecimiento o reducción, entre otros aspectos.

**TECNICAS E INSTRUMENTOS:** Como técnica se utiliza levantamiento de campo con escala predio a predio para documentar las categorías de usos del suelo existentes, la existencia de cambios en el uso y la modalidad de cambio, edad de las edificaciones en los predios y observaciones adicionales. Para ello el instrumento utilizado es una ficha de recolección de datos de elaboración propia que contiene las categorías y campos de información antes descritos con respaldo de registro fotográfico, sometido a verificación de las fichas aleatoriamente para probar su confiabilidad y validez. Para la información de los grupos de actores se utiliza una entrevista semiestructurada con hilo conductor que indaga por las razones y causas de localización de las empresas de salud en la ciudad de Sincelejo y en el barrio La Ford especialmente, año de establecimiento, características del sector de estudio –ventajas, limitantes- percepción del proceso de transformación, entre otros. Para esto se utilizó como instrumento una guía de entrevista semiestructurada diferenciada a cada grupo con preguntas en común para los tres grupos.

**POBLACIÓN Y MUESTRA:** El tipo de muestreo es no probabilístico intencionado, para la aplicación del instrumento de guía de entrevista, donde se identificó a los actores, especialmente el grupo de propietarios y residentes localizados en el barrio

dado que son ellos directamente los que tomaron la decisión de instalar su empresa allí para el caso de los empresarios y representan la fuente concreta de respuestas para la entrevista y no pudiera de manera aleatoria realizarse el proceso porque está en función de los que estuvieron en la disposición de brindar información al estudio sobre sus motivaciones y planes. Para el caso de los residentes ocurre algo similar en tanto que era necesario ir a los que están residiendo aún allí y que tienen sus orígenes en el barrio con información concreta de tiempos y acontecimientos de importancia para el estudio.

Para la aplicación del instrumento de levantamiento de campo aplicado a los predios se utilizó la totalidad de los predios que conforman el área de estudio que son en total 422 predios equivalentes a 20 manzanas y se contrastó con información documental para el caso de las edades de edificaciones de forma aleatoria y establecer el rango de edad de cada edificación.

#### **PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN:**

**INFORMACIÓN PRIMARIA:** Para el procesamiento de la información primaria recolectada del levantamiento se utilizó la herramienta ArcGis versión 10.3 que asocia información georreferenciada del sistema de coordenadas proyectado Magna Sirgas – elipsoide Magna Colombia Bogotá -transversa de *Mercator*, con información de los predios del área de estudio mediante la función *join* a una plantilla en Microsoft Excel que contiene la información de la ficha de recolección de datos de campo y se procesan las distintas capas de trabajo donde se operacionalizan predios, áreas y cifras para luego visualizar la representación espacial de la base de predios con los atributos adicionales de campo.

Para el procesamiento y tratamiento de la información de las entrevistas se utilizó la herramienta de trabajo cualitativo Atlas.ti versión 7.0 para codificar los contenidos de las entrevistas y generar redes de relacionamiento de las categorías para explicar y analizar los elementos de estudio involucrados en el instrumento.

**INFORMACIÓN SECUNDARIA:** Se trató por consultas la información de fuentes secundarias, como atlas, cartografía existente, caracterizaciones, documentos técnicos, antecedentes y referentes teóricos mediante un estudio documental sistemático respondiendo a las categorías y variables involucradas en la investigación para lograr

los objetivos de caracterización de la ciudad y el barrio estudiado como se muestra en los capítulos de caracterización del área de estudio y estado del arte, respectivamente.

## CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO

### ESTADO DEL ARTE

Gottfried Wilhelm von Leibniz en sus planteamientos físicos sostuvo que: “el espacio no podría existir independientemente de los objetos en el mundo porque eso implicaría una diferencia entre dos universos exactamente iguales excepto por la localización del mundo material en cada universo” (wikipedia.org, 2016). Por lo tanto, En el espacio coexiste una relación entre geografía y ordenación del territorio ya sea de manera espontánea o planificada.

Cuando se presenta una forma planificada de ordenar el territorio, se crea también una función institucional que generalmente es una función pública. Dicha función se centra en la ordenación del territorio desde la aplicación del instrumento de planificación de espacio, es decir, es un medio al servicio de objetivos centrales que son: uso adecuado de los recursos, el desarrollo territorial y el bienestar o calidad de vida de los ciudadanos.

La geografía como ciencia que estudia la superficie terrestre, las sociedades que la habitan y los territorios y la relación de estos entre sí, aporta a la ordenación del territorio precisiones conceptuales acerca del contenido espacial o geográfico y el territorio como el espacio construido desde lo geográfico adscrito a un ser, a una comunidad, a un ente de cualquier naturaleza, física o inmaterial. En ese sentido, es el espacio geográfico en el que se vive, pero también es el que se debe administrar ya sea por individuos o comunidad.

Al interactuar en un espacio físico elementos de administración, coordinación y relaciones sociales. Al darse también, una delimitación geográfica en la cual se encuentra asentada la población surge otro concepto fundamental desde un punto de vista político, el cual está condicionado a la conformación de un Estado. Por lo tanto, el territorio es el elemento de primer orden colocado al lado del elemento humano tratándose del Estado (wikipedia.org, 2016).



En casi todo el planeta las últimas décadas han estado influenciadas por una serie de cambios culturales, económico, sociales y ambientales, en este quizás el uso del suelo se ha constituido en uno de los factores más implicados en el cambio global. Según Noel Bonfilio Pineda citando Lambin et al., describe lo siguiente: “En las últimas décadas el cambio del uso del suelo se ha constituido como uno de los factores plenamente implicados en el cambio global, alterando procesos y ciclos. Lo anterior se vuelve trascendental si se considera que es a través de estos cambios donde se materializa la relación entre el hombre y el medioambiente” (Lambin et al., 1999).

Dentro de los fuertes cambios que se han producido en los espacios naturales las transformaciones de mayor visibilidad han sido aquellas asociadas a la conversión de la cobertura del terreno y la degradación e intensificación del uso del suelo (Lambin, 1997). Estos procesos usualmente englobados en lo que se conoce como deforestación o degradación forestal, se asocian a impactos ecológicos importantes en casi todas las escalas (Bocco et al., 2001). Se ha comprobado que la destrucción de la biodiversidad y los bosques tropicales y templados ponen en riesgo una fuente importante de captura de carbono. Es decir, se hace, Cada vez es más evidente la transformación que sufre el territorio.

El territorio tiene dos funciones: la primera establece fronteras y los límites de la actividad estatal y también a la actividad de los estados extranjeros dentro del territorio nacional. Las segundas constituyen un asiento físico de su población, la fuente fundamental de los recursos naturales que la misma necesita y el espacio geográfico donde tiene vigor el orden jurídico. (Wikipedia.org, 2016).

Desde esta conceptualización, el territorio es ordenado a partir de la voluntad política y la acción pública coordinada en aras de mejorar el espacio geográfico, las necesidades y condiciones de vida de quienes lo habitan (Zoido, 1998). De lo anterior se extrae, que tanto la acción y la práctica se necesitan para disponer y ordenar el territorio con una visión prospectiva, es decir el orden territorial es una función pública compleja, un objetivo sostenido en el que intervienen todas las administraciones, los principales agentes sociales e, individualmente, los ciudadanos que lo desean (Zoido, 1998).

Existen también unas escalas al momento de ordenar el territorio entre ellas está el ámbito municipal el cual esta atribuido históricamente al poder local en el contexto político y cultural es allá donde tiene su razón de ser la practicas conocidas como urbanismo, sustituido en la actualidad por la expresión ordenamiento territorial municipal, departamental y nacional. (Zoido, 1998).

El investigador Florencio Zoido Naranjo al referirse a la forma como se ha ordenado el territorio en España señala: “Después de una larga dictadura, la Constitución de 1978 asigna competencias a las comunidades autónomas ocasionando un nuevo giro a una política más teórica práctica” (Zoido, 1998). En esta nueva constitución, Los contenidos concretos de los planes de ordenación del territorio, deben respetar las competencias de la ordenación municipal y dar cabida a las actuaciones de las administraciones superiores justificadas en el interés general supralocal. En España, por tanto, la ordenación del territorio aparece como política destinada a la coordinación de la ordenación municipal en escalas superiores (regional y comarcal) y a la integración de los aspectos espaciales o territoriales de las actuaciones sectoriales de los distintos departamentos autonómicos. (Zoido, 1998).

Aunque la relación entre geografía y ordenación del territorio se ocupan del mismo objeto: el espacio geográfico real, acotado a la condición de territorio y en unas determinadas escalas, Conviene, sin embargo, en este aspecto, añadir dos apreciaciones también básicas. La primera en relación al carácter necesariamente interdisciplinar de la ordenación del territorio; ya que el territorio es estudiado por otras disciplinas. (Zoido, 1998).

Explicar cómo ha ocurrido el ordenamiento del territorio en ciudades en la actualidad es motivo de preocupación cada vez mayor por parte de sociólogos, arquitectos y geógrafos, urbanistas. Si bien existen factores globales que explican la evolución reciente de las ciudades intermedias latinoamericanas en un contexto de creciente globalización económica, también es posible encontrar factores locales y regionales que les otorgan rasgos particulares a los procesos de desarrollo urbano.

Dentro de los factores locales encontramos la situación socioeconómica de la población, que incluye procesos demográficos, status social, nivel educacional e ingresos, stocks de viviendas y políticas de uso del suelo, con especial atención en la regulación de zonas urbanas Young, 1995 Citado por (Alzate, 2011) Así mismo, en muchas ciudades de América Latina, el surgimiento de nuevas zonas residenciales, comercios, equipamientos y servicios destinados a grupos sociales cada vez más segregados espacialmente ha sido un importante factor de crecimiento urbano que, en muchos casos, parece ser cada vez más dependiente de la presencia de una élite de altos ingresos, que no supera al 10% de la población y que varía substancialmente entre una ciudad y otra (Romero & Toledo, 1998 Citado por (Alzate, 2011). Es decir, los nuevos procesos de urbanización no sólo han provocado cambios físicos en la morfología urbana, sino que además han acrecentado las brechas o desigualdades socioeconómicas dentro de las ciudades Barber, 2000; De Mattos, 2001, Citado por (Alzate, 2011).

En México, durante la primera mitad de este siglo, en la cual hubo un proceso de industrialización acelerado que condujo a una rápida urbanización y una creciente demanda de vivienda por parte de los trabajadores atraídos a la ciudad en dicho proceso área, el 18% de las viviendas en alquiler fue construido antes de 1935 y el 40% se construyó después de 1953. (Lovera, 1998).

El investigador social Gustavo Adolfo Carrión Barrero en los análisis que hace al respecto a las debilidades en ordenamiento del territorial colombiano hace una aproximación desde la normatividad político administrativa y de usos del suelo. En su documento el autor parte de establecer los orígenes del concepto de ordenamiento territorial, su esencia, o sus antecedentes, luego llega al punto en que se asocia la política y la planificación que busca dar solución a problemas de localización industrial, mineras y de aglomeraciones urbanas Hildenbrand, Citado por Gustavo Adolfo Carrión. (Carrion, 2008).

En Latinoamérica la planificación territorial principalmente se asumió como de técnicas de planificación de usos del suelo, planificación ambiental y planificación socioeconómica, (Massiris, 2006). Citado por (Carrion, 2008). Lo anterior ha venido formalizándose como una política de estado, así lo referencia Ángel Massiris en el

(2005), señala que “el ordenamiento territorial se concibe como una política de Estado y un proceso planificado de naturaleza política, técnica y administrativa, cuyo objeto central es el de organizar, armonizar y administrar la ocupación y uso del espacio, de modo que éstos contribuyan al desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente armónico y socialmente justo (Massiris, 2012). Esto es una nueva forma según el autor de intervenir en el territorio a través de políticas, planes y proyectos que va más allá de las formas tradicionales de planeación. (Massiris, 2012).

Sea cual sea el enfoque de ordenamiento territorial, siempre está explícita o implícita la idea de regularizar u organizar el uso, ocupación y transformación del territorio para su aprovechamiento óptimo como bien lo plantea Massiris, *“el ordenamiento territorial debe materializarse a través de políticas y regulaciones, ya sea para la definición de competencias territoriales, fortalecimiento de la descentralización, localización de población e infraestructuras viales, de servicios públicos, de grandes equipamientos o para el desarrollo de instrumentos de gestión que permitan zonificar, restringir usos y ocupaciones en planes locales, regionales o nacionales”*. (Massiris, 2012).

Colombia ha planteado un ordenamiento del territorio desde un enfoque de gestión dirigido a la planificación, siendo la política de descentralización un medio para lograrlo. Las aplicaciones más recientes del concepto de ordenamiento territorial se registran entre los años 50 y 70 del siglo pasado, orientado a revisar la organización político-administrativa del país desde enfoques económicos, institucionales y ambientales, al igual que en algunos procesos regionales a finales de los años 80 y comienzos de los 90 con el fin de formular planes territoriales y definir propuestas autonómicas desde las regiones. (Carrion, 2008).

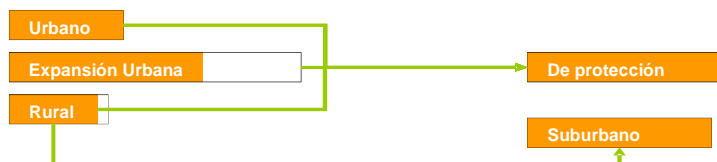
Carrion, citando a Massiris, sostiene que: “En Colombia son dos los enfoques principales de ordenamiento territorial, primero la planificación económica y social, atado a políticas de desarrollo económico regional y a otras políticas integrales y segundo, ligado a la planificación física, asociada a los usos del suelo y a procesos urbanos, cuyo objeto principal es la coordinación de aspectos sectoriales alrededor de la planificación urbanística municipal. (Carrion, 2008). Consecuentemente con lo anterior, la Ley 388 de 1997, el primer gran intento por definir un modelo y

reglamentación del orden territorial en Colombia, resalta los aspectos ambientales, urbanos y políticos administrativos del ordenamiento territorial, y la planificación de los usos del suelo. Es decir, se han privilegiado las nociones político-administrativas y la planificación espacial y de usos del suelo (Carrion, 2008).

El marco jurídico para la planificación en Colombia se soporta a partir de los usos del suelo señalado creando dos instrumentos, a saber, en la Ley 152 de 1994 creando Plan de Desarrollo Municipal, adoptado por los alcaldes municipales con el fin de definir las acciones locales en materia de desarrollo económico, social y ambiental para cada período constitucional y por el otro lado, el Plan de Ordenamiento Territorial POT, creado y reglamentado por la Ley 388 de 1997 y normas complementarias, el cual representa una norma urbanística estructural y físico-espacial de la ciudad y el suelo rural, en donde se incorporan importantes instrumentos de gestión del suelo, en concordancia con algunos preceptos de la Constitución Política de 1991 Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, 2005, citado por Gustavo Adolfo Carrión (Carrion, 2008).

Según este autor, los planes de ordenamiento territorial deben plantear acciones concretas relacionadas con usos, densidades y ocupaciones, a través de la clasificación del suelo municipal y la definición de instrumentos de intervención territorial municipal. En el primer caso, y como se ve en la ilustración 1, se obliga a la delimitación de tres clases de suelo municipal: el suelo urbano, el suelo de expansión urbana y el suelo rural, y a ellos se agregan las categorías de: suelo suburbano, para el suelo rural; y suelo de protección para cualquiera de las otras 3 clases de suelo (Carrion, 2008).

**Ilustración 1 Clases de suelo en los POT municipales**



Fuente: Gustavo Adolfo Carrión con base en el artículo 30, Ley 388 de 1997

El artículo 8o<sup>1</sup> de la ley 388 de 1997 define la acción urbanística como una función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras, las siguientes:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
5. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
6. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

---

<sup>1</sup> LEY 388 DE 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA: CAPITULO I. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES articulo 8

Así mismo, el artículo 13<sup>2</sup> de la citada ley establece el componente urbano del plan de ordenamiento y su clasificación como uso de suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

---

<sup>2</sup> LEY 388 DE 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA: CAPITULO I. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES articulo 8

LEY 388 DE 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA: CAPITULO I. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES articulo 13

5. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

6. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macro proyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

7. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

8. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.

9. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.

Complementariamente, el artículo 30<sup>3</sup> de la ley 388 clasifica puntualmente las clases de suelo según los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Igualmente, establecerse categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos las siguientes precisiones conceptuales:

---

<sup>3</sup> LEY 388 DE 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA: CAPITULO I. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES artículo 8, 13 y 30



1. Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En este punto es importante aclarar que las distintas clasificaciones o usos que a su vez recibe el suelo urbano, son competencia directa del contenido de cada POT municipal o distrital por cuanto están ligadas a la dinámica socio económica y espacial de la realidad concreta de cada municipio, luego la definición de zonas de uso residencial, industrial, comercial, servicios, etc., aparecerá en cada norma municipal dependiendo de la existencia de la actividad en el territorio de su jurisdicción.

2. Suelo de expansión urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilita para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo está condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

3. Suelo rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

4. Suelo suburbano: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

5. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Otro de los aspectos que contiene la Ley 388 de 1997 es el concepto propio sobre el ordenamiento territorial, entendiendo a este como un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública dentro de los límites fijados en la Constitución consolidando en lo teórico un instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo una jurisdicción, regulando la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. (Carrion, 2008)

Es oportuno resaltar, que la Ley 388 se originó con un énfasis muy urbano. Pues el antecedente de política estuvo influenciado por la política urbana “*Ciudades y Ciudadanía*”, del gobierno de Ernesto Samper Pizano (1994 – 1998), y la ley del suelo español, en donde se privilegiaban enfoques urbanistas del ordenamiento territorial (Carrion, 2008). Sin embargo, recientemente se han venido articulando a los POT algunos temas, que, aunque no se desarrollaron a profundidad en la Ley, han surgido por necesidades prácticas derivadas de la aplicación del instrumento POT desde criterios regionales.

Lo anterior ha sido el resultado del surgimiento de algunos programas de competitividad, generación de empleo y gestión ambiental regional<sup>4</sup>. En la actualidad se ha configurado el territorio desde los conceptos de integración y asociatividad regional. Ejemplo de esto son asociaciones de municipios, los contrato planes, las ecorregiones regionales. En esta parte lo que se ha buscado es llenar los vacíos de la planificación y el ordenamiento territorial desde un claro enfoque regional.

---

<sup>4</sup> Plan Nacional de Rehabilitación, Programa de Desarrollo Rural Integrado, Plan Pacífico y las Agendas XXI para la Amazonía y el Pacífico colombiano, entre otros.

Igualmente, las relaciones con lo urbano se han manifestado en las formas de apropiación y transformación del territorio, especialmente en el uso del suelo, la invasión de la frontera agrícola, el deterioro de las rondas hídricas y la distribución de la población en los centros poblados (Carrion, 2008).

El siglo XXI es el siglo de las ciudades. Según la ONU, “en el 2050, 66% de la población mundial vivirá en ellas y el continente americano será el más urbanizado del globo. Tan solo 10% de su población no vivirá en las ciudades y los países más urbanizados serán Venezuela, Argentina, Uruguay y Brasil con más del 90% de su población viviendo en áreas urbanas. (ONU, 2011). Por su parte, Colombia tendrá una población urbana cercana al 86%<sup>5</sup>.

Colombia se ha identificado como país de ciudades, cuenta hoy con un número importante de ciudades intermedias cuya población oscila entre 100.000 y 1 millón de habitantes según cifras oficiales<sup>6</sup>. Su capital Bogotá, sigue teniendo la primacía con aproximadamente 8 millones de habitantes, y contribuyendo con más del 25% del PIB del país. Sin embargo, es reconocido que ciudades como Medellín y Cali con aproximadamente 2,5 millones cada una, y recientemente Bucaramanga y Barranquilla con sus ciudades vecinas han constituido una importante red de ciudades y aglomeraciones urbanas, constituyéndose en polos de desarrollo económico que han permitido un desarrollo más balanceado en términos regionales y territoriales, diferenciándose de lo que ha sucedido en la mayoría de los países de la región. Es así que el 40% de la población y el 45% del PIB se concentra en 23 ciudades diferentes a Bogotá<sup>7</sup>. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2015).

Las ciudades capitales seguramente continuarán siendo las más importantes en cada país y en la región, motores de la economía y con los atractivos que estas grandes urbes poseen en términos de la variedad de actividades, culturas, opciones brindadas y oportunidades de trabajo que normalmente son mayores a las del resto de las ciudades

---

<sup>5</sup> Estado de la Población Mundial-ONU-UNFPA, 2011; Sistema de Ciudades-DNP, 2012; Álvaro Pachón-DANE, Estudios Postcensales, Proyecciones de Población, 2009 y 2012.

<sup>6</sup> El Sistema de Ciudades de Colombia está conformado por ciudades de acuerdo al tamaño de su población. La literatura internacional y la legislación colombiana diferencian entre las *ciudades mayores a 100.000 habitantes* y las ciudades de menor tamaño por sus características. Las ciudades mayores a 100.000 habitantes presentan servicios más diversos y completos y economías de aglomeración. Misión Ciudades Departamento Nacional de Planificación (DNP) 2014.

de cada país. Sin embargo, en varias de ellas ya se empieza a notar el costo de la congestión, el consumo de tiempo que requiere desplazarse de un lugar a otro, la contaminación, los altos costos de la tierra y por ende de la vivienda, y en general, grandes desigualdades sociales y espaciales. Podría decirse, como se menciona en un reciente texto, estas ciudades están siendo víctimas de su propio éxito, la paradoja de la miseria urbana' (Glaeser, 2011)

A futuro, las ciudades intermedias serán protagonistas de un rápido crecimiento que bien gestionado constituye una gran oportunidad para mejorar la calidad de vida en las mismas y principalmente podrían consolidarlo de manera más balanceada en el territorio. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2015) . La ciudad entendida como una unidad socio espacial constituye un territorio donde se desarrollan todo tipo de actividades por parte de la población. En consecuencia, su multidimensionalidad puede ser abordada desde lo económico, social, político, institucional, ambiental y cultural, con características propias en cada ciudad, otorgándoles identidad y haciéndolas diferenciables. (Glaeser, 2011)

Colombia, según el Censo 2005 del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, en los 1.122 municipios la gran mayoría de la población (74%) habitaba en las cabeceras urbanas, de los cuales 4 eran mayores a 1 millón de habitantes (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla representaron el 29% de la población total del país), 52 estaban en un rango de 100.000 y 1 millón de habitantes (representaron el 29% de la población total del país y 1.066 eran menores a 100.000 habitantes (representaron el 42% de la población total del país), y conforme a la misma fuente, en 2014 las proyecciones subnacionales indican que el 76% de la población habita en cabeceras urbanas (Departamento Administrativo Nacional de Estadística , 2007).

**Tabla 1 Distribución de la Población en las Ciudades Colombianas y su Crecimiento**

CENSO DE POBLACION	RANGO DE POBLACION CIUDADES	# CIUDADES	POBLACION CIUDADES	ESTRUCTURA % POBLACION CIUDADES	TASA DE CRECIMIENTO INTERCENSAL ANUAL
1985	< 100.000	1.089	16.363.914	53,1	No disponible
	>= 100.000 y < 1.000.000	30	7.258.244	23,6	
	> 1.000.000	3	7.180.063	23,3	
	<b>Total</b>	<b>1.122</b>	<b>30.802.221</b>	<b>100</b>	
1993	< 100.000	1.080	17.257.055	47,7	0,67
	>= 100.000 y < 1.000.000	38	8.874.290	24,5	2,54
	> 1.000.000	4	10.075.763	27,8	4,33
	<b>Total</b>	<b>1.122</b>	<b>36.207.108</b>	<b>100</b>	<b>2,04</b>
2005	< 100.000	1.066	18.051.944	42,1	0,38
	>= 100.000 y < 1.000.000	52	12.515.697	29,2	2,91
	> 1.000.000	4	12.320.951	28,7	1,69
	<b>Total</b>	<b>1.122</b>	<b>42.888.592</b>	<b>100</b>	<b>1,42</b>
2014 (*)	< 100.000	1.061	18.994.891	39,9	0,57
	>= 100.000 y < 1.000.000	57	14.891.251	31,2	1,95
	> 1.000.000	4	13.775.645	28,9	1,25
	<b>Total</b>	<b>1.122</b>	<b>47.661.787</b>	<b>100</b>	<b>1,18</b>

Fuente: DANE, BID 2015.

### MARCO DE REFERENCIA: ESTUDIO DE CASOS

En el artículo evolución del uso de suelo urbano alterado en el litoral de Andalucía España los autores presentan los resultados del estudio sobre los suelos urbanos / alterados, extraídos por fotointerpretación de dos colecciones de ortofotos (1998-2002) para la costa de Andalucía. Los resultados confirman que para la adecuada evaluación y el análisis de la evolución del suelo urbano/alterado en las zonas costeras (65.697 has.), no sólo debe considerarse el crecimiento superficial entre tipologías para las dos fechas de referencia (6,35%), sino que son igualmente significativos los procesos de intensificación entre las mismas (6,76%), esto es, la construcción y consolidación de un espacio urbano (Ojeda j. e., 2007) .

La metodología se fundamentó en clasificación de tipologías de cubierta del suelo (*land-cover*) adoptada para cuantificar, a través de indicadores, el proceso de urbanización del litoral entre las fechas de referencia. En este sentido, los procesos de trabajo se centran en foto interpretar, digitalizar y tipificar los espacios urbanos/alterados en una franja de cinco kilómetros en todo el litoral de Andalucía (Ojeda j. e., 2007)

Los resultados pueden extraerse de una base de datos geoespacial tan amplia como la que se ha generado, se encuentran los indicadores de tipo diacrónico, los cuales son posibles al tener en la base de datos dos fechas de referencia: 1998 y 2002. La presencia en la clasificación de distintos tipos de cubierta para las distintas fases del proceso constructivo permite un análisis más profundo del proceso de urbanización y alteración. Este proceso, por tanto, no sólo cuantifica los nuevos suelos urbanos o alterados sino también la intensificación de los existentes, es decir, con el proceso de construcción o consolidación de espacios urbano alterados (Ojeda j. e., 2007)

Los Conceptos fundamentales de este estudio se referencian a continuación:

- *Estabilidad*: Se trata de terrenos que no han cambiado ni su uso ni su intensidad.
- *Crecimiento*: Se refiere a zonas que no estaban consideradas urbanas, es decir, de naturales o agrícolas
- *Intensificación*: se refiere específicamente a zonas cuyo cambio supone un aumento de la intensidad ligado al proceso de construcción (Ojeda j. e., 2007)

En el proceso se han diferenciado cuatro tipos de intensificación, acorde a un criterio basado en la categoría urbana y en la velocidad de la transformación:

- Tipo 1: *De solares y zonas vacantes a zonas en construcción*. Se refiere a terrenos que no tenían uso y se encuentran en alguna fase del proceso constructivo.
- Tipo 2: *Desarrollo de las zonas en construcción*. Alude a aquellos terrenos que siguen en construcción en una etapa avanzada.
- Tipo 3: *De solares y zonas vacantes a zonas edificadas y concluidas*. Se trata del proceso en zonas funcionalmente terminadas.
- Tipo 4: *De zonas en construcción a zonas edificadas y concluidas*. Alude a zonas que estaban en proceso constructivo se encuentran totalmente construidas o consolidadas (Ojeda j. e., 2007).

La evaluación del proceso de urbanización y alteración del suelo en el litoral de Andalucía demuestra en primer lugar que la intensificación de los suelos urbanos alterados es igual o más importante que la acreción de los mismos. Así mismo, en

ambos casos el dato muestra el acelerado proceso de urbanización del litoral, agente principal del dinamismo actual de los paisajes litorales andaluces (Ojeda j. e., 2007). Igualmente, los fuertes procesos de crecimiento e intensificación del suelo analizado en este artículo son el reflejo espacial de una situación socioeconómica y ambiental en que la creación de espacios urbanos alterados responde a un desarrollo socioeconómico en que las edificaciones se hacen a los ritmos que asegura en la rentabilidad económica

En Chile investigadores Gerardo Azócar, Rodrigo Sanhueza Cristián Henríquez se enfocaron en los cambios de los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: caso de Chillán. En este trabajo los autores metodológicamente se proponen como objetivo analizar el crecimiento urbano de Chillán en el periodo 1943-2000, identificando los patrones espaciales y temporales asociados a los cambios en el uso del suelo (Azocar, 2003).

Para ello realizan tres tipos de lecturas: En primer lugar, “Observaciones en terreno”; que es una herramienta metodológica también utilizada en el presente trabajo para caracterizar a la ciudad de Sincelajo, así como su centro y en especial el área de estudio ya que permite una aproximación concreta a los elementos que configuran el paisaje urbano en estudio. En segundo lugar, “*análisis espacial del cambio de la superficie urbana construida y del uso de la tierra*”; aquí los autores se apoyaron en fotografías aéreas obtenidas a partir de un SIG<sup>8</sup> para definir un índice de análisis espacial que describe la cobertura y variación de la superficie construida que adecuadamente evidencia el proceso de crecimiento de la mancha urbana (Azocar, 2003).

No obstante, este método se diferencia del utilizado en el trabajo actual en el que el análisis espacial del cambio y su descripción se basó en un levantamiento predial de los usos del suelo para el área estudiada. Luego aquí radica un aporte metodológico del presente trabajo dado que la escala de trabajo-levantamiento necesaria para zonas o sectores urbanos podría definir con la precisión y modo deseado los usos del suelo en las edificaciones individualmente ya que muestra cambios intraurbanos que no necesariamente impliquen la ampliación o crecimiento de la superficie construida.

---

<sup>8</sup> SIG Sistema de información geográfica que proporciona información georreferenciada en un sistema de coordenadas proyectado referente a los múltiples atributos que puedan describir temáticamente ese punto o polígono.

En tercer lugar, “análisis de los cambios sociodemográficos y residenciales” propósito que identifica los patrones temporales y espaciales del crecimiento urbano y su causalidad según diferentes “contextos del paisaje, uso del suelo asociado y factores que han activado la expansión” aquí los autores cruzan información socioeconómica de la población con el SIG para mostrar la estructura espacial del crecimiento y las características de la población así como un análisis sociodemográfico del establecimiento de la vivienda en Chillán. (Azocar, 2003).

En suma, sobre este antecedente se puede colegir que los tipos de lecturas realizados por los autores sobre el territorio orientan metodológicamente, aunque no en sentido estricto, el trabajo que este documento expone.

No menos importante es el estudio sobre la ciudad de Barranquilla, estudiada dentro del contexto latinoamericano por Günter Mertins *al referirse sobre si el crecimiento “moderno” espacial urbano en Barranquilla es Planificado desde sector público o desde el sector privado “el crecimiento urbano de las ciudades se orienta principalmente en la dirección de ejes (autopistas, vías rápidas, etc.). Este tipo de ejes conforman unas líneas de cristalización para establecimientos industriales (por lo general de pequeño tamaño), talleres, empresas de transportes, distribución y logística, mercadeo al por mayor y al detal (supermercados!)”* (Mertins, Estudios Urbanos - Regionales desde el Caribe: El crecimiento “moderno” espacial urbano, 2007) *lo anterior atraen también la ubicación de los asentamientos para los estratos altos con las correspondientes instalaciones de servicios e infraestructura, orientados cada vez más hacia las afueras de las ciudades. Así mismo pueden aparecer sobre estos ejes (en vías importantes) nuevos sub centros* (Mertins, CIUDADES MEDIANAS EN AMÉRICA LATINA: CRITERIOS., 2000)

Según este autor el crecimiento espacial-urbano” moderno”, es la expansión de los nuevos asentamientos para estratos altos y los consiguientes servicios de alto rango. (Mertins, Estudios Urbanos -Regionales desde el Caribe: El crecimiento “moderno” espacial urbano, 2007)



Barranquilla es la cuarta ciudad más grande en Colombia y al mismo tiempo sin duda la metrópoli regional en el norte del país. La tasa de crecimiento poblacional en el área metropolitana está claramente por encima del promedio nacional.

Mientras que en un inicio las migraciones campo ciudad fueron las responsables del crecimiento de la población y del consecuente aumento de las áreas urbanas, desde comienzos / mitades de los años 1980 y con mucha más fuerza desde los años 1990, (Mertins, Estudios Urbanos -Regionales desde el Caribe: El crecimiento “moderno” espacial urbano, 2007) dicho crecimiento se debe principalmente a los hogares desplazados por la guerra y los enfrentamientos entre las organizaciones guerrilleras, los paramilitares, las mafias de las drogas y el ejército nacional, sobre todo de las áreas rurales de los departamentos de Bolívar, Córdoba, Sucre y las tierras bajas del norte antioqueño.

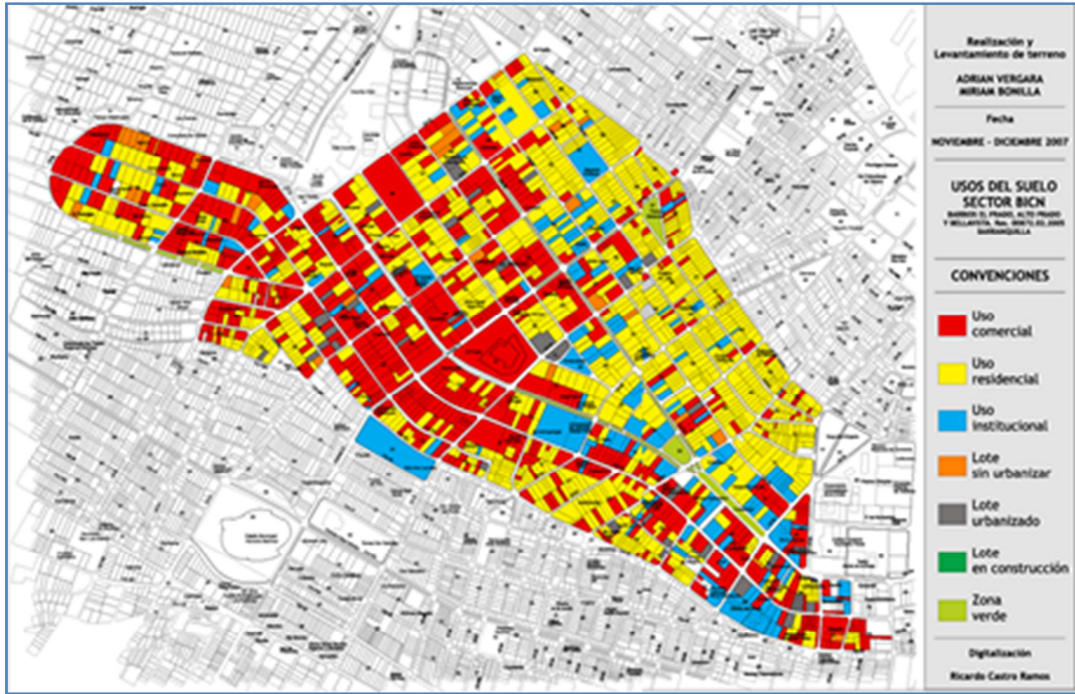
La segregación socio-espacial en Barranquilla puede ser catalogada como una de las más extremas y más expandidas de todo Colombia, lo cual se refleja claramente en los tipos de vivienda, en la calidad de la construcción, así como en el grado de dotación con infraestructura técnica. Buena parte de los barrios al occidente, casi todo el sur, sur-occidente y sur-oriente de la ciudad están caracterizados por la fuerte preponderancia de los casi, sin excepción barrios informales, en sus inicios todos de muy precarias condiciones de vida. Flores, 2000, citado por (Mertins, CIUDADES MEDIANAS EN AMÉRICA LATINA: CRITERIOS., 2000)

En la actualidad, el crecimiento espacial del área urbana en el nor-occidente de Barranquilla (extendiéndose al sur-oriente de Puerto Colombia) está caracterizado por la construcción de barrios de los estratos medio y alto y de otra parte por la instalación o traslado de servicios mayoritariamente de alto rango. Aquí se puede reconocer claramente la interacción entre los intereses privados y la planeación pública, la cual de alguna manera sigue las “directrices” del sector privado (Mertins, Estudios Urbanos - Regionales desde el Caribe: El crecimiento “moderno” espacial urbano, 2007).

Por otro lado, la investigación desarrollada por (Vergara & Vidal, 2011) sobre el barrio El Prado en la ciudad de Barranquilla-Colombia es el antecedente metodológico y teórico más directo e importante para esta investigación, especialmente en su capítulo de transformaciones donde se categorizan los cambios de uso del suelo en funcionales y

urbanísticos e igualmente presenta una cartografía que muestra las transformaciones a nivel de uso del suelo que han sufrido las edificaciones del barrio y hace inventario de los usos actuales, razón por la cual haremos especial énfasis en su método y resultados. (Ver figura 1).

**Figura 2 Usos del suelo actuales sector El Prado- Barranquilla**



Fuente: Libro El barrio El Prado; (Vergara & Vidal, 2011)

Entre las reflexiones y anotaciones a destacar del estudio del barrio El Prado de Barranquilla, es importante el método de estudio de las transformaciones y cambios en el uso del suelo ya que introduce las categorías de cambios en los usos del suelo para diferenciar el proceso ocurrido con cada edificación y el desarrollo de entrevistas semi dirigidas para indagar sobre los imaginarios y percepciones de los transeúntes, antiguos residentes y expertos acerca de los cambios sufridos por el barrio originalmente destinado al uso residencial. Aquí es importante destacar que el estudio no busca explicar ni analizar las causas de tales cambios sino simplemente describir espacialmente y dar un indicativo de la magnitud del fenómeno.

Los autores destacan también lo siguiente: *“Para entender los procesos de transformación que se está presentando en el barrio prado y en toda su área circulante de influencia es importante reconocer cuáles son las nuevas funciones urbanas que han ido apareciendo en el sector y qué funciones han ido desapareciendo y las*

*consecuencias de los cambios. Las transformaciones que se han dado a lo largo de los años en el barrio El Prado son, principalmente, de carácter funcional así como también cambios o, incluso, demoliciones de muchas de las edificaciones más representativas construidas desde inicios del barrio y que terminan induciendo una transformación en la estructura urbanística del barrio y sus alrededores” (Vergara & Vidal, 2011).*

Nótese a continuación como el estudio presenta las modalidades del cambio en el uso del suelo para las edificaciones que se categorizan en dos grandes tipos, tales como, funcional que mantiene la estructura de las casas y urbanístico o de renovación en los que se presentan demoliciones de las edificaciones. Adicionalmente destacan la actuación del sector privado como principal gestor de los cambios y fundamentalmente el sector comercial de la economía de la ciudad.

*“Una de las transformaciones significativas que ha sufrido el barrio El Prado es el surgimiento de grandes almacenes de cadena y centros comerciales que ocupan manzanas completas como es el caso de Carrefour y el Portal del Prado que han roto completamente con el estilo arquitectónico prevaleciente en la zona, además de haber sido construido gracias a cambios en los usos permitidos por el POT, lo cual aumentó la dinámica de movilidad y la función comercial del sector, significando, asimismo, un gran potencial de transformación y renovación tanto en la atracción de nuevos negocios [...]el área que originalmente fue el barrio el prado, se está presentando un fenómeno muy fuerte, constante y creciente de cambio funcional del uso del suelo.” (Vergara & Vidal, 2011)*

El estudio además describe repercusiones producto de tales cambios como *“contaminación visual de todo tipo de vallas comerciales y avisos de negocios, cafés, bares, discotecas, restaurantes, etcétera, sin contar con la contaminación por ruido y ambiental de todo el tráfico automotor que circula por el sector, en particular en las horas pico, por la cantidad de empresas e instituciones que se han ubicado allí”.* (Vergara & Vidal, 2011)

Dentro de las principales conclusiones que destaca el estudio, se tiene:

- 100 años después de iniciada su construcción, el barrio mantiene sus características; sigue siendo un sector de alto valor patrimonial, histórico y cultural para Barranquilla en la región Caribe.

- El levantamiento del uso del suelo previo por predio demostró que las edificaciones de tipo comercial y de servicios, que en algunos casos no respetan la norma urbanística, se incrementa frente al uso residencial, el carácter original del barrio.
- Aunque la dinámica comercial es un aspecto importante para el sector, el creciente cambio del uso del suelo, de residencial a comercial, pone en riesgo su alto valor patrimonial.
- Se evidencia además el deterioro de sus parques y zonas verdes.

En la Revisión del POT del Municipio de Sincelejo desde el punto de vista de su geografía y sus principales valores territoriales que se convierten en obligada referencia en el proceso de formulación de la revisión. Se describe además el proceso de ocupación territorial desde los años 50 hasta la fecha. Con ello se hace patente el fuerte proceso de crecimiento urbano y suburbano. En segundo lugar, establece el marco legal que rige la revisión del POT y clarifica el procedimiento establecido por la Ley para llevarlo a cabo. En tercer lugar, explica de manera sintética los principales hallazgos relacionados con el Seguimiento y Evaluación del POT vigente, enfatizando en las dificultades que presenta y que deben ser ajustadas para hacer efectivo el planeamiento a largo plazo. En Cuarto lugar, señala la oportunidad de ajustar el Plan a todo el nuevo marco regulador de carácter territorial expedido por la nación y otros entes competentes, y adoptados con posteridad al POT vigente.

## **CAPÍTULO 2: CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE SINCELEJO Y DEL ÁREA DE ESTUDIO**

### **2.1 CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE SINCELEJO**

En este capítulo se propone una caracterización general de la ciudad de Sincelejo con ayuda de información secundaria sobre los aspectos que podrían ser incidentes en el problema de estudio de la presente investigación. Así las cosas, se hace referencia a aspectos de carácter técnico de localización, contexto urbano general y regional, ocupación del territorio, dinámica poblacional, usos del suelo municipal, así como diagnósticos recientes sobre la ciudad con evidente impacto en su ordenamiento territorial.

#### **2.1.1 EL SISTEMA DE CIUDADES EN COLOMBIA**

(Patricia Torres Arzayús, Carlos Jorge Caicedo Cuervo, 2015) “Así como hoy día en el mundo más del 60% de la población urbana vive en ciudades menores a 1 millón de habitantes, en Colombia de acuerdo con el DANE, en 2005 más del 29% vivía en ciudades mayores a 100.000 habitantes pero menores a 1 millón de habitantes donde el 87,6% se localizaba en las cabeceras municipales, y para 2014 más del 31% vive en ciudades intermedias mayores a 100.000 habitantes pero menores a 1 millón de habitantes donde el 88,2% se localiza en las cabeceras municipales. Es decir, que como rasgo característico se observa una consolidación de la urbanización y de las actividades económicas urbanas, pues entre 2005 y 2014 estas ciudades vienen ganando importancia y ejerciendo un liderazgo estratégico a escala regional y nacional, lo que les permite detentar poder político y económico.

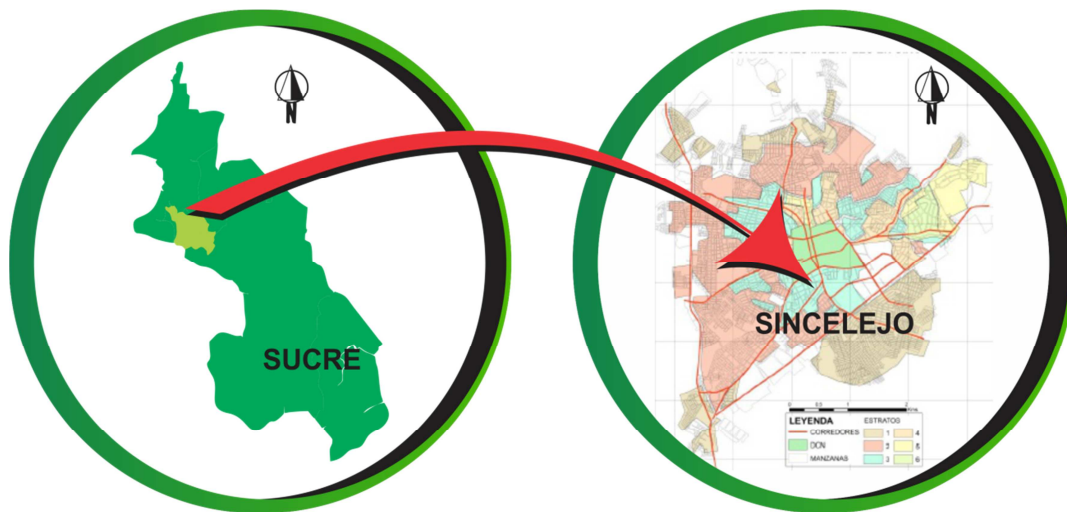
Al respecto, si bien hasta inicios de los 90 el crecimiento demográfico del país se concentró en las ciudades mayores a 1 millón de habitantes con una tasa para el período 85-93 del 4,33 vs 2,54 de las ciudades intermedias, ya en 2005 esta situación había cambiado, presentándose la mayor tasa de crecimiento en el grupo de las ciudades entre 100.000 y 1 millón de habitantes, con tasas del 2,91 vs 1,69 tendencia que continua hasta el presente pues para el período 05-14 las ciudades mayores a 1 millón crecen al 1,25, las intermedias a 1,95 y las de menos de 100.000 a una tasa de 0,57. Adicionalmente, la transcendencia a nivel económico de este grupo de ciudades es

sobresaliente ya que según el indicador de importancia económica relativa municipal (IIERM) estimado por el DANE para el 2012, con 7 grados según nivel de aporte, la mayor contribución económica al país la realizan 118 ciudades/municipios del total de 1.122 municipios, localizadas en los 3 primeros grados, siendo los mayores contribuyentes las 4 principales ciudades del país, seguidas por 114 municipios entre los que se encuentran las 57 ciudades de más de 100.000 habitantes.”

### 2.1.2 SINCELEJO EN EL CONTEXTO URBANO COLOMBIANO

La ciudad de Sincelejo, capital del Departamento de Sucre, es un centro subregional del sistema urbano del caribe colombiano, de tamaño intermedio ubicada en el grupo de 57 ciudades con población entre 100.000 y 1 millón de habitantes. Se encuentra ubicada al nordeste del país a 9°18” latitud norte, 75°23” latitud oeste del meridiano de Greenwich; con una altura sobre el nivel del mar de 213 metros y limita al sur con el municipio de Sampués y con el Departamento de Córdoba; por el oeste con los municipios de palmito y Tolú; por el norte con los municipios de Tolú y Tolú viejo y por el este con los municipios de Corozal y Morroa.

**Figura 3 Localización de la ciudad de Sincelejo**



Fuente: POT Sincelejo 2015- Elaboración propia

El estudio denominado La misión de ciudades del Departamento Nacional de Planeación DNP, ubicó las ciudades principales del Sistema de Ciudades colombiano y sus aglomeraciones, así como también identificó la formación de 10 ejes regionales y unas ciudades uninodales que conforman el sistema urbano colombiano. (Ver cuadro N° 1)

**Cuadro 1 Ejes Regionales**

EJES REGIONALES	AGLOMERACIÓN	CIUDADES UNINODALES	NÚMERO DE MUNICIPIOS	POBLACIÓN URBANA 2010
Bogotá - Fusagasugá	Bogotá, D.C.		23	8.446.990
		Fusagasugá	1	97.859
	Total Eje		24	8.544.849
Eje Caribe	Barranquilla		16	2.135.869
	Cartagena		7	1.069.188
		Santa Marta	1	424.197
		Ciénaga	1	93.629
	Total Eje		25	3.722.883
Medellín-Rionegro	Medellín		10	3.376.245
	Rionegro		5	198.345
	Total Eje		15	3.574.590
Cali-Buenaventura -Palmira-Buga-Tuluá	Cali		10	2.553.603
		Buenaventura	1	330.464
		Palmira	1	235.893
	Tuluá		2	191.822
		Buga	1	99.690
	Total Eje		15	3.411.472
Eje Cafetero	Pereira		3	624.702
	Armenia		2	403.614
	Manizales		4	396.590
		Cartago	1	126.279
	Total Eje		10	1.551.185
Bucaramanga -Barrancabermeja	Bucaramanga		4	1.015.297
		Barrancabermeja	1	172.793
	Total Eje		5	1.188.090
Cúcuta	Cúcuta		4	749.880
	Total Eje		4	749.880
Montería y Sincelejo	Montería		1	315.003
	Sincelejo		1	238.548
	Total Eje		2	553.551
Tunja, Duitama y Sogamoso	Tunja		5	168.164
	Sogamoso		9	118.942
	Duitama		2	101.207
	Total Eje		16	388.313
Apartadó y Turbo	Apartadó		1	134.360
	Turbo		1	58.843
	Total Eje		2	193.203
<b>TOTAL</b>			<b>118</b>	<b>23.878.016</b>

Fuente: Misión de Ciudades

Según el mismo documento, Sincelejo está clasificada dentro de las ciudades “adolescentes”, definidas como las que apenas han iniciado el periodo de bono de-

mográfico y presentan altas tasas de dependencia de menores, deben trabajar en acelerar el cumplimiento de logros mínimos en servicios y capacidades sociales y anticiparse al aprovechamiento de bono demográfico (atención al menor, educación y mejoramiento del empleo), esta caracterización se puede evidenciar en el siguiente resumen: (Ver cuadro N°1)

**Cuadro 2 Caracterización de ciudades adolescentes**

DIMENSIÓN	ADOLESCENTES Sincelejo, Florencia, Valledupar y Santa Marta
Demográfica	Apenas empieza el bono. Alta dependencia de menores de 15 años.
	Cuidado de la primera infancia. Políticas de juventud. Políticas de disminución del embarazo adolescente y fortalecimiento de la educación sexual y reproductiva.
Salud	Déficit de cobertura .Tasas medias de mortalidad infantil.
	Consolidar cobertura universal. Políticas de acceso efectivo a servicios de salud. Fortalecimiento de acciones de promoción y prevención (controles prenatales, vacunación, saneamiento).
Educación	Baja cobertura educación media. Bajos rendimientos educativos.
	Ampliar cobertura educación media. Fomentar calidad.
Vivienda y servicios públicos	Hacinamiento.Precariedad de la vivienda.
	Ampliar proyectos de vivienda nueva de mejoramiento de vivienda.
Pobreza multidimensional	Nivel de pobreza multidimensional por encima del promedio nacional.
	Consolidar servicios sociales. Diseñar paquetes integrales de acceso a servicios sociales focalizados a la población pobre.
Pobreza monetaria	Nivel de pobreza por encima del nivel nacional.
	Definir rutas productivas y de empleo. Diseñar programas programas condicionados y focalizados a la población pobre.
Laboral	Altas tasas de informalidad. Bajo porcentaje de empleo asalariado.
	Políticas de formalización.
Institucionalidad	Desempeño integral intermedio. Alta dependencia de recursos de transferencias.
	Programas de desarrollo institucional local.

Fuente: Misión de Ciudades 2014

Por otro lado, el trabajo desarrollado por (BID Banco Interamericano de Desarrollo, 2015) “*Las ciudades intermedias con mayor potencial en Colombia; un sistema de identificación*” ubica a Sincelejo en el grupo de 57 ciudades intermedias con rango de población entre 100.000 y un millón de habitantes dentro del cual destacan unos subgrupos como el de ciudades autónomas en el que se ubica a la ciudad de Sincelejo por tener características de crecimiento económico por encima del promedio de las 57 y



le confiere una importancia junto con la ciudad de Villavicencio-Meta para desarrollar acciones que identifiquen políticas públicas para despegar su desarrollo como centros alternativos de crecimiento dentro del sistema de ciudades colombiano. Lo anterior no riñe con la formación del eje regional de Sincelejo- Montería identificado en la Misión de Ciudades dado que es un indicativo de planeación prospectiva mientras que el BID muestra que hasta hoy el crecimiento de la ciudad de Sincelejo obedezca a la existencia de tal eje sino a la capacidad autónoma de la ciudad y su entorno geográfico próximo.

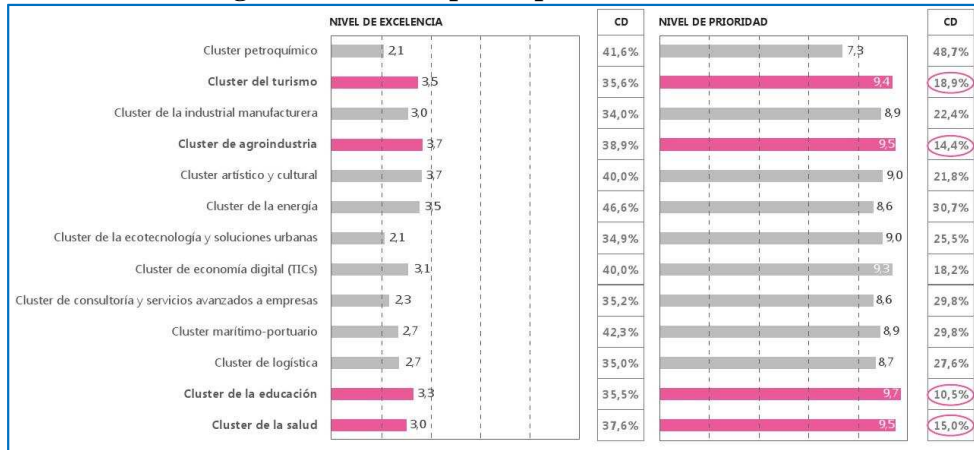
Recientemente el diagnóstico adelantado por la iniciativa de entidades como FINDETER, Fundación Microsoft y Fundación Metrópoli de España, denominado el Diamante Caribe y Santanderes que busca identificar acciones de política pública y participación privada para adelantar proyectos de carácter urbano regional que promuevan un ordenamiento territorial más equilibrado con el ambiente y competitivo en el entorno global, desarrolló diversas actividades tendientes a identificar los posibles apuestas en materia de ordenamiento ajustadas lo más posible a las capacidades y potencial local del territorio de la ciudad.

El estudio enumera como componentes de excelencia y que constituyen los principales activos del municipio de Sincelejo para su desarrollo, entre otros:

1. La localización de la ciudad se percibe como el gran elemento diferenciador de la ciudad, destacándose su conectividad con las ciudades costeras y con ámbitos interiores.
2. La existencia del eje Sincelejo – Corozal como ámbito de expansión urbana y de conexión con el aeropuerto para articular un ámbito metropolitano.
3. Se valora positivamente el paisaje del entorno urbano y las producciones agrícolas y ganaderas del departamento de Sucre.
4. Las áreas residenciales de los grupos con mayor poder adquisitivo, los festivales locales y ciertos servicios urbanos como el acueducto o la recogida de basuras, se valoran como elementos positivos de la ciudad.

El documento presenta unas oportunidades en algunas áreas de servicios que podrían representar una apuesta productiva del territorio y que requieren un ejercicio de planificación orientado a estimular tales oportunidades. Resaltan su importancia como centro de servicios agropecuarios, potencial centro de servicios educativos de la región, su potencial turístico y servicios de salud, este último, a juicio del estudio, con un nivel de prioridad importante. (Ver figura N°4)

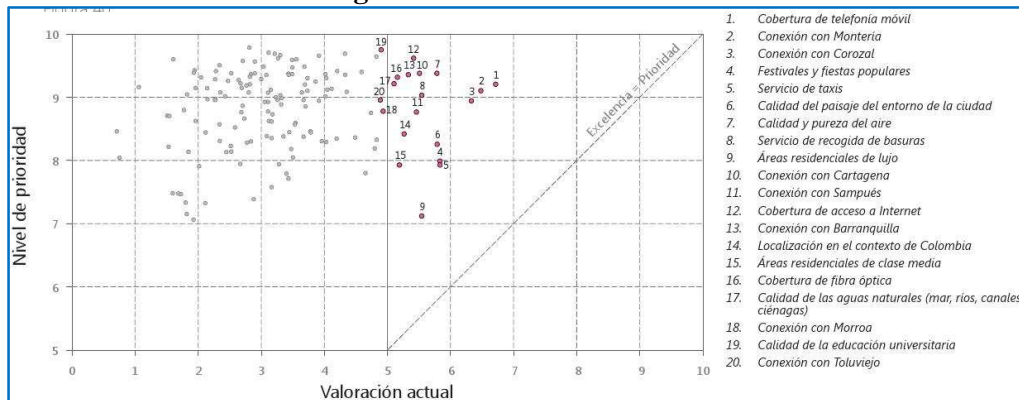
**Figura 4 Cauce de participación institucional**



Fuente: Las ciudades de los departamentos del Diamante Caribe y Santanderes Tomo 2 – FINDETER S.A

Igualmente, dentro de las relaciones importantes, se destacan las conexiones con centros urbanos como Barranquilla y Montería, y en segundo orden con centros municipales como Corozal, Sampués y otros municipios del departamento, así como, calidad del paisaje del entorno de la ciudad. Esto podría dar una idea del esquema de relación regional de la ciudad con otros centros de producción, pero también de demanda de servicios. (Ver figura 5).

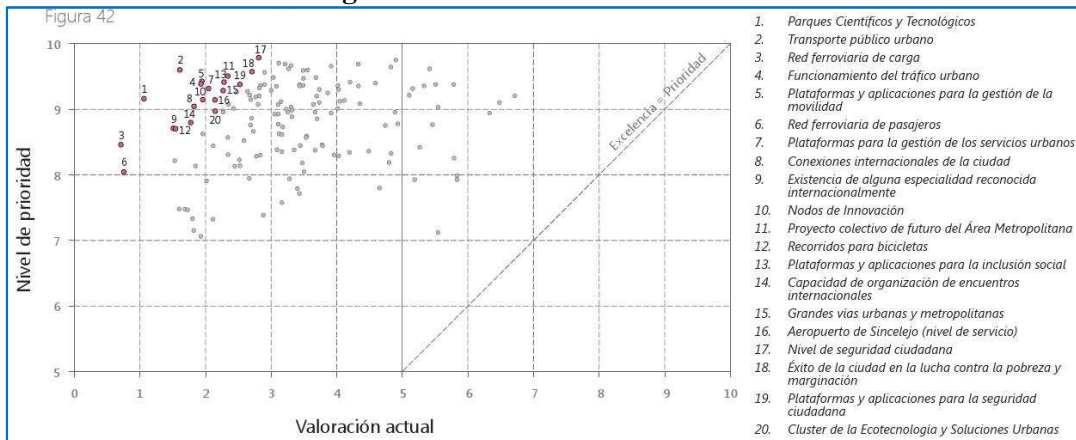
**Figura 5 Matriz de excelencia**



Fuente: Las ciudades de los departamentos del Diamante Caribe y Santanderes Tomo 2 – FINDETER S.A

Para el caso de los focos de atención prioritaria, las condiciones de seguridad son el principal reto, y en su orden; calidad educativa, servicios públicos domiciliarios, transporte urbano, deficiencia en la infraestructura pública, rezagos fuertes en su capacidad logística, inexistencia de un modelo de integración regional y funcional que aproveche la conexión con los centros urbanos periféricos para el intento de conformación de un área metropolitana. Se destaca aquí la existencia del aeropuerto del municipio de Corozal como un equipamiento que presta sus funciones principalmente a la ciudad de Sincelejo y que tiene conexión directa con la ciudad de Bogotá capital del país.

**Figura 6 Matriz de déficits críticos**



Fuente: Las ciudades de los departamentos del Diamante Caribe y Santanderes Tomo 2 – FINDETER S.A

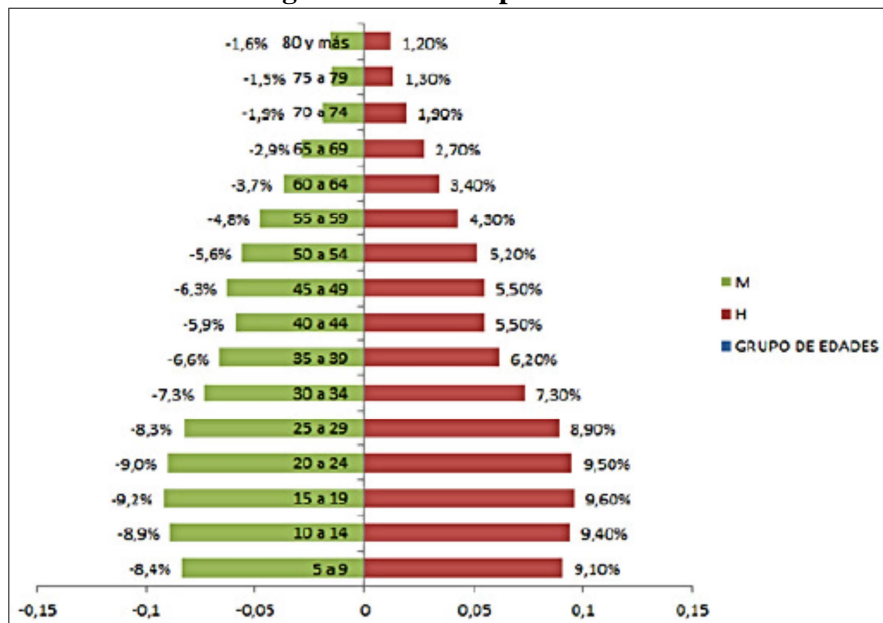
Frente a lo anterior, el Plan de Desarrollo Municipal 2016 – 2019, caracteriza la economía de Sincelejo muy diferenciada entre la zona rural y urbana. En cuanto a la dinámica económica de la zona urbana se presentan principalmente actividades administrativas, comerciales y terciarias dada su condición de capital, sin embargo, resalta como centro jerárquico funcional de gran parte del departamento de Sucre y de localidades que trascienden sus límites políticos administrativos, específicamente como los departamentos de Córdoba, Bolívar y el sur de los departamentos de Magdalena y Santanderes, constituyéndose como la principal fuente de ingresos las transferencias provenientes del gobierno Nacional y la oferta de servicios públicos y sociales que representan aproximadamente el 30% de toda la actividad económica del departamento.

Con relación al sector industrial, puede decirse que es todavía insipiente, ya que representa un porcentaje muy reducido de la actividad económica, como también de

actividades más complejas de carácter financiero o de servicios empresariales. En la actualidad la ciudad cuenta con algunas factorías de productos alimenticios, confecciones, calzado y procesamiento de maderas especialmente. En síntesis, la economía urbana fundamentalmente en el comercio y la oferta de servicios: bancos, almacenes de cadena, clínicas, restaurantes, estaciones de servicio, telecomunicaciones fijas y móviles, transporte terrestre y aéreo, automóviles, talleres.

### 2.1.3 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

**Figura 7 Pirámide poblacional**



Fuente: PDM Sincelejo 2016

La pirámide poblacional de Sincelejo, muestra una concentración de población ubicada en la primera infancia, infancia y adolescencia, como también en menor grado entre los treinta y los cincuenta y cuatro años. Es importante señalar que la pirámide evidencia que la población comprendida entre los sesenta años y los ochenta y más alcanzan una participación en promedio del 1.75% con respecto al total de la población de Sincelejo. Luego representa una oportunidad de incorporar en el mediano plazo a la actividad productiva un grueso importante de su población que bien podría significar una oportunidad en materia de mano de obra disponible para servicios calificados y operativos.

La siguiente tabla, muestra el crecimiento en los periodos intercensales de la población municipal.

**Tabla 2 Crecimiento poblacional total municipio de Sincelejo 1985 – 2015**

AÑO	1985	1993	2005	2015*
POBLACIÓN	142.152	184.499	237.639	275.207

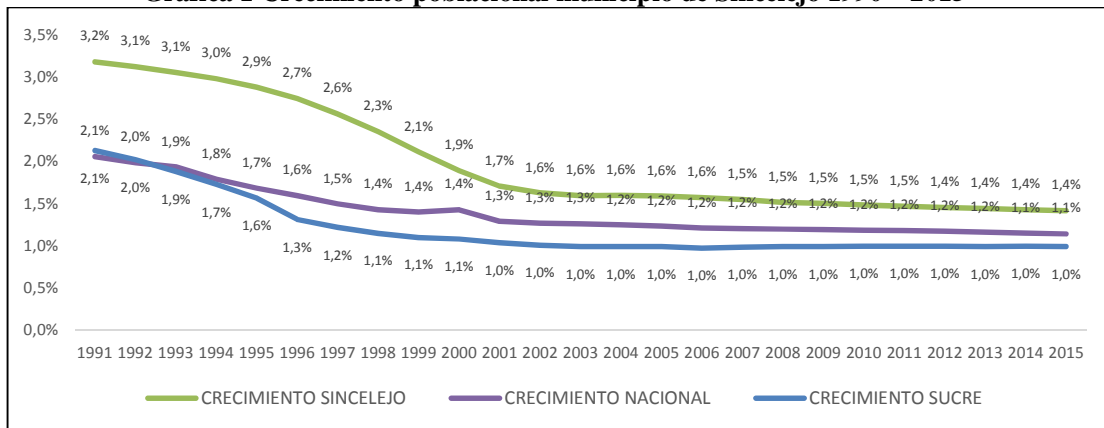
Fuente: Datos DANE – Elaboración propia  
\*Población proyectada

El crecimiento población en Sincelejo ha sido significativo en los últimos 20 años, ha pasado de una población de 142.152 en 1985 a una de 275.207 en 2015, es decir, ha doblado su población en el período de estudio lo que implica un incremento en la demanda de servicios de la ciudad y supone un desafío para la oferta.

### 2.1.4 CRECIMIENTO POBLACIONAL COMPARADO

En la gráfica siguiente se puede observar la tendencia de crecimiento de Sincelejo frente al comportamiento nacional y departamental que, si bien la rata de crecimiento ha ido decreciendo para los tres casos, la ciudad ha mantenido durante el período niveles de crecimiento por encima del nivel nacional y departamental.

**Gráfica 1 Crecimiento poblacional municipio de Sincelejo 1990 – 2015**



Fuente: Datos DANE – Elaboración propia

Es importante señalar que la ciudad fue receptora de población desplazada con ocasión de los fenómenos de violencia que atravesó el país, población proveniente de las zonas rurales del departamento y de algunos municipios de otros departamentos. Este fenómeno se acrecentó a finales de la década de los años 90s y primer lustro de los años 2000.

## 2.1.5 ESTRUCTURA URBANA

**Tabla 3 Distribución de superficie municipio de Sincelejo**

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (Has)
SUELO URBANO	2.744
SUELO DE EXPANSIÓN	641
SUELO RURAL	24.886

Fuente: PDM Sincelejo 2016

El suelo presenta una distribución predominantemente rural. El suelo urbano se divide en 9 comunas y estas a su vez integran barrios con características morfológicas urbanas, la tipología de las edificaciones, el uso del suelo y el estrato socio – económico, según se determina en el POT. Por su parte, el suelo rural se divide en veintiún (21) corregimientos.

**Tabla 4 Población de Sincelejo por Has. y densidad poblacional**

DESCRIPCIÓN	AÑO 2005			AÑO 2016		
	TOTAL	C. MAL	RESTO	TOTAL	C. MAL	RESTO
POBLACIÓN	236.780	218.430	18.350	279.031	261.512	17.519
SUPERFICIE (Has)	28271	2.744	25.527	28271	2.744	25.527
DENSIDAD (Pob/Has)	<b>8,38</b>	<b>79,60</b>	<b>0,72</b>	<b>9,87</b>	<b>95,30</b>	<b>0,69</b>

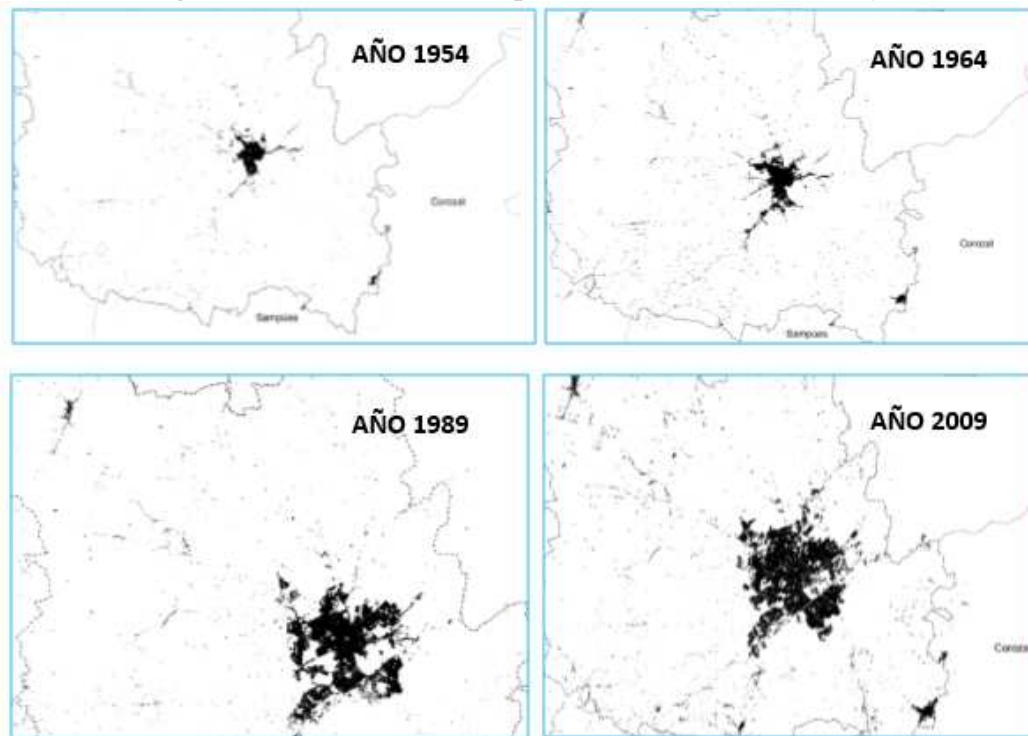
Fuente: PDM Sincelejo 2016

La población de la ciudad se concentra en la zona urbana con una densidad poblacional de 95,3 hab/ Ha mientras que en la zona rural no alcanza al 1 hab/ Ha, lo anterior guarda relación directa con la concentración de servicios urbanos y una débil integración con el entorno rural próximo en el que la forma de ocupación predominante son las fincas de mediana extensión, con algunas excepciones de centros poblados rurales de mediana importancia como los corregimientos de Chochó, La Arena y La Gallera.

## 2.1.6 DINÁMICA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Frente a la evolución de la ocupación del territorio la ciudad presentó el mayor grado de expansión urbana entre los años 60s hasta finales de los 80s, correspondiente con la migración campo-ciudad del país para el mismo período. Sin embargo, entre los 90s y la actualidad, la ciudad no ha expandido su frontera urbana con la misma intensidad, sino que se han consolidado sectores de la ciudad que aparecían como intersticios urbanos como secuelas de la forma de ocupación inicial tipo fincas y grandes lotes, parcelados posteriormente para la consolidación principalmente de zonas residenciales. (Ver figura N°8).

**Figura 8 Evolución de la ocupación del territorio Sincelejo**

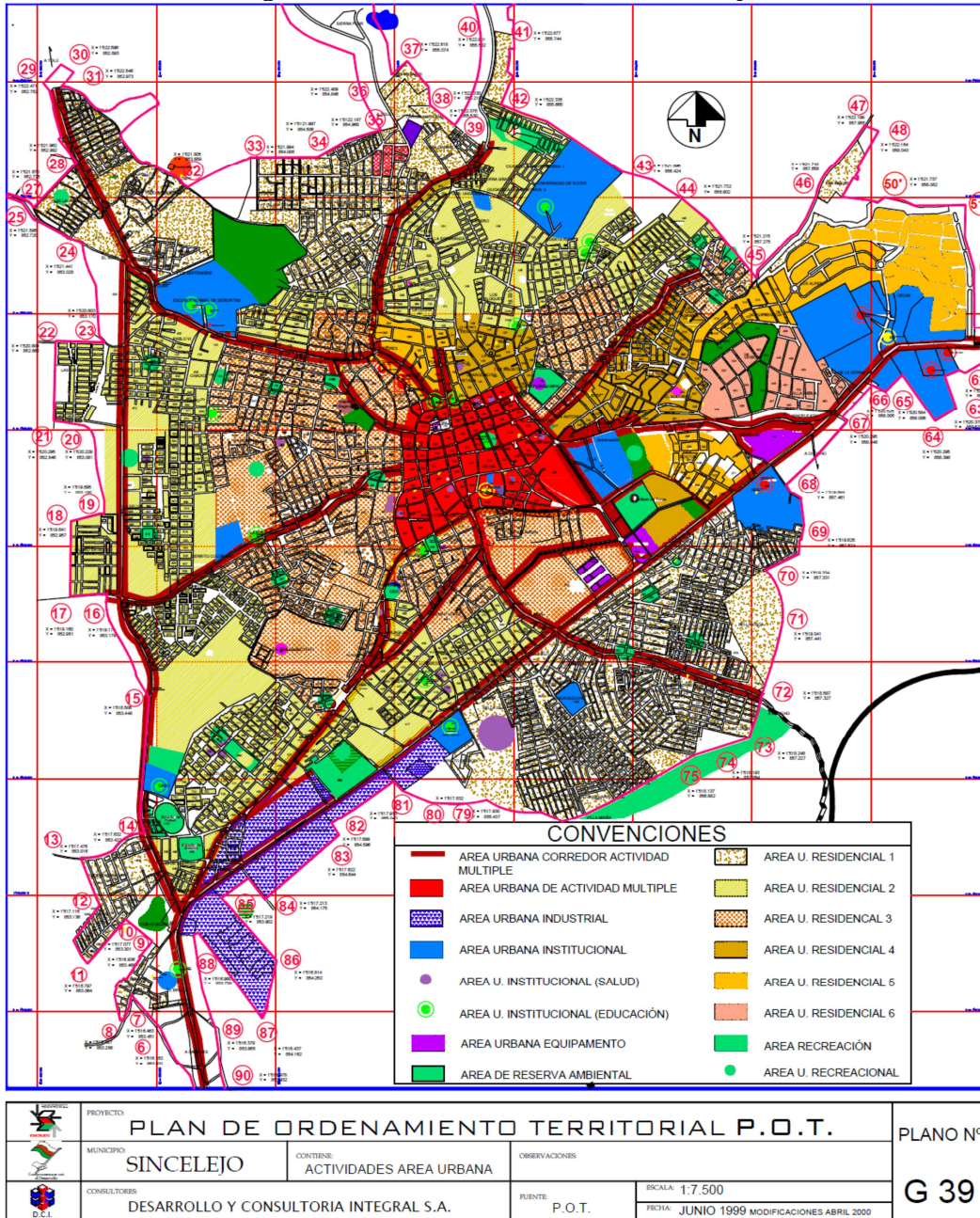


Fuente: POT Sincelejo 2015

### **2.1.7 USOS DEL SUELO URBANO DE SINCELEJO**

En la figura siguiente se aprecian los usos del suelo urbano zonificados por el POT municipal, nótese la característica de actividad múltiple del centro identificada como el polígono de color rojo y en la parte superior del polígono de color naranja claro continuo el área de estudio identificada como residencial 5. Se observa allí también la orientación radial de su estructura vial principal con punto común en el centro de la ciudad, donde se aloja la mayor parte de la actividad comercial y de servicios de la ciudad y la actividad residencial es sustancialmente mayor frente a la actividad industrial que se muestra aún escasa en la estructura urbana general. (Ver figura N°9)

Figura 9 Usos del suelo urbano de Sincelejo



Fuente: POT Sincelejo 2000

### 2.1.8 ACTIVIDADES DE SERVICIOS DE SALUD Y AFINES EN SINCELEJO

En este punto se presentan someramente, dentro de la oferta de servicios presentes en la ciudad, los servicios de salud por su presencia evidente en el área de estudio y como grandes impulsores de los cambios de uso de suelo. Para la ciudad de Sincelejo, los



servicios de salud se prestan, en primera medida, a través de la red pública través de la Empresa Social del Estado San Francisco de Asís y sus sedes e igualmente el Hospital Universitario de Sincelejo HUS que presta servicios a la ciudad y al departamento y en segunda medida, a través de la red privada de prestadores que contrata con las Empresas Promotoras de Salud EPS quienes responden por la afiliación y cobertura de la población. Esta red privada está constituida por Instituciones Prestadoras de Salud IPS organizadas societariamente y administrativamente como sociedades privadas que contratan a su vez al personal asistencial, administrativo, de servicios médicos y especialidades, suministros etc., y responden por la edificación y/o ampliación de sus instalaciones. Adicionalmente los servicios de especialidad y de apoyo o suministro biomédico se suplen en su gran mayoría por contratos con los especialistas organizados empresarialmente y como personas naturales que reciben los pacientes de consulta externa de las IPS. Para esto, tales especialistas también demandan áreas y edificaciones para construir o instalar sus consultorios. Lo mismo ocurre con los servicios complementarios como imagen diagnóstica y suministro biomédico.

**Tabla 5 Instituciones prestadoras de salud localizadas en Sincelejo**

SINCELEJO	NÚMERO	%
PRIVADA	188	97,92%
PÚBLICA	4	2,08%
<b>TOTAL</b>	<b>192</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Registro Especial de Prestadores de Salud, Min. Salud.

Con corte a 2014, en Sincelejo las instituciones prestadoras de salud suman 192, de las cuales 188 (97,92%) son privadas y 4 (2,08%) son públicas. Así mismo según el Registro Especial de Prestadores de Salud los profesionales independientes con variedad de especialidades ascienden a 289.

## 2.2 CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO LA FORD

El barrio la Ford de Sincelejo hace parte de la comuna 5 en la zona centro de la ciudad conformada de la siguiente manera:

**Sector 24:** conformado por los barrios:

El Prado, La Esperanza, Fátima, La Lucha.

**Sector 25:** conformado por los barrios:

La Ford, Las Flores, Petaca, Charconcito, Cuatro Vientos, Chacurí.

**Sector 26:** conformado por los barrios:

Centro, San Antonio.

**Sector 28:** conformado por el barrio:

Palermo.

**Sector 33:** conformado por los barrios:

La María, El Cauca, Buenos Aires, El Tendal, Las Angustias.

**Sector 34:** conformado por los barrios:

La Palma I, La Palma II, La Palma III, Antonio de la Torre, 7 de Agosto, Ciudad Jardín, Luis Carlos Galán, Urbanización la Paz, Mercado Publico, Coliseo de Toros, Gobernación de Sucre, Avenida Sincelejo.

**Sector 35:** área libre sin urbanizar.

Fue un barrio que empezó a construirse durante los primeros años de la segunda mitad del siglo XX inicialmente sobre la calle La Ford, hoy Carrera 20 como uno de los ejes radiales de la ciudad que partía de su centro histórico, catedral San Francisco de Asís y Parque Santander y Plaza Olaya Herrera. Estuvo destinado al uso residencial de las familias de alto ingreso de la ciudad promovido fundamentalmente por la acción urbanizadora de las mismas que se vieron en la necesidad de construir contiguo al centro histórico por ser el lugar más representativo de la ciudad y con la mejor infraestructura y cobertura de servicios públicos.

Su morfología se caracteriza por predios relativamente amplios con ondulaciones moderadas, con presencia de algunas edificaciones de arquitectura tipo republicano y en su gran mayoría edificaciones con arquitectura moderna y contemporánea donde destacan edificios residenciales de hasta 5 pisos de altura para los más modernos, pero en su gran mayoría las edificaciones más antiguas como las de tipo republicano presentan una altura de uno y dos pisos.

Hacia el año de 1993 se edificó la clínica Santa María en inmediaciones de la calle Petacas en un lote de terreno muy próximo a las edificaciones del barrio La Ford –una calle- y es de resaltar aquí que el antiguo hospital regional también se encuentra ubicado a dos calles de la calle principal de La Ford.

### **Ilustración 2 Edificio inicial Clínica Santa María**



Archivo propio – Cristian Arias

### **Ilustración 3 Edificio antiguo hospital de Sincelejo**



Archivo propio – Cristian Arias

Entre sus primeros moradores se distingue al Dr. Humberto Vergara Prado quien localizó allí en su casa la primera clínica privada de la ciudad y del sector, iniciando así la dinámica de actividades múltiples que luego llegaría al barrio principalmente en la calle representativa, La Ford, hoy Carrera 20 que después recibiría tratamiento como corredor de actividad múltiple en el primer POT de la ciudad. La Ford ensanchó sus fronteras y se fueron consolidando áreas que inicialmente correspondían a lotes de terreno desocupados concentrando su mayor dinámica edificadora entre las décadas de 1960 hasta 1990 (ver capítulo siguiente). En la actualidad su dinámica es mayoritariamente comercial especialmente los sectores más próximos al centro de la ciudad y a las vías principales que se desprenden radialmente desde el centro. (Ver figura N° 10).

**Figura 10 Perímetro Barrio La Ford y Anexos del área de estudio**



Fuente: Extraído de Google – Elaboración propia.

En la actualidad es un área dotada con todos los servicios públicos domiciliarios SPD, con algunas deficiencias en el servicio de energía por la alta demanda concentrada en los circuitos del barrio que ocasiona fallas eventuales del servicio y obliga a los establecimientos a contar con plantas generadoras alternas por el funcionamiento de los equipos de alto costo y vitales que allí se utilizan.

Es importante señalar aquí que el tamaño promedio por predio del barrio es superior al de todos los barrios circundantes al centro de la ciudad, lo que representa una ventaja en términos de área disponible de construcción por los índices de ocupación permitidos para construcción en altura dada la clasificación socioeconómica de estrato 5 que en el POT recibía tratamiento privilegiado para la construcción vertical. (Ver tabla N°6)

**Tabla 6 Tamaño promedio por predio para barrios periféricos al centro de Sincelejo**

NOMBRE	TAMAÑO PROMEDIO M2	NÚMERO DE PREDIOS
<b>Barrio Mochila</b>	278,652	204
<b>Barrio Majagual</b>	255,812	490
<b>Barrio La María</b>	265,812	312
<b>Barrio La Ford</b>	348,494	422

Fuente: IGAC- Elaboración propia

A manera de conclusiones importantes para este capítulo se destacan los siguientes:

- ✓ La localización de la ciudad sobre un eje vial nacional de importancia estratégica para el transporte de carga y pasajeros, favorece la referenciación de la ciudad como sitio de encuentro, intercambio y comercio. Su proximidad con el municipio de Corozal -11Kms- segundo municipio en importancia del departamento con un aeropuerto en funcionamiento, así como, el cruce de caminos con un segundo eje vial que comunica con el sector costero del departamento municipios de Tolú, Coveñas y San Onofre y adicionalmente con la ciudad de Cartagena capital del departamento de Bolívar. En el mismo sentido, la cercanía y conectividad a través de un tercer eje con el municipio de Magangué- segunda ciudad del departamento de Bolívar- y demás municipios de la depresión momposina y sur de bolívar. Todas estas razones le ofrecen a la ciudad referenciarse como el punto equidistante de todos estos centros urbanos con potencial demanda agregada de servicios para la ciudad de Sincelejo y ser receptor de parte de las migraciones provenientes de algunos municipios ha generado también la consolidación del sistema urbano de la ciudad como un centro de servicios y comercio de importancia subregional.
- ✓ La existencia de diversos y distintos diagnósticos en los que se ha identificado a la ciudad como un centro de servicios con potencial importante y la puesta en marcha de algunas iniciativas de ordenamiento territorial regional pueden favorecer el posicionamiento de Sincelejo como una ciudad intermedia de crecimiento urbano y desarrollo alterno en el caribe colombiano.

- ✓ Los usos del suelo municipal no presentan una consolidación alta y ello puede significar una oportunidad para replantear el ordenamiento territorial municipal en el sentido de que podrían adelantarse proyectos que terminen por estructurar y dirigir el crecimiento para que sea más cercano a la realidad urbana del municipio y sus potencialidades.
  
- ✓ El barrio la Ford ha asumido funciones propias del centro debido al desplazamiento de las mismas por estar ubicado muy próximo al centro de la ciudad con evidentes repercusiones en su paisaje urbano.

### **CAPÍTULO 3: ACTIVIDADES EXISTENTES Y USOS ACTUALES DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DE LA CIUDAD DE SINCELEJO**

En este capítulo se presentan los principales resultados del estudio referente a las actividades existentes en el barrio, los usos del suelo, así como una breve descripción de los servicios de comercio, la magnitud del cambio de uso del suelo en cuanto a número de predios y/o edificaciones afectadas, rangos de edades de las edificaciones y áreas comprometidas.

#### **3.1 USOS ACTUALES E INVENTARIO ACTIVIDADES EXISTENTES**

El estudio trabajó con la totalidad de predios, es decir, 422, se identificó la permanencia del uso residencial en 219 predios, destinado principalmente a familias con niveles de ingreso moderado y alto, existen varios edificios de apartamentos (7) de altura superior a 4 pisos, los cuales están destinados en su mayoría a vivienda, con excepción de 2 que en su primer piso tienen uso comercial.

Adicionalmente, se registran 203 predios que presentan un uso distinto al residencial (ver mapa 1), es decir, distinto al uso original del barrio. Estos a su vez presentan, mayoritariamente, usos comerciales, que se pueden agrupar en dos. Un **Grupo N°1** con 96 predios con uso comercial de tipo negocios (almacén de variedades, tiendas de celulares y tecnología, cafeterías, restaurantes, locales de comidas rápidas, bares-discotecas, tiendas tipo boutique, agencias de viaje, sucursales bancarias, ferreterías, oficinas, inmobiliarias, papelerías, tiendas de víveres e instituciones no gubernamentales, sedes instituciones oficiales del orden nacional (Defensoría del Pueblo, ICBF), colegios privados de nivel preescolar, parqueaderos, colegios oficiales, institutos de formación técnica, etc.

Un **Grupo N°2** que presenta uso comercial, específicamente, establecimientos prestadores de servicios de salud que son 107 predios, aquí aparecen predios agrupados en toda la cadena de servicios de salud que se detallan a continuación:

1. Clínica general: institución que presta servicios de salud que atiende necesidades con un portafolio polivalente: pacientes de diferente tipo y distintas patologías.

2. Clínica especializada: institución que presta servicios de salud con portafolio de servicios específicos en un área de la salud y la medicina, p.e cardiología, gastroenterología, diabética, pediatría, etc.
3. Laboratorio clínico: institución que presta servicios de salud mediante exámenes de laboratorio clínico y microbiológico de apoyo diagnóstico a los servicios prestados por clínicas generales y especializadas.
4. Servicio de consulta externa: servicios que se prestan por demanda a los pacientes que solicitan el servicio de manera programada y se desarrolla la actividad en consultorios que pueden ser adscritos a las IPS o de profesionales especializados independientes.
5. Servicio de imagen diagnóstica: servicios prestados para apoyo diagnóstico a los servicios prestados por las clínicas generales y especializadas de manera programada y prioritaria mediante el uso de equipos de imagenología tipo rayos x o ecográficos.
6. Servicios odontológicos. Servicios generales y especializados de salud oral que se prestan mediante programación y prioritarios.
7. Servicios farmacéuticos: Se refieren básicamente a los puntos de dispensación de medicamentos, producción de mezclas especializadas y únicas.
8. Servicios de suministro biomédico: establecimientos de tipo comercial que ofrecen los suministros que apoyan la ejecución de la actividad de atención en salud, p.e uniformes, tensiómetros, etc.
9. Oficinas administrativas de salud: dependencias adscritas a las EAPB –entidades administradoras de planes de beneficios de salud - que se encargan de los trámites de autorizaciones de servicios de salud.

Los anteriores servicios fueron identificados en campo utilizando predios individualmente como lo muestra la cartografía. (Ver mapa 3).



En cuanto a la magnitud física la tabla siguiente muestra la distribución de tales usos con el área en m2 de los predios afectados. (Ver tabla N° 7).

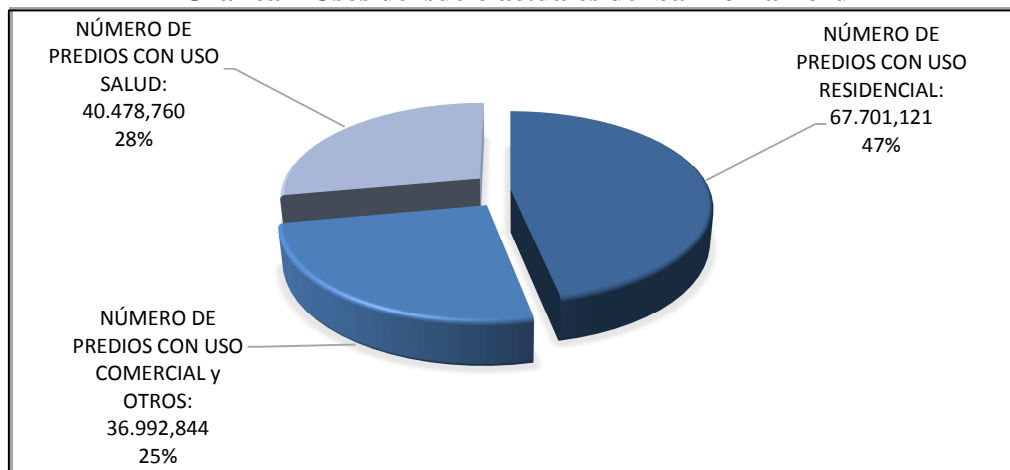
**Tabla 7 Distribución de Usos en el barrio La Ford**

CONCEPTO	N°	ÁREA	ÁREA UNIT
	PRED.	TOTAL (m2)	PROM. (m2)
PREDIOS CON USO RESIDENCIAL	219	67.701,121	309,138
PREDIOS CON USO COMERCIAL y OTROS	96	36.992,844	385,342
PREDIOS CON USO COMERCIAL-SALUD	107	40.478,760	378,306
TOTAL	422	145.172,725	N.A

Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

Véase que en términos de números de predios, los residenciales son levemente mayores a los otros usos, con un total equivalente al 52% de los predios del barrio. Sin embargo, en términos de área se invierte la relación y los usos distintos al residencial ocupan el 53% del área total de predios del barrio (ver gráfica N°2), lo que se explica en que los predios destinados al uso no- residencial son los predios de mayor tamaño unitario promedio (ver tabla 7).

**Gráfica 2 Usos del suelo actuales del barrio La Ford**



Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

La gráfica anterior muestra como al interior de los predios con uso no residencial, los destinados al uso de servicios de salud y afines **Grupo N°2** es mayor que los comerciales del **Grupo N°1** tanto a nivel de predios como en términos de áreas.

### Mapa 1 Uso residencial del barrio La Ford



Fuente: Levantamiento de campo – Elaboración propia.

### 3.2 CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DEL CENTRO DE SINCELEJO-SUCRE

Frente a los cambios en el uso del suelo, los resultados arrojaron aquí que tales cambios se presentan en dos modalidades utilizadas por (Vergara & Vidal, 2011) y referenciadas en este trabajo en los antecedentes y marco teórico, es decir, *Cambio de tipo Funcional* y *Cambio de tipo Urbanístico o de renovación*.

Luego para efectos de interpretar los resultados de este trabajo, en adelante, cuando se presenta la modalidad funcional se refiere a aquellos predios en los que su edificación o el predio mismo presentó un uso distinto para el que fue destinado o edificado sin registrar una modificación de las características físicas de la edificación o lo que es lo mismo, sin cambiar su configuración física, solo cumple una función distinta a su función inicial p.e de vivienda a restaurante, de vivienda a clínica, de vivienda a almacén, etc.

Para el caso de cambio bajo la modalidad urbanística o de renovación se refiere al cambio físico de la edificación o predio en el que se adecúa su geometría y/o espacios que lo constituyen de tal manera que cambia su aspecto definitivo o en otro caso, se hace demolición de la edificación y se construye una nueva para alojar un nuevo uso, p.e derribar una vivienda para edificar un laboratorio, o un bar, etc.

En la tabla siguiente se presentan los resultados para los cambios de uso por modalidad y los predios en los que coinciden los dos tipos de cambios. (Ver tabla N°8)

**Tabla 8 Cambios en el uso del suelo**

CONCEPTO	N° PRED	ÁREA TOTAL (m2)	ÁREA UNIT PROM. (m2)	% DEL TOTAL DE CAMBIOS
MODALIDAD URBANISTICA:	62	20.473,598	330,219	28,9
MODALIDAD FUNCIONAL:	152	56.510,840	371,782	71
MODALIDAD URBANISTICA Y FUNCIONAL	55	19.339,127	351,620	25

Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

Al observar los cambios de uso del suelo por las distintas modalidades se destaca que 214 predios del total de 422 han sufrido algún tipo de transformación, sea por cambio

urbanístico o funcional, es decir que el 50% de los predios han cambiado de uso que en términos de área significa el 53% del área total de predios en estudio. Por su parte los predios que sufrieron los dos tipos de cambios suman 55. A su vez, del total de cambios ocurridos, el 29% ha sido bajo la modalidad urbanística y el 71% ha ocurrido bajo la modalidad funcional. Lo anterior indica que los cambios han sucedido en las mismas edificaciones y que en su mayoría no han sido necesarios cambiar las condiciones físicas ni estructurales de las mismas, ello indica que las edificaciones existentes tienen la ventaja, por su configuración arquitectónica y espacial, de ser fácilmente adaptables a nuevos usos.

En cuanto a los cambios urbanísticos o de renovación presentados en el área de estudio no es nada insignificante un 29% puesto que hay un cambio significativo en el paisaje y entorno urbano estudiado dados los cambios físicos ocurridos en tales predios, no obstante, la ventaja de adaptabilidad de las mayorías de las edificaciones presentes en el estudio. Tales cambios urbanísticos y de renovación por lo general han sido impulsados por ampliaciones en altura y utilización de los espacios sociales de las edificaciones, entre otras.

Mención aparte merecen los predios en los que han ocurrido los dos tipos de cambio, que representan el 25% del total de cambios presentados. Esto significa un cambio mucho más drástico para el entorno urbano estudiado, puesto que, hay un cambio físico del espacio y de funciones lo que representa una vocación distinta en términos arquitectónicos, estructurales y de uso a la originalmente planeada para el barrio (ver tabla 8).

Adicionalmente, en el caso de los cambios de tipo funcional, es coincidente con los predios que tienen en promedio los mayores tamaños (Ver tabla 8 y Fotografía No. 4), es decir, las edificaciones que posiblemente tienen más metros construidos lo que sugiere la ventaja de dar un uso no residencial en el que se prefieren los predios con más extensión.

#### **Ilustración 4 Cambio de tipo funcional**



Archivo propio – Cristian Arias

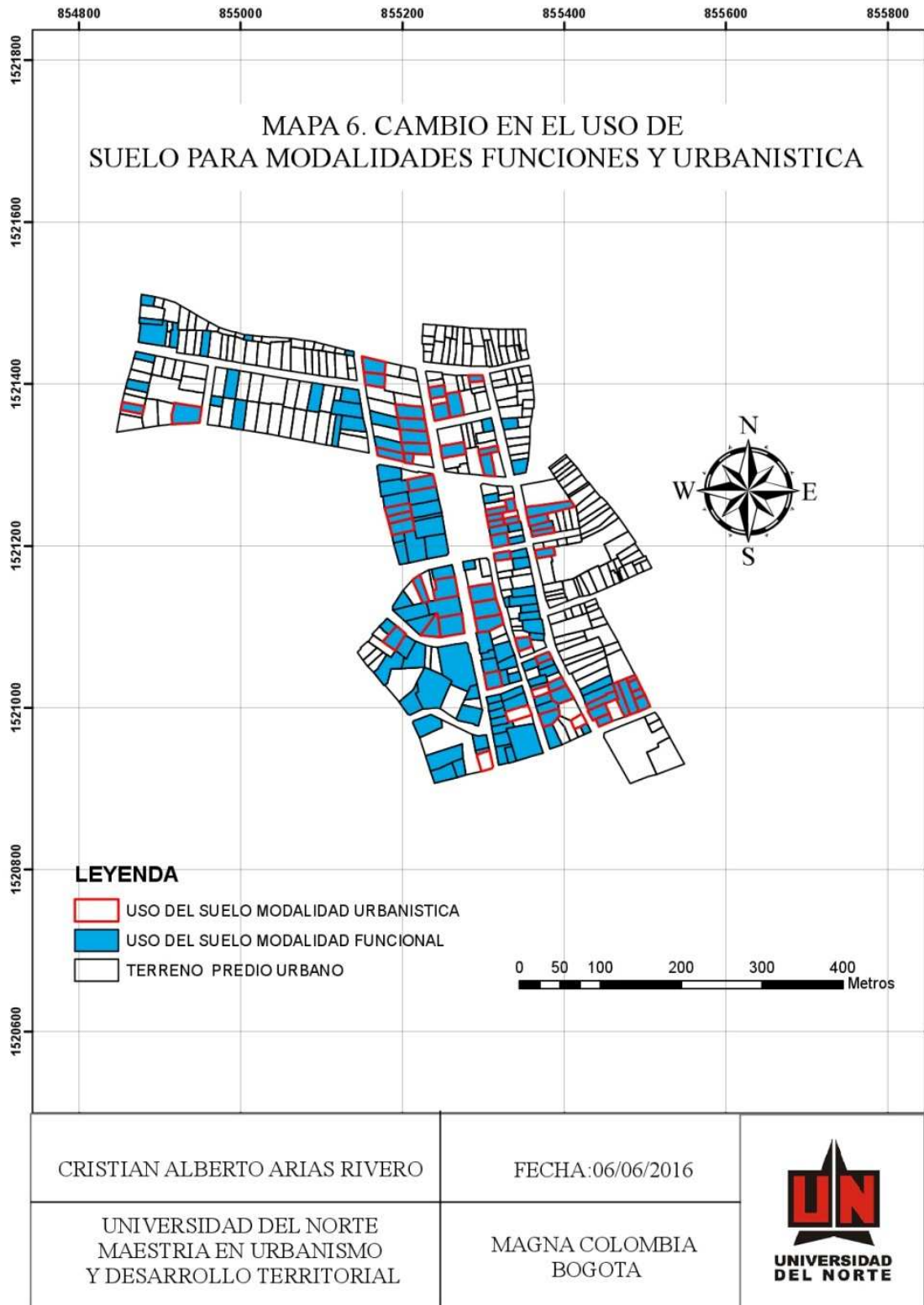
Para el caso de los predios con cambio por modalidad urbanística fueron aquellos en los que el tamaño promedio por predio es menor, lo que podría indicar que a menor tamaño de predios mayor interés en renovar (Ver tabla 8 e ilustración No. 5).

#### **Ilustración 5 Cambio de tipo urbanístico**



Archivo propio – Cristian Arias

**Mapa 2 Cambios en el uso del suelo modalidad urbanística y funcional**



Fuente: Levantamiento de campo – Elaboración propia.

### **3.2.1 CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO PARA SERVICIOS DE SALUD**

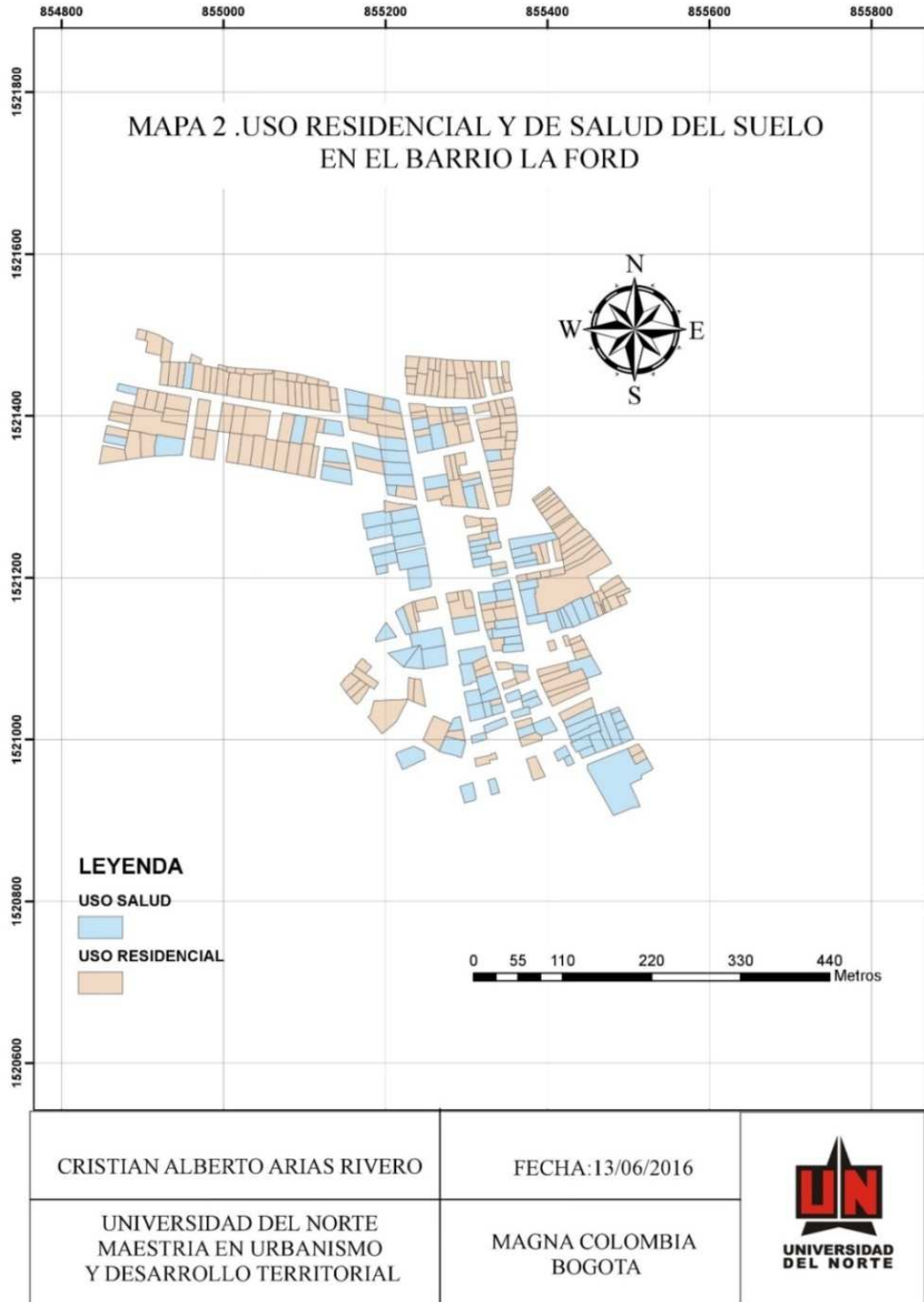
En lo que respecta a los cambios en el uso del suelo, sea por modalidad funcional o urbanística; destinado para servicios de salud son el 50% del total de cambios presentados (Ver tabla 8), lo que representa el gran impulso que le imprimen los servicios de salud y afines a la transformación del área de estudio. Ello indica que la invasión más fuerte e intensa en contra del uso residencial que se presenta en los predios estudiados ha estado motivada por la localización de empresas dedicadas al sector de la salud con una concentración territorial evidente (ver mapa 2 y 3, gráfica 2).

En términos generales, el uso residencial se muestra muy agrupado, pero en casi todas las manzanas ya asoma al menos un predio con uso de salud (ver mapa 2). Por su lado, el uso destinado a servicios de salud, evidencia un comportamiento de localización concentrada (predios juntos) en su gran mayoría dentro de la misma manzana o en su defecto muy próximo.

Adicionalmente, los usos de salud, interiormente, tienen un comportamiento de localización diferenciado, es decir, (ver mapa 3) los usos destinados a clínicas generales y especializadas presentan concentración sobre predios próximos, lo que indica que este tipo de clínicas se encuentran en su gran mayoría juntas. Nótese que por ejemplo hay una clínica general que absorbió casi en su totalidad una manzana (clínica Santa María). Para el caso de los otros usos del grupo de salud, los destinados a consulta externa y servicio odontológico, muestran una dispersión mayor en el área de estudio dado que son servicios complementarios para los dos usos, clínica general y clínica especializada, y el desarrollo de tal actividad se hace en consultorios de mucho menor tamaño que el tamaño necesario para las clínicas.

Resalta que el uso de consulta externa, después de clínica general y especializada, sea el de mayor intensidad presente en el área estudiada e indica una forma de ocupación intensa en predios de tamaño menor, este servicio es el que prestan los especialistas en sus consultorios privados que no necesariamente buscan la mayor proximidad a las clínicas, caso que si ocurre con los predios que alojan laboratorios clínicos (ver mapa3).

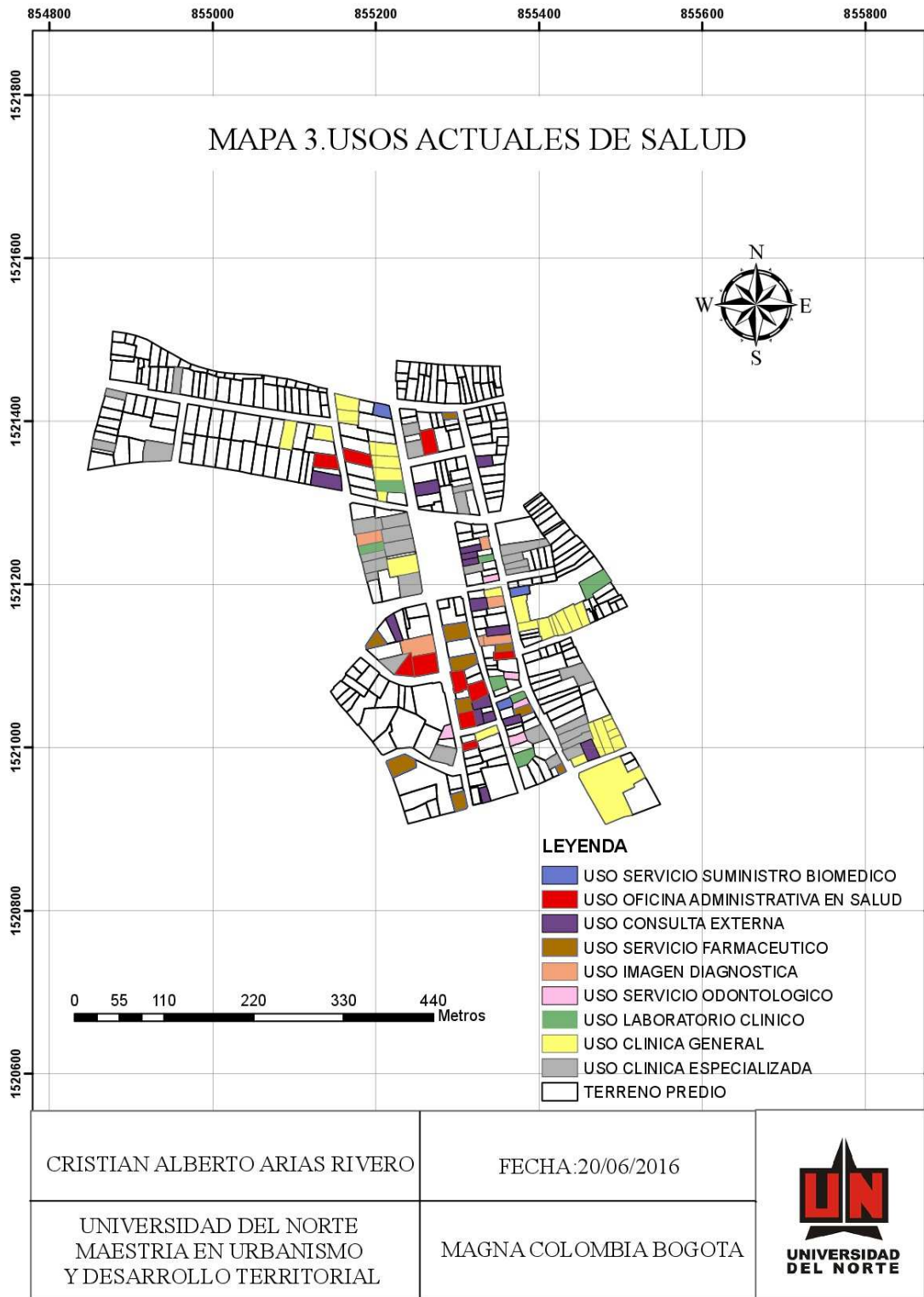
### Mapa 3 Uso residencial y de salud del suelo en el barrio La Ford



Fuente: Levantamiento de campo – Elaboración propia



### Mapa 4 Usos actuales de salud en el barrio la Ford



Fuente: Levantamiento de campo – Elaboración propia.

Al revisar las modalidades de cambio frente a los predios que presentan hoy un uso de servicios de salud, se tiene que del total de predios que cambiaron de uso por la modalidad urbanística, un 77,2% tiene uso de salud – Grupo 2 (ver tabla 9, gráfica 3), lo que confirma que la renovación y cambio en la configuración física presentada, aunque es bastante menor frente al cambio de funciones, es en gran medida por la localización de empresas de salud y las adaptaciones que ellas requieren. También que los usos comerciales y otros, es decir, Grupo 1, no hace renovación con la misma intensidad.

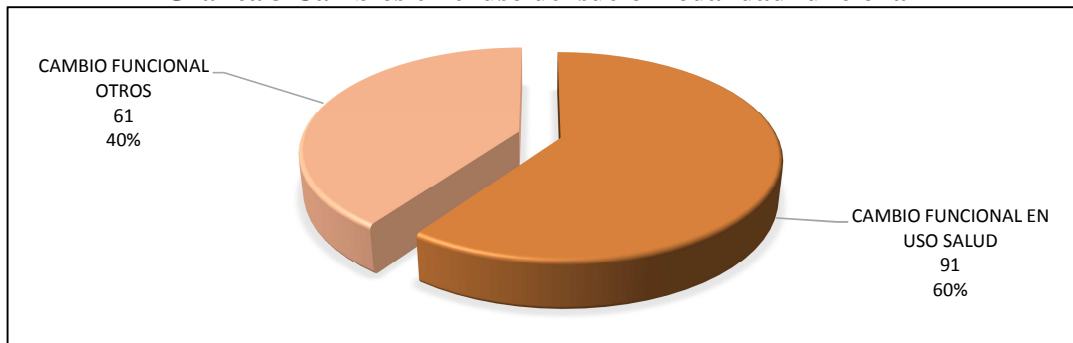
**Tabla 9 Cambios en el uso del suelo vs uso salud**

CONCEPTO	Nº PRED.	% PREDIOS	ÁREA TOTAL (m2)	% ÁREA
CAMBIO URBANISTICO EN USO SALUD	45	72,58%	15.805,410	77,20%
CAMBIO URBANISTICO OTROS	17	27,42%	4.668,188	22,80%
CAMBIO FUNCIONAL EN USO SALUD	91	59,87%	31.593,596	55,91%
CAMBIO FUNCIONAL OTROS	61	40,13%	24.917,244	44,09%
CAMBIO URBANISTICO Y FUNCIONAL EN USO SALUD	43	78,18%	15.252,703	78,87%
CAMBIO URBANISTICO Y FUNCIONAL OTROS	12	21,82%	4.086,424	21,13%

Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

Para el caso de los cambios de uso por modalidad funcional, del total de predios que presentaron este tipo de cambio, el 59,87% está destinado a uso por servicios de salud – Grupo 2, mientras que el 40,13% está destinado a usos comerciales y otros – Grupo 1. Lo que muestra más equilibrio para el tipo de cambio frente a los usos (ver tabla 9, gráfica 3).

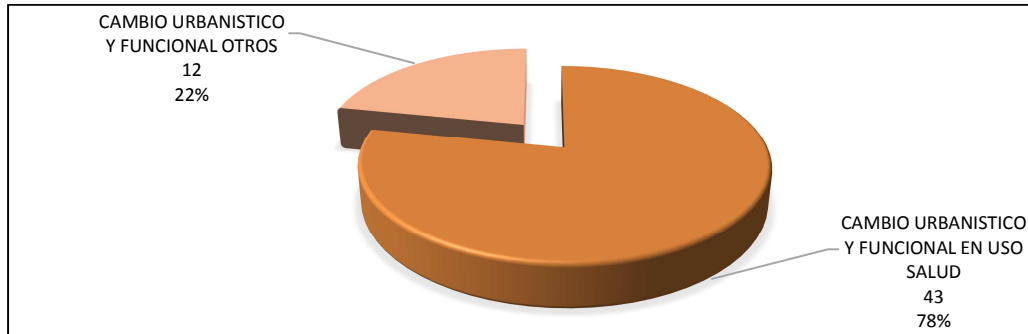
**Gráfica 3 Cambios en el uso del suelo modalidad funcional**



Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

Resalta aquí que los predios en los que se presentan los dos tipos de cambio, son por mucho margen, ocasionados por los servicios de salud, a razón de que por cada 4 predios que sufrieron los dos tipos de cambio, 3 son para alojar servicios de salud y afines (ver tabla 9). Lo que confirma nuevamente la alta responsabilidad de empresas de servicios de salud en la transformación más fuerte, los dos cambios, que presenta el área estudiada (gráfica 4).

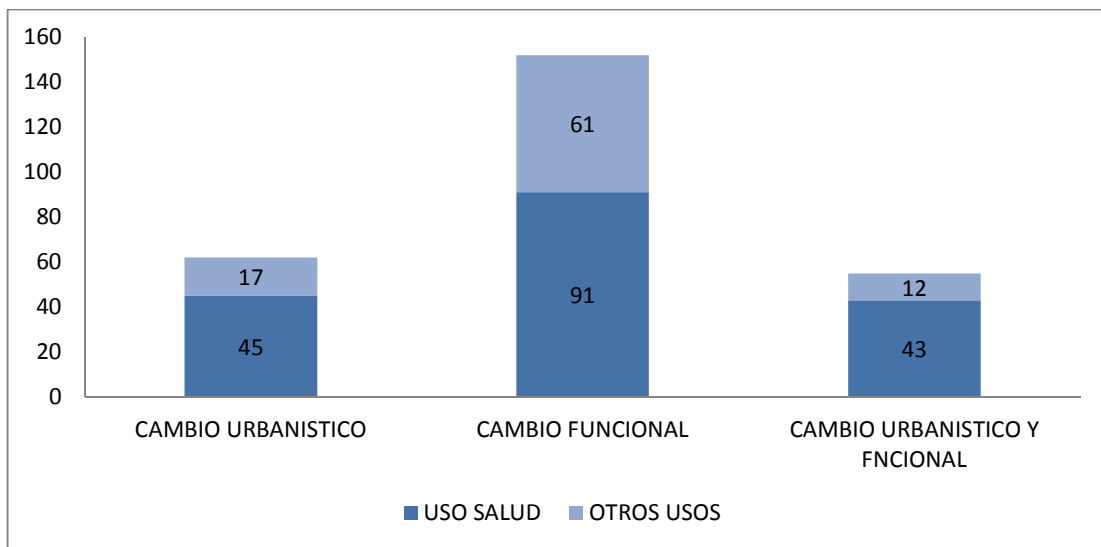
**Gráfica 4 Cambios en el uso del suelo modalidad funcional**



Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

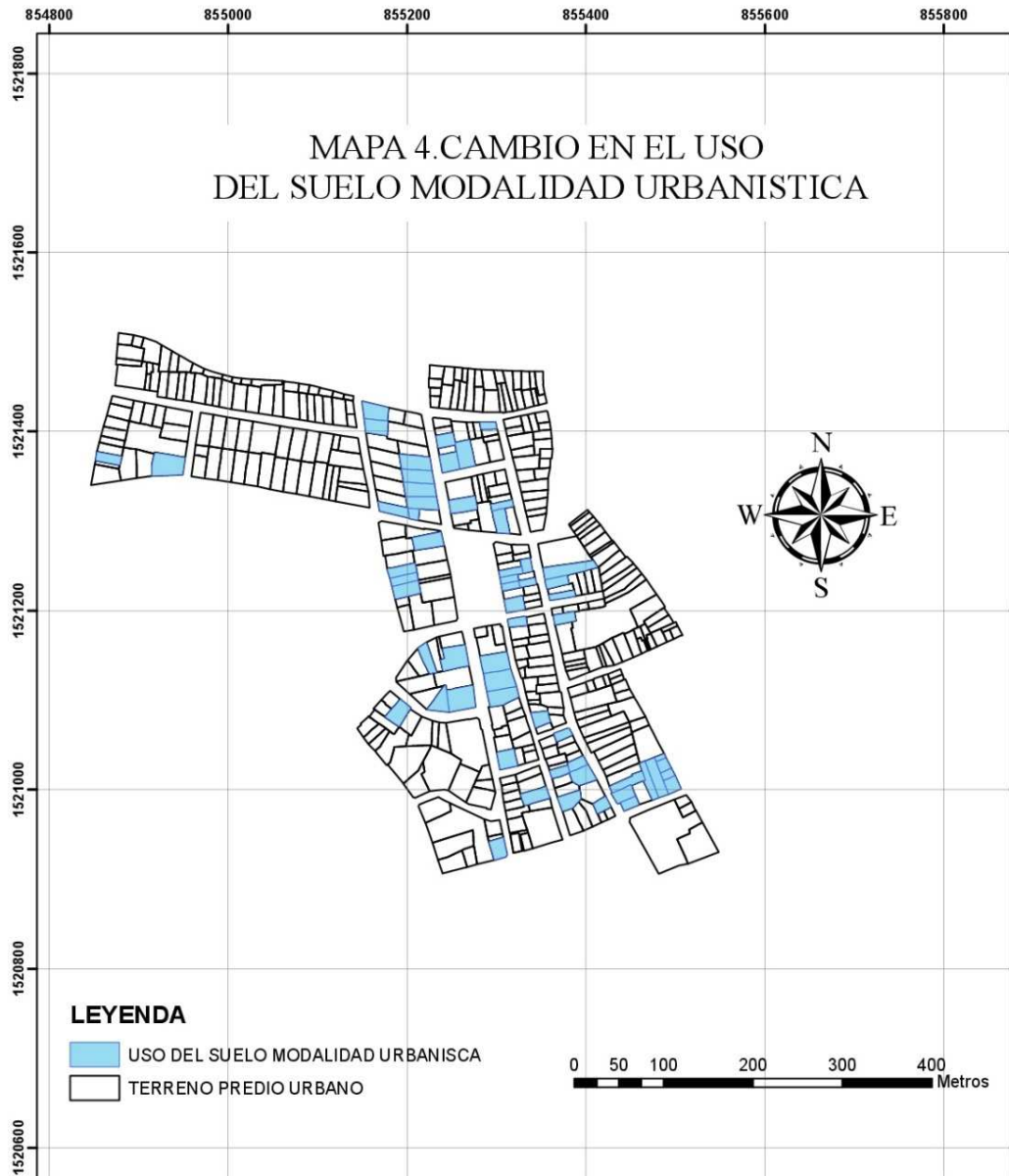
El siguiente gráfico muestra la composición actual de los cambios para los predios estudiados.

**Gráfica 5 Cambios en el uso del suelo modalidad urbanística y/o funcional**



Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

**Mapa 5 Cambio en el uso del suelo modalidad urbanística del barrio La Ford**



CRISTIAN ALBERTO ARIAS RIVERO

FECHA: 15/06/2016

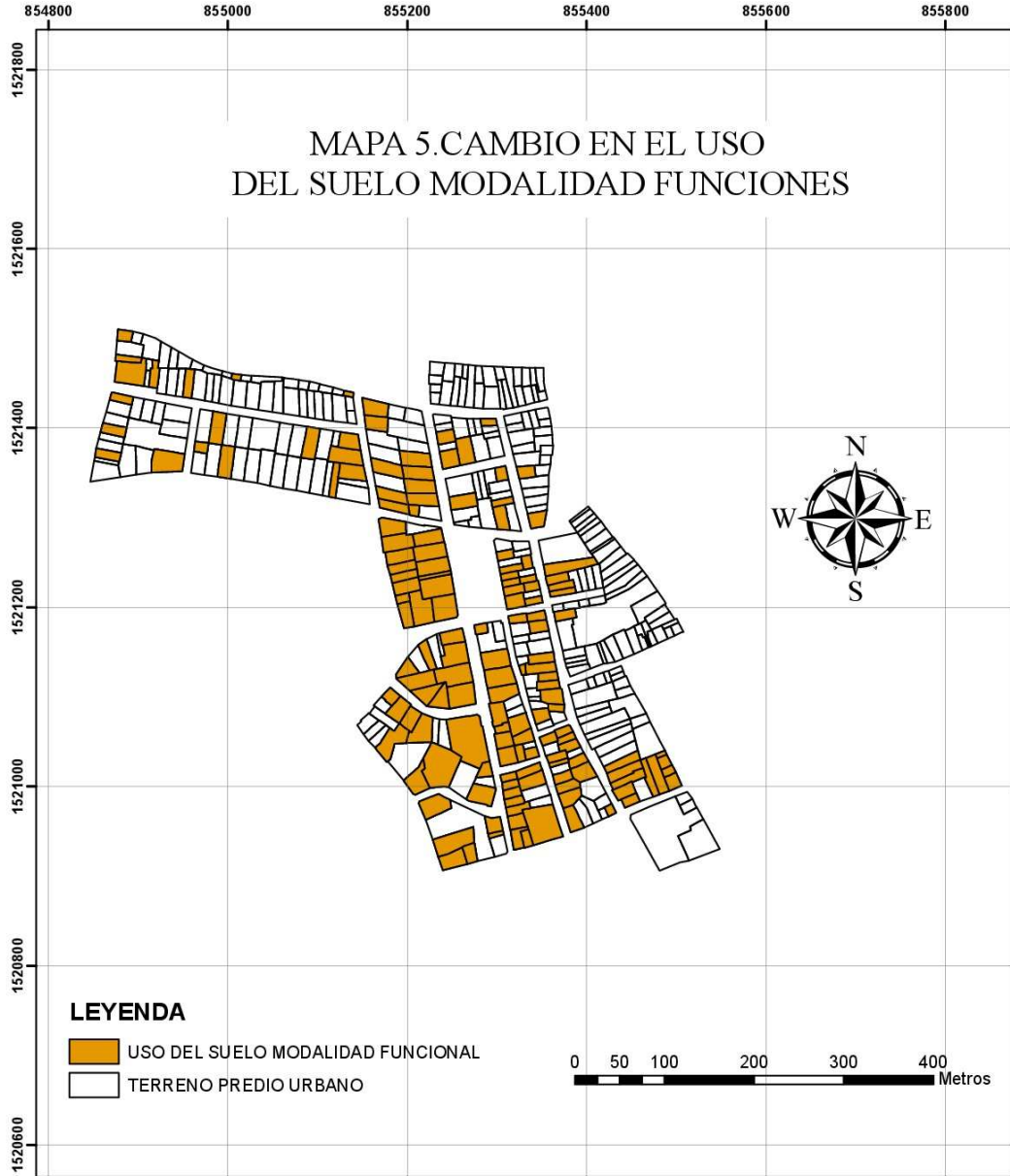
UNIVERSIDAD DEL NORTE  
MAESTRIA EN URBANISMO  
Y DESARROLLO TERRITORIAL

MAGNA COLOMBIA BOGOTA



Fuente: Levantamiento de campo – Elaboración propia

**Mapa 6 Cambio en el uso del suelo modalidad funcional del barrio La Ford**



CRISTIAN ALBERTO ARIAS RIVERO	FECHA: 15/06/2016	
UNIVERSIDAD DEL NORTE MAESTRIA EN URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL	MAGNA COLOMBIA BOGOTA	

Fuente: Levantamiento de campo – Elaboración propia

En lo que tiene que ver con las edades de las edificaciones y la ocurrencia de los cambios, puede observarse que existe una alta concentración para los años mayores al 2010 lo que indica que el proceso de transformación del barrio se intensificó para este mismo período con intensidades similares para los dos tipos de cambio (ver tabla 10 y gráfica 6). Lo anterior indica que la tendencia de cambio se mantiene y que su período más dinámico se presentó para el rango que es coincidente con el período de estudio.

**Tabla 10 Cambios en el uso del suelo modalidad urbanística y/o funcional vs edades**

USOS	CAMBIO URBANISTICO	CAMBIO FUNCIONAL	CAMBIO URBANISTICO Y FUNCIONAL
<b>1991 - 2000</b>	1	6	1
<b>2001 - 2010</b>	5	4	4
<b>&gt; 2010</b>	21	21	21
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>26</b>

Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

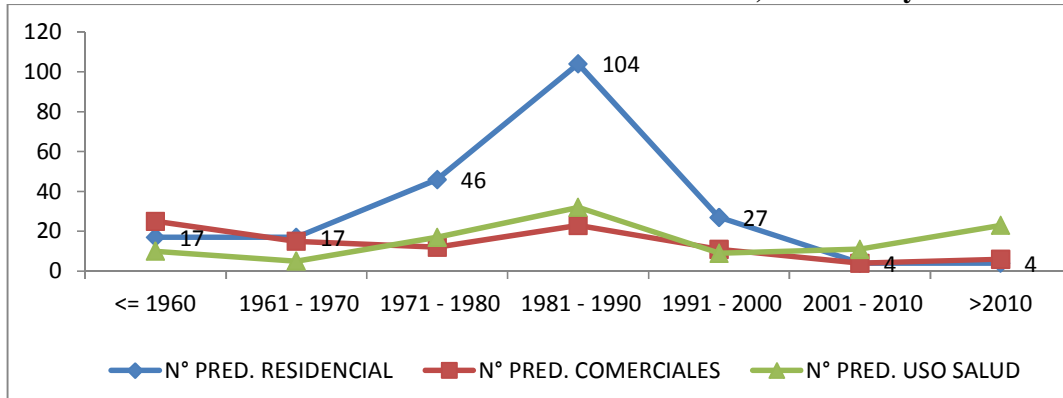
Importante mirar aquí según la tabla 10 que los predios que sufrieron los dos tipos de cambio se ubican también de manera importante en el rango de edades de edificaciones mayores al año 2010 lo que demuestra la dinámica transformadora e intensiva que se ha presentado en los últimos cinco años con cambios contundentes en el paisaje.

El comportamiento de los usos con respecto a las edades, precisamente guarda relación con lo descrito en el párrafo anterior, puesto que la gráfica siguiente describe como el uso residencial tiene su mayor intensidad en la década de 1981-1990 consecuente con la mayor actividad edificadora del sector en donde se construyó la mayor parte de los predios estudiados. Interesante que el proceso de cambio para usos comerciales y otros –Grupo 1- y Grupo 2 que el cambio está distribuido en todos los grupos de edades de edificaciones, con una concentración mayor para el Grupo 2(uso salud) en el período de 1960-1990, un descenso para la década de 1991-2000 y un repunte para las dos últimas décadas guardando coincidencia con el período de estudio.

Para el caso de los usos comerciales y otros –Grupo1- se ha concentrado mayoritariamente en las edificaciones más antiguas del sector y presenta un descenso evidente para las décadas que van de 1980 a 2010 y seguidamente sostenido, lo que indica que el comercio y otros usos que se desplaza hacia el sector, no lo hace hacia las

nuevas edificaciones al igual que tiene menor dinámica renovadora de las edificaciones que utiliza como se había advertido en los párrafos iniciales de este capítulo.

**Gráfica 6 Edades de edificaciones Vs uso residencial, comercial y salud**



(Findeter, Fundación Metrópoli, Fundación Microsoft, 2014) (Departamento Nacional de Planeación, DNP, 2014) (Municipio de Sincelejo, 2016)

Fuente: Datos levantamiento de campo - Elaboración propia

Por último, a manera de conclusiones para este capítulo, se tienen los siguientes:

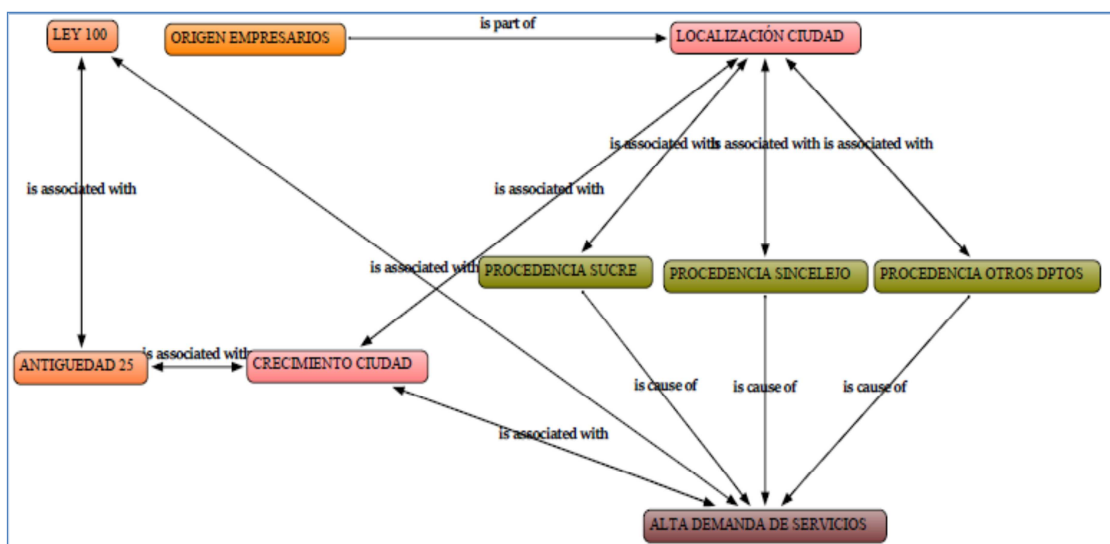
- ✓ El 53% del barrio presenta cambios en el uso del suelo en el sentido residencial-nuevo uso; tales cambios se identificaron como resultado de dos grupos de actividades descritos en el capítulo como, comercio y otros, y servicios de salud.
- ✓ Los cambios se presentan en 2 modalidades; funcional (79%) y urbanístico (21%), y predios en los que coinciden los dos tipos de cambios (25%).
- ✓ Que del total de cambios presentados, el uso para servicios de salud participa con el 59,87% del total de cambios funcionales, con el 72,58% de los urbanísticos y el 78,18%.
- ✓ Que el fenómeno se ha intensificado para el período 2000-2015 para todas las modalidades y su combinación.

## CAPÍTULO 4: FACTORES ASOCIADOS AL CAMBIO EN EL USO DEL SUELO EN EL BARRIO LA FORD DE LA CIUDAD DE SINCELEJO

En este capítulo se propone revisar y analizar los factores que orientaron la localización de empresas del sector de la salud como gran impulsor de los cambios presentados en el área de estudio, así como posibles impactos, tendencias y valoración de las transformaciones por los actores presentes. Para ello se utilizó la información de campo recolectada con las entrevistas semiestructuradas que fue procesada con la herramienta Atlas. Ti para crear unas redes explicativas de las distintas relaciones entre las categorías o criterios identificados en las entrevistas para explicar los móviles del cambio caracterizado y descrito en el capítulo 3.

### 4.1 PRINCIPALES CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD DE SINCELEJO DE EMPRESAS DE SERVICIOS DE SALUD

Figura 11 Establecimiento en la ciudad de Sincelejo



Fuente: ENTREVISTAS PROPIETARIOS Y EXPERTOS -

Sobre los motivos que generaron la localización de las empresas de servicios de salud en la ciudad de Sincelejo, se tiene que la mayoría de empresarios se localizaron en la ciudad por la **alta demanda de servicios** de la salud presente en la ciudad debido entre otros, a factores como el crecimiento poblacional de la ciudad que en treinta años casi



duplicó el tamaño de su población (ver gráfica 2.1, capítulo 2) y se consolidó como un centro de servicios subregional que empezó a atraer la demanda de servicios incluidos la totalidad de los municipios del departamento de sucre, especialmente servicios de complejidad remitidos de estos municipios a la ciudad de Sincelejo, también del sur del departamento de bolívar y algunos del departamento de Córdoba, así como estar ubicado en un cruce de caminos.

Es importante decir, que la mayoría de empresarios manifestaron que mayormente sus pacientes son de la ciudad de Sincelejo frente a los otros municipios en una proporción estimada 70-30 lo que confirma que el crecimiento poblacional mostrado por la ciudad en el período de estudio.

Aparece también un segundo criterio en importancia que explica la localización de las empresas en la ciudad, y tiene que ver con el **origen local de los propietarios** de las empresas de salud, casi en su totalidad los empresarios son nativos de la ciudad de Sincelejo o de municipios del departamento de Sucre, formados en escuelas de medicina de la región y con estudios en el exterior, que decidieron regresar a la ciudad inicialmente como profesionales vinculados a la red pública de instituciones hospitalarias y que posteriormente con el cambio en el modelo de la prestación de los servicios de salud en Colombia –Ley 100 de 1993- lo que permitió que los profesionales, mayormente, los especialistas empezaran a contratar servicios con las clínicas privadas que entraron en operación al habilitarse la salud como un servicio con participación privada susceptible de facturarse por servicios prestados por evento o por población afiliada por las EPS que a su vez contrataron a estos profesionales para suplir estas necesidades.

Lo anterior maduró con la organización de los profesionales especialistas como prestadores con participación directa en el sector, organizados como personas naturales o a través de razón social (ver capítulo 2) como lo muestra el registro especial de prestadores presentes en la ciudad de Sincelejo.

Frente a la **antigüedad de la localización**, la mayoría de empresas se localizaron en la ciudad después de 1990, especialmente, en los años 1995-2005.

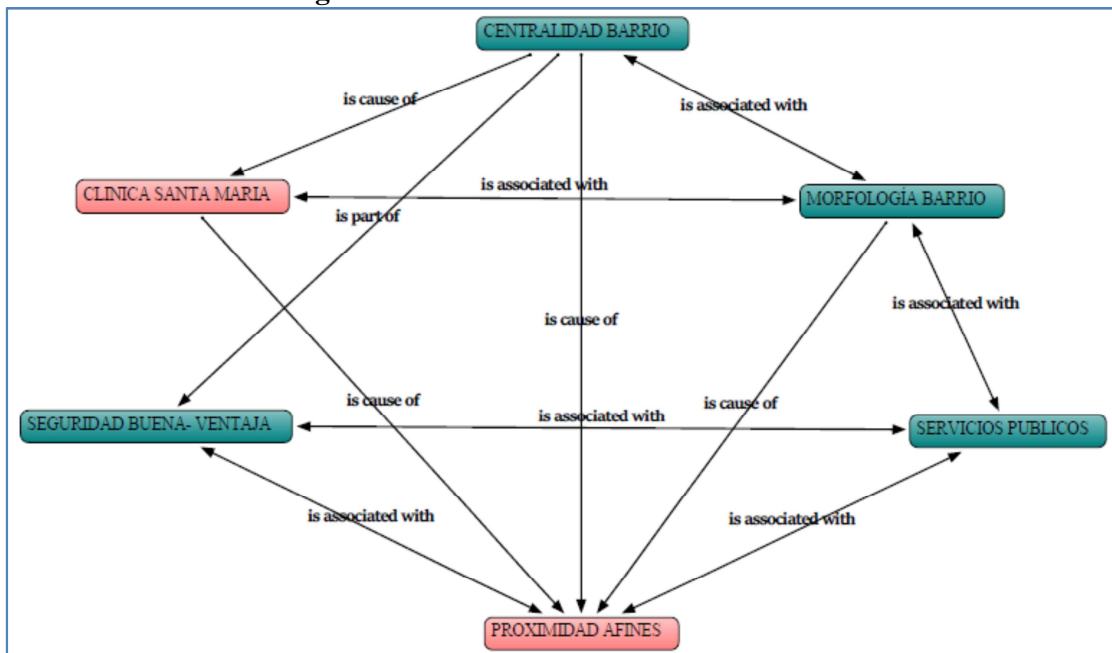
Todas las interrelaciones de estos factores aparecen como códigos descriptores utilizados en el procesamiento de la información de entrevistas y que se muestra en la red explicativa siguiente (ver figura 11).

## 4.2 PRINCIPALES CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN DE EMPRESAS DE SERVICIOS DE SALUD EN EL BARRIO LA FORD Y ANEXOS DE SINCELEJO

Frente a la revisión de las razones que motivaron la localización de tales empresas en el barrio La Ford de Sincelejo, aparecen igualmente varios factores explicativos, ente los que se destacan (ver figura 12):

### 4.2.1 CRITERIO EXPERTOS Y PROPIETARIOS

Figura 12 Localización barrio La Ford



Fuente: Construcción propia - ENTREVISTAS PROPIETARIOS Y EXPERTOS

**Centralidad del barrio;** la gran mayoría de los propietarios respondieron que el principal motivo de su localización fue por la cercanía del sector al centro de la ciudad, que suponía unas mejores condiciones de servicios públicos, pero sobretodo, un fácil acceso a los servicios ofrecidos en el centro como bancos, oficinas del gobierno local,

mejor estado de la infraestructura y en general la conectividad del centro, sin tener la congestión propia de los centros.

**Morfología de las edificaciones;** Efectivamente la configuración espacial del sector que contaba con casas amplias con muchos dormitorios y espacios que representaban fácil adaptación a consultorios y demás espacios requeridos para el establecimiento de empresas de salud favoreció la transformación de las funciones de las edificaciones para alojar los nuevos usos. En efecto los predios del barrio son los predios más grandes de los barrios circundantes del centro (ver tabla 2.5) lo que permitió construir casas más amplias para familias de altos ingresos que fueron las asentadas en el sector.

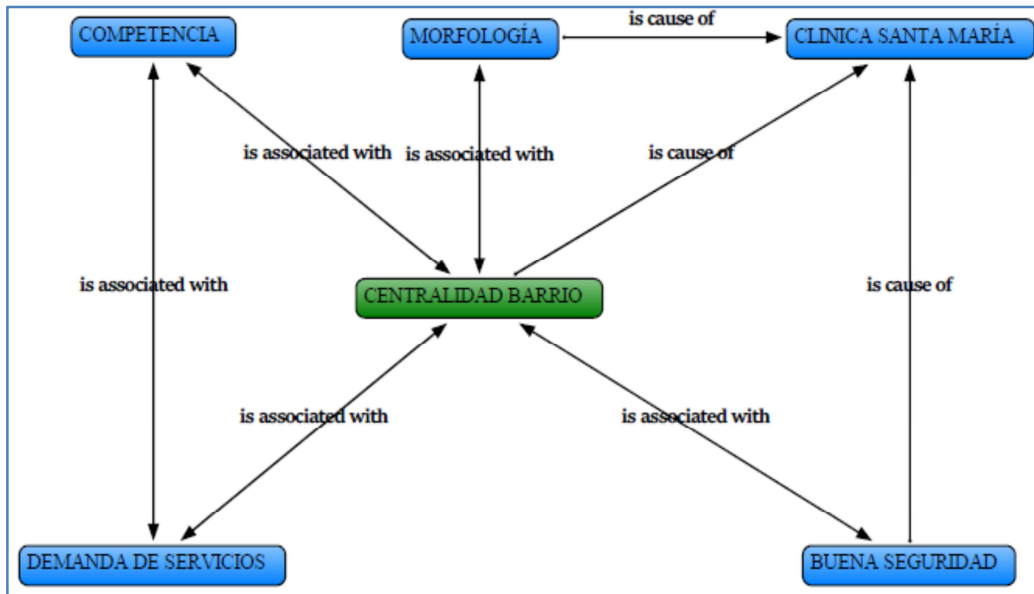
**Clínica Santa María;** Se referenció la ubicación de la clínica como un factor para decidir quedarse cerca puesto que los propietarios y expertos coinciden en que la clínica fue el factor detonante de los servicios de salud en el sector y que el crecimiento de esta fue posicionando el sector como el lugar central de la salud en la ciudad lo cual fue motivo de atracción de negocios afines. Destaca aquí también la cercanía del sector al antiguo hospital regional de la ciudad.

**Proximidad afines;** Entre los propietarios aparece también el motivo de estar próximo a los servicios afines por razones de cercanía con los colegas para una interacción de sus negocios más fluida, guarda relación con el criterio anterior de posicionamiento del sector.

**Seguridad;** las condiciones de seguridad del sector fueron percibidas como una ventaja para los propietarios para localizarse allí dado que por su cercanía al centro es más fácil beneficiarse de los servicios de apoyo de la fuerza pública.

#### 4.2.2 CRITERIO RESIDENTES

Figura 13 Localización barrio La Ford



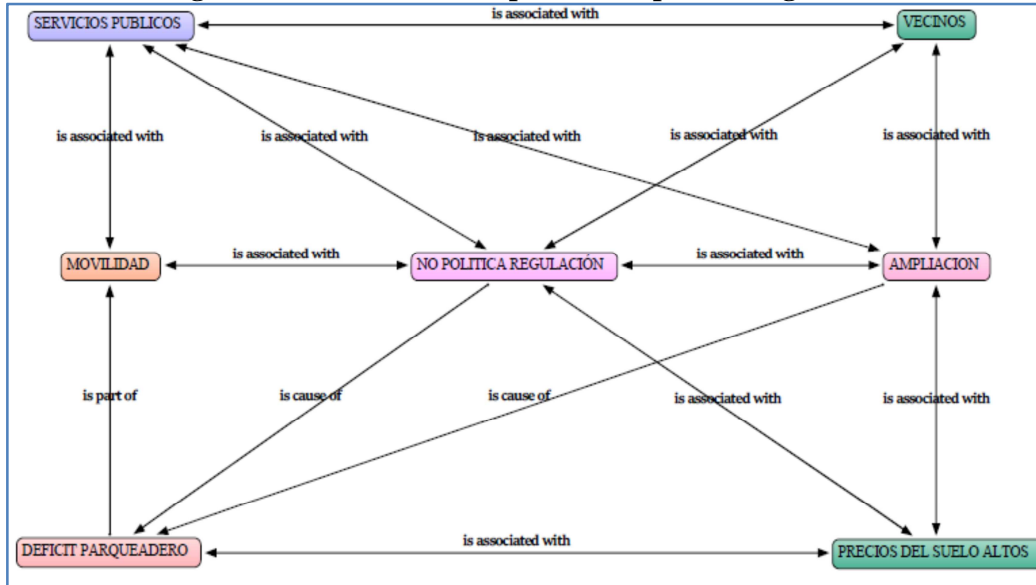
Fuente: Construcción propia - ENTREVISTAS RESIDENTES

Para el caso de los residentes, estos destacaron que los motivos que generaron que estas clínicas y negocios de salud llegaran al sector fueron la cercanía al centro, Clínica Santa María, Seguridad del sector, y agregan que la competencia. Nótese aquí la coincidencia entre los criterios de los tres grupos de entrevistados (figura 13).

#### 4.3.3 LIMITACIONES, REGULACIÓN, TENDENCIAS DEL PROCESO DE CAMBIO DE USOS DEL SUELO EN EL SECTOR

En lo que respecta al tratamiento que ha recibido el proceso ocurrido en el sector de La Ford por parte de las autoridades municipales de planeación y norma municipal POT, tendencia del fenómeno y limitaciones para el desarrollo de la actividad de servicios de salud existente, se pueden destacar los siguientes factores o aspectos: (ver figura 13)

**Figura 14 Limitaciones ampliación vs política regulación**



Fuente- ENTREVISTAS PROPIETARIOS Y EXPERTOS- Atlas.ti

**No existe política o acción de regulación del fenómeno;** Al ser preguntados los tres grupos, propietarios, residentes y expertos, sobre si desde la administración municipal han puesto en marcha acciones para estimular o desincentivar el proceso de transformación del que trata el presente estudio, o regular tal fenómeno, no se evidenció ningún tipo de acción urbanística en ninguno de los sentidos mencionados anteriormente y ello pone ese aspecto en el centro de la red para explicar la tendencia que puede o mantener y también las limitaciones que pudieran presentarse en adelante.

**Existencia de planes de ampliación;** La gran mayoría de los propietarios manifestaron tener planes de ampliación de la infraestructura y capacidad instalada de las empresas, pese a reconocer dificultades propias del sector de la salud en Colombia, frente a estos planes la evidencia en campo muestra que muchos están en marcha con la construcción de nuevas edificaciones en predios anexos y en altura de las mismas instalaciones por lo que puede plantearse que el proceso de transformación del barrio tiende a seguir y mantenerse.

**Precios altos del suelo;** los propietarios advierten un ascenso en los precios del suelo del sector y lo identifican como uno de los limitantes de sus planes de ampliación temiendo un proceso especulativo con la renta del suelo en el área de estudio.

**Relación con vecinos;** otro aspecto limitante de los planes de ampliación es la oposición de los vecinos de los usos residenciales que manifiestan resistencia a las labores propias de la actividad edificadora de las ampliaciones.

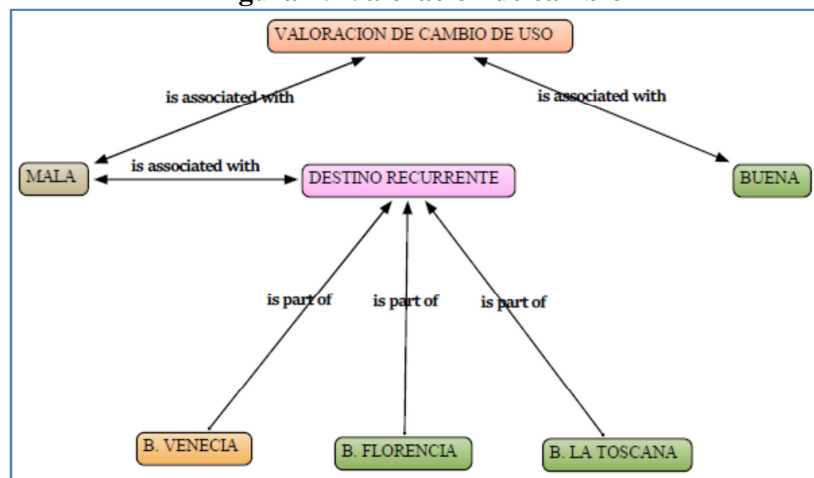
**Déficit parqueaderos;** es identificado como uno de los problemas que a juicio de los propietarios limita el normal desarrollo de la actividad en el sector que desemboca en congestión, invasión del espacio público que impide que los pacientes y profesionales que trabajan en el área puedan llegar a los sitios de trabajo.

**Movilidad;** el déficit de parqueaderos, así como la invasión del espacio público por parte de la forma de transporte informal de pasajeros –mototaxismo-, tráfico de ambulancias han creado problemas de movilidad en el sector sobre todo en las horas pico.

**Servicios públicos;** las deficiencias en los servicios públicos, especialmente en el servicio de energía eléctrica, es identificado como un factor negativo para el desarrollo del sector salud dado que por la alta demanda de energía concentrada en el sector frente a redes que inicialmente fueron dispuestas y diseñadas para consumo residencial y con la llegada de equipos se quedan subestimadas y obliga a las empresas a tener generadores de energía alternos.

#### 4.3.4 VALORACIÓN DE CAMBIOS OCURRIDOS EN EL SECTOR

Figura 15 Valoración de cambio



Fuente: ENTREVISTAS RESIDENTES- Atlas.ti

Para el caso de la valoración que hacen los residentes del sector acerca del proceso de transformación ocurrido se presenta una percepción mayoritariamente negativa del cambio aduciendo motivos de congestión, pérdida de privacidad por la cantidad de personas circulando en el sector, y consecuente con eso han decidido muchas familias trasladarse a otros sectores de la ciudad. El destino más recurrente son los barrios Venecia, que es una urbanización con la estratificación socioeconómica más alta de la ciudad con uso totalmente residencial de predios y edificaciones más grandes y con arquitectura moderna. En segunda instancia está el barrio La Toscana que es una urbanización también de alta estratificación, pero menor a la del barrio Venecia donde priman los predios más grandes y edificios en altura. Por último, el tercer destino más recurrente es el barrio Florencia, que es una urbanización de estrato medio alto con especificaciones menores en términos arquitectónicos y espaciales que los otros dos sectores mencionados anteriormente (ver figura 15).

Por último, a manera de conclusión de este capítulo podemos destacar:

- ✓ La localización de empresas de salud en la ciudad de Sincelejo se debe mayoritariamente al crecimiento poblacional de la ciudad y por consiguiente a la alta demanda de servicios de salud favorecida también por la demanda adicional que representan los municipios del departamento de Sucre y algunos municipios de los departamentos de Bolívar y Córdoba y este proceso apareció hacia los primeros cinco años de la década de 1990.
- ✓ Las razones de mayor peso en la decisión de localización de estas empresas en el área de estudio fueron su cercanía al centro, su morfología, la ubicación de la clínica Santa María y el posicionamiento del sector como centralidad de la salud.
- ✓ Frente a la tendencia, el fenómeno no ha observado un tratamiento diferenciado en la política de ordenamiento territorial municipal y la mayoría de las empresas tienen planes de ampliación por lo que se espera que continúe la transformación espontánea.

- ✓ Problemas más comunes surgidos en el sector son: movilidad, congestión vehicular, déficit de parqueaderos y fallas en los servicios públicos.
- ✓ La valoración del cambio que hacen los residentes es mayoritariamente negativa y se han trasladado a sectores de mejores condiciones urbanísticas de la ciudad.



## CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES GENERALES

Luego de revisar y analizar los resultados de esta investigación en relación con los objetivos planteados, a manera de conclusiones se pueden destacar:

- El cambio en el uso del suelo urbano en el sector estudiado en la ciudad de Sincelejo ha afectado especialmente al uso residencial de población de ingreso alto y medio alto allí ubicada, un poco más de la mitad de los predios han sufrido algún tipo de transformación y presentan un uso no-residencial. Dentro de los nuevos usos encontrados se distinguen dos grandes grupos de actividades, a saber, Grupo 1 compuesto por establecimientos de tipo comercial como bares, cafeterías, locales de comercio de variedades, restaurantes, boutiques, y en menor presencia, sedes de instituciones oficiales del orden nacional y no gubernamentales. Un Grupo 2 compuesto por establecimientos dedicados a la prestación de servicios de servicios de salud y afines-clínicas, laboratorios, suministro biomédico, etc. Este segundo grupo es a su vez responsable de algo más de la mitad de los cambios totales en el área estudiada con evidentes repercusiones para la vida residencial que originalmente se alojaba en el barrio.
- Con respecto a las modalidades en las que se presentan los cambios en el uso del suelo en el sector estudiado, son de tipo funcional y de tipo urbanístico o de renovación (Vergara & Vidal, 2011) siendo superior los predios afectados por el cambio funcional y en menor grado los cambios urbanísticos pero no menos importante.
- Las actividades que han presionado intensamente los cambios han sido principalmente las de servicios de salud y afines (78% del cambio funcional y urbanístico), las cuales, a su vez, tienen comportamientos de localización diferenciados en el sector, como lo muestra la cartografía producida.
- Con relación a la evolución de tales cambios se puede resaltar que los cambios aparecieron en el sector en los primeros años de la década de 1990 y se intensificaron sustancialmente en los años 2000-2010. Se puede esperar que tal tendencia de cambios se mantenga dado que la mayoría de establecimientos de salud manifestaron tener planes de ampliación de su infraestructura lo que

demandará más área en el sector especialmente del uso residencial por las ventajas ya descritas de este para adaptarse a nuevos usos y como puede verse en la cartografía del capítulo 3 ya aparecen en todas las manzanas al menos un establecimiento de salud.

- Sobre la percepción que tienen los residentes del proceso de transformación es mayoritariamente negativa lo que ha obligado a migrar a muchas familias hacia urbanizaciones de espacios y predios más grandes y de arquitectura contemporánea de ingresos altos y medios altos de la ciudad.
- Sobre las razones de localización en la ciudad de Sincelejo, aparecen el crecimiento poblacional de la ciudad en el período de estudio donde duplicó su población y un consecuente aumento en la demanda de servicios de salud de la población, favorecido también por ser la capital de departamento y la localización de la ciudad sobre un cruce de ejes viales nacionales y vías departamentales que permiten a la ciudad tener un área de influencia sobre todo el departamento de Sucre y algunos municipios de importancia en los departamentos de Córdoba y Bolívar.
- Sobre las razones de concentración específicamente en el barrio, destacan, su centralidad y morfología así como un claro posicionamiento del sector como una centralidad de salud en la ciudad que termina orientado la localización de empresas afines.
- La intensificación del fenómeno se presenta en los últimos 15 años y la construcción para el uso residencial se ha disminuido sustancialmente en el sector.
- En cuanto a la cartografía generada puede observarse la presencia del fenómeno en todas las manzanas lo que podría guardar relación con la tendencia de crecimiento y permanencia del proceso de transformación del barrio.
- La transformación y los cambios en el uso del suelo urbano en la ciudad de Sincelejo han obedecido a un claro impulso del sector privado pues no se registran acciones de urbanismo y ordenamiento territorial por parte de la

municipalidad tendientes a inducir, regular o estimular tales cambios ni a nivel de práctica ni a nivel de norma urbana municipal POT en ninguno de las dos versiones existentes. Luego estamos ante un fenómeno de aparición y crecimiento espontáneo que no contempla la participación del estado, al menos directamente, no obstante, si ha incidido en el cambio el nuevo modelo de prestación y atención de los servicios de salud en Colombia Ley 100 de 1993 dado que permitió nuevas formas de contratación y atención a la población que no necesariamente tienen que estar concentradas en una misma infraestructura o instalación perteneciente a la red pública sino que además pueden organizarse societariamente como instituciones privadas-clínicas, laboratorios, etc.- sino también como prestadores a través de personas naturales que prestan servicios de algún tipo de especialidad tanto a la redes de atención pública como privada. Esto derivó en una demanda de suelo de un nuevo sector especialmente privado para desarrollar su actividad económica de servicios que, para el caso de la ciudad de Sincelejo, orienta su ubicación en el sector central por su conectividad y cercanía con los servicios complementarios también alojados en el centro.

- Como puede observarse es un fenómeno que está en evidente dinámica y se hace necesario que trabajos con alcances distintos al de esta investigación puedan contribuir a una mejor delimitación de las acciones que deben tomarse en materia de planificación para aprovechar este proceso como una oportunidad de reorientar la ordenación del territorio en estudio.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía de Sincelejo. (2012). *Sincelejo, Un Alto Compromiso - Plan de Desarrollo Municipal*.  
Sincelejo.
- Alcaldía de Sincelejo. (2016). *Sincelejo, Ciudad con Visión - Plan de Desarrollo Municipal*.  
Sincelejo.
- Alzate, X. (2011). *INTERACCIONES ENTRE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO EN EL TERRITORIO*.  
Manizales: UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA.
- Arteaga, I. (2008). Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente: El caso de París a  
través de las ZAC. *Bitácora Urbano territorial*, 155-170.
- Azocar, G. e. (2003). Los Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el  
caso de Chillán. *eure*, 79-92.
- Azócar, G., Sanhueza, R., & Henríquez, C. (2003). Cambio en los patrones de crecimiento en la  
ciudad intermedia de Chillán Chile. *Revista Eure*, 79-92.
- Bähr, J., & Günter, M. (1983). Un modelo de la diferenciación socio-espacial de las metrópolis  
de América Latina. *Revista Geográfica* 98.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2015). *Las ciudades intermedias con mayor potencial en  
Colombia*. Bogota: BID.
- BID Banco Interamericano de Desarrollo. (2015). *Las ciudades intermedias con mayor potencial  
en Colombia; un sistema de identificación*. Bogotá: BID.
- Bordosf, & Axel. (2000). El desarrollo urbano de Valdivia: Estudio de caso de una ciudad  
mediana. *ESPACIO Y DESARROLLO*.
- Bosque, J., & García, R. C. (2000). El uso de los sistemas de inoformación geográfica en la  
planificación territorial. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 49-67.
- Carrion, G. A. (2008). Debilidades del nivel Regional en ele Ordenamiento . *Adquitectura,  
cuidad y entorno*, 1-4.
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1997). *LEY 388 DE 1997*. BOGOTÁ.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística . (2007). *ESTUDIOS POSTCENSALES No. 7:  
Proyecciones Nacionales y Departamentales de la Poblacion 2005 / 2020*. Bogota: DANE.
- Departamento Nacional de Planeación, DNP. (2014). *La Misión de Ciudades*. Bogotá.
- Findeter, Fundación Metrópoli, Fundación Microsoft. (2014). Las Ciudades de los  
departamentos del Diamante. En F. M. Findeter, *Diamante Caribe y Santanderes*.  
Bogotá.
- Findeter; Fundación Metrópoli; Fundación Microsoft. (2014). Tomo 2. Las ciudades de los  
departamentos del Diamante. En Findeter, F. Metrópoli, & F. Microsoft, *Iniciativa  
Diamante Caribe y Santanderes* (págs. 158-180). Bogotá: Cities Lab.
- Glaeser, E. (2011). *El triunfo de las ciudades*. Massachusetts: Universidad Harvard.

- Jacobs, J. (1961). *Vida y Muerte de las grandes ciudades de América*. Nueva York: Random House Inc.
- Lovera, M. (1998). Problemática habitacional y los cambios en el uso del suelo. *Mexicana de Sociología Universidad Autónoma*, 209-225.
- Massiris, Á. (2012). *Procesos de ordenamiento en América Latina y Colombia*. Bogotá: Universidad Nacional.
- Mertins, G. (2000). Ciudades medianas en América Latina: criterios, indicadores y el intento de un modelo de su diferenciación socio-espacial y funcional: las ciudades medianas en Colombia. *Espacio y Desarrollo*, Núm 12., 123-140.
- Mertins, G. (2000). CIUDADES MEDIANAS EN AMÉRICA LATINA: CRITERIOS. *ESPACIO Y DESARROLLO*, 1-18.
- Mertins, G. (2007). Estudios Urbanos -Regionales desde el Caribe: El crecimiento "moderno" espacial urbano. *Memorias, Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*, 1-15.
- Miranda, C., & Ulberich, A. C. (2010). Cartas de usos del suelo, una contribución a la planificación urbana. *Revista Geográfica* 147, 156-168.
- MUNICIPIO DE SINCELEJO. (2000). *PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SINCELEJO*.
- Municipio de Sincelejo. (2012). *Sincelejo, Un Alto Compromiso - Plan de Desarrollo Municipal*. Sincelejo.
- MUNICIPIO DE SINCELEJO. (2015). *PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL . SINCELEJO*.
- Ojeda, J. e. (2007). EVOLUCIÓN DEL SUELO URBANO/ALTERADO EN EL LITORAL DE ANDALUCÍA (ESPAÑA): 1998-2002. *Geofocus*, 11-9.
- Ojeda, J. e. (2007). Evolución del uso del suelo urbano alterado en el litoral de Andalucía España. *GeoFocus*, 73-99.
- ONU. (11 de Julio de 2011). <https://quiebreeconomico.wordpress.com/2014/07/11/informe-onu-66-de-la-poblacion-mundial-sera-urbana-en-2050/>. Obtenido de <https://quiebreeconomico.wordpress.com/2014/07/11/informe-onu-66-de-la-poblacion-mundial-sera-urbana-en-2050/>: <https://quiebreeconomico.wordpress.com/2014/07/11/informe-onu-66-de-la-poblacion-mundial-sera-urbana-en-2050/>
- Patricia Torres Arzayús, Carlos Jorge Caicedo Cuervo. (2015). *Las ciudades intermedias de mayor potencial en Colombia: un sistema de identificación*. Bogotá: BID, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Plata, W., Gómez, M., & Bosque, J. (2009). Cambios de usos del suelo y expansión urbana en la comunidad de Madrid. *Scripta Nova*.
- Rojas, R., Hernández, A., & Sánchez, F. (2013). Cambios en el uso del suelo asociados a la expansión urbana en Bogotá. *CUADERNOS DE GEOGRAFÍA*, VOL 22., 257-271.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los Mercados de Suelo en Santiago, Chile: Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Eure*, 49-80.

- Sánchez, R. (2004). La morfología de las ciudades . *Revista de Geografía Norte Grande*, 119-122.
- Vergara, R. A., & Vidal, A. (2011). Transformaciones. En R. A. Vergara, & A. Vidal, *El barrio El Prado; Hito histórico y urbano de la ciudad de Barranquilla*. Ediciones Uninorte.
- Vergara, R., & Vidal, A. (2011). El Prado y sus transformaciones. En R. Vergara, & A. Vidal, *El barrio El Prado; Un hito histórico y urbano para Barranquilla* (pág. 31 y siguientes). Bogotá: Ediciones Uninorte.
- wikipedia.org. (nueve de Noviembre de 2016). *Wikipedia.org/wiki/ Espacio* . Obtenido de Wikipedia.org/wiki/ Espacio : [https://es.wikipedia.org/wiki/Espacio\\_\(f%C3%ADsica\)#cite\\_note-6](https://es.wikipedia.org/wiki/Espacio_(f%C3%ADsica)#cite_note-6)
- Wikipedia.org. (seis de Noviembre de 2016). *wikipedia.org/wiki/Territorio*. Obtenido de wikipedia.org/wiki/Territorio: <https://es.wikipedia.org/wiki/Territorio>
- Zoido, F. (1998). Geografía y Ordenación del Territorio. *Scripta Vetera*, 19-31.