

Reconfiguración espacial en el Aburrá Sur: desconcentración concentrada y tensiones en el modelo de ciudad

Spatial Reconfiguration in the Aburrá Sur: Concentrated Deconcentration and Tensions in the City Model

Reconfiguração espacial em Aburrá Sur: desconcentração concentrada e tensões no modelo de cidade

Santiago Vélez Villegas*

Recibido: 24 de enero de 2021

Aprobado: 15 de septiembre de 2023

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.10156>

Para citar este artículo

Vélez Villegas, S. (2024). Reconfiguración espacial en el Aburrá Sur: desconcentración concentrada y tensiones en el modelo de ciudad. *Territorios*, (51-Especial), 1-17. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.10156>

* Estudiante del Doctorado en Estudios Urbanos y Ambientales, Centro de Estudios Urbanos y Ambientales, El Colegio de México. Correo electrónico: svelez@colmex.mx. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2459-9797>

Palabras clave

*Valle de Aburrá;
centralidades
urbanas; planeación
urbano-regional;
empresarialismo urbano;
desarrollo inmobiliario;
morfología urbana.*

Keywords

*Aburrá Valley; urban
centers; urban planning;
urban managerialism;
real estate development;
urban morphology.*

Palavras-chave

*Vale do Aburrá;
centralidades urbanas;
planejamento
urbano-regional;
empresarialismo
urbano; desenvolvimento
imobiliário; morfologia
urbana.*

*territorios
S1-Especial*

RESUMEN

El Aburrá Sur ha experimentado un acelerado desarrollo inmobiliario en las últimas dos décadas, que se suma a una relocalización creciente de actividades de servicios y de población hacia su territorio, y a una desconcentración de funciones de dirección económica y política hacia Medellín. Un resultado observable es la contradicción entre el modelo de ordenamiento metropolitano orientado al redesarrollo y las dinámicas expansivas del circuito financiero-inmobiliario. Se busca resaltar la importancia del Aburrá Sur en la reconfiguración socioespacial de la región metropolitana y los impactos diferenciales del proceso de expansión urbana a lo largo del Valle. La contradicción entre el modelo de ciudad compacta predicado por las autoridades de planeación y la realidad de una creciente expansión urbana es síntoma de un reescalamiento del proceso de urbanización metropolitana en el que se articulan poderes globales, regionales y locales, combinando instrumentos de ordenamiento, políticas económicas y dispositivos ideológicos de la planeación urbana.

ABSTRACT

The Aburrá Sur region has experienced accelerated real estate development and a growing relocation of services and population activities in its territory in the last two decades, which contrasts with a loss of economic and political management functions in favor of Medellín. This has resulted in tension between the metropolitan urban model promoting re-development and the expansive dynamics of the financial-real estate circuit. This highlights the importance of Aburrá Sur in the socio-spatial reconfiguration of the metropolitan region and the uneven impacts of urban expansion processes throughout the valley. The contradiction between the 'compact city' model promoted by urban authorities and the reality of a growing urban diffusion is a symptom of the re-scaling of the metropolitan urbanization process in which global, regional, and local powers are articulated, combining normative, economic, and ideological instruments of urban planning.

RESUMO

Aburrá Sur passou por um desenvolvimento imobiliário acelerado nas últimas duas décadas, que está associado a uma crescente realocação das atividades de serviços e da população para seu território e a uma desconcentração das funções de gestão econômica e política em direção a Medellín. Um resultado observável é a contradição entre o modelo de planejamento metropolitano orientado para o redesenvolvimento e a dinâmica expansiva do circuito financeiro-imobiliário. O objetivo é destacar a importância de Aburrá Sur na reconfiguração socioespacial da região metropolitana e os impactos diferenciados do processo de expansão urbana ao longo do vale. A contradição entre o modelo de cidade compacta pregado pelas autoridades de ordenamento e a realidade de uma crescente expansão urbana é um sintoma de um redimensionamento do processo de urbanização metropolitana no qual se articulam poderes globais, regionais e locais, combinando instrumentos de ordenamento, políticas econômicas e dispositivos ideológicos de planejamento urbano.

Introducción

Este artículo presenta los resultados de una investigación que vincula dos temas de discusión vigentes en los estudios urbanos contemporáneos. El primero de ellos se refiere a las consecuencias de las transformaciones económicas globales de las últimas décadas en la morfología de las ciudades. Como han mostrado estudios recientes en varias ciudades del mundo, parece que el paisaje urbano avanza hacia una estructura policéntrica en las distintas regiones (Truffello & Hidalgo, 2015; Ruiz *et al.*, 2012; Chica *et al.*, 2012), pero a nivel de las ‘ciudades globales’ se mantienen las jerarquías de la actual división internacional del trabajo y de la producción (Parnreiter, 2015). Así, la “terciarización” de la economía urbana, que implica desindustrialización y cambios de usos del suelo, impacta de manera desigual a las ciudades del globo (Márquez & Pradilla, 2008).

El segundo tema es el análisis del *empresarialismo* en la administración de las ciudades y de los asuntos urbanos; este concepto de Harvey (1989) es entendido como tendencia de los esquemas de gobernanza y mecanismo de articulación con los flujos globales de inversión en la competencia interurbana. El caso del Aburrá Sur, subregión conformada por los cinco municipios conurbados del Área Metropolitana del Valle de Aburrá localizados al sur de Medellín (ver figura 1), muestra cómo ambos procesos están

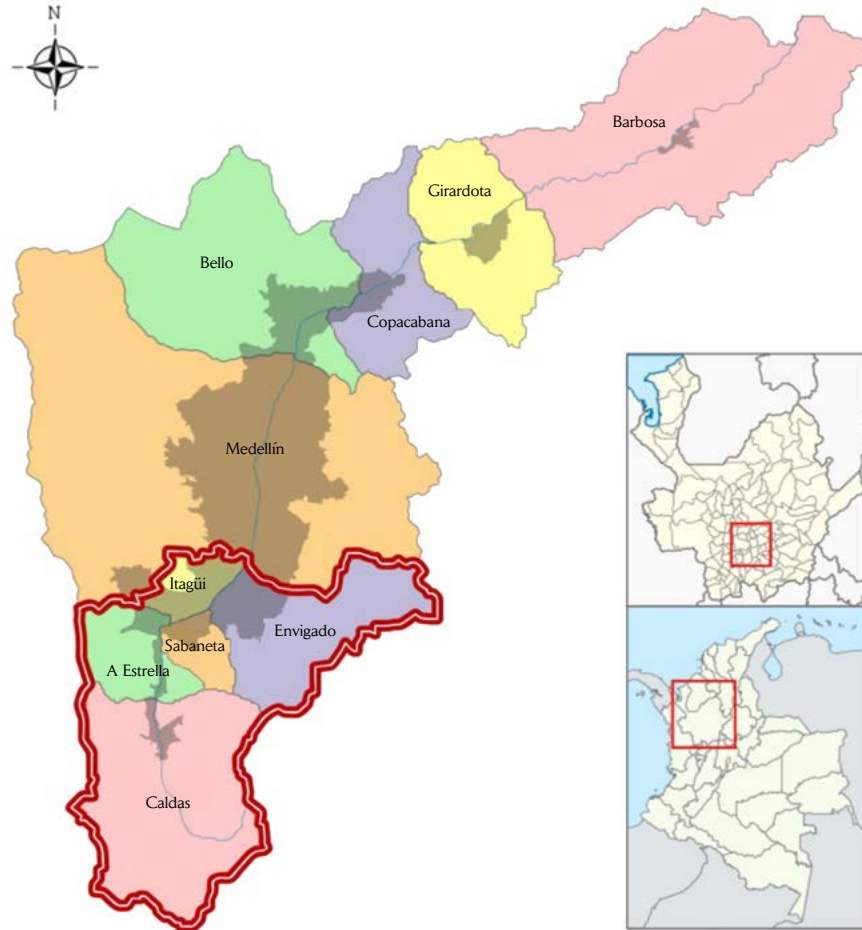
interrelacionados y llama la atención sobre la necesidad de estudiarlos de forma conjunta para abordar importantes desafíos en materia de planeación urbano-regional, como son la tensión evidente entre el modelo de ordenamiento y las tendencias del mercado inmobiliario.

En las dos décadas que van del siglo XXI, Medellín y su área metropolitana han vivido tanto un proceso de reconversión productiva y espacial como la aplicación de nuevos enfoques e instrumentos de la planeación y la gestión urbana, cuyo resultado se expresa en la emergencia de un *patrón espacial* distinto al de la ciudad industrial que fue en la segunda mitad del siglo XX.

Ese patrón, caracterizado por la recomposición de las centralidades y sus relaciones en la estructura urbana, es especialmente evidente en el sur del Valle: la zona tradicional de la gran industria en vías de extinción y el principal foco de desarrollo inmobiliario en años recientes. Al mismo tiempo, los instrumentos de planeación metropolitana en el Valle de Aburrá han insistido en la necesidad de promover una ‘ciudad compacta’ y limitar la expansión urbana hacia la periferia.

El proceso en su conjunto se puede conceptualizar como un *reescalamiento* de la estructura urbano-regional, caracterizado por un desplazamiento del foco de crecimiento de la población y la producción hacia el norte, el sur y el oriente del Valle, sin que esto haya significado una pérdida de las funciones de dirección y

Figura 1. Localización del Aburrá Sur



Fuente: Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2011, 2012).

control de la urbanización y de la economía en el centro (Medellín), y una nueva articulación con las dinámicas globales, en lo que podría denominarse una *desconcentración concentrada*, análoga a la “desconcentración industrial de dirección centralizada” reseñada por Betancur

et al. (2001). No se trata de una desconcentración en el sentido de movimiento de población o ‘vaciamiento’ del centro metropolitano. Lo que se registra es un crecimiento más acelerado y expansivo en las periferias.

Esa tensión patente en la estructura urbana está en estrecha relación con la tensión mencionada anteriormente entre concentración y expansión de la urbe. Lo que es más, se expresa aquí un conflicto social y político cuyo móvil es el espacio urbano. En ese conflicto está el fondo de las tensiones aludidas, en elementos como la valorización del capital en operaciones inmobiliarias, las decisiones de planificación de usos del suelo y las divisiones administrativas sobre un espacio urbano continuo. En consecuencia, el objetivo de este artículo es introducir los hallazgos sobre tensiones de expansión-concentración y la dinámica inmobiliaria-financiera en el Aburrá Sur en el debate contemporáneo sobre las nuevas centralidades urbanas y el modelo del ordenamiento en el Valle.

Transformación productiva y espacial en el Aburrá Sur

Si bien la industria sigue aportando una quinta parte de la producción y una cuarta parte del empleo en el Valle de Aburrá, su estructura se ha modificado de manera significativa con tendencia a la reducción o pérdida de peso relativo dentro del conjunto de la producción, acompañada de un crecimiento del sector terciario, tanto formal como informal (Cámara de Comercio, 2015). El predominio de la gran empresa textilera, característico de mediados del siglo XX, ha dado paso a una industria textil y de la confección dispersa

por el tejido urbano, muy variable en sus dinámicas de crecimiento y contracción, y demandante de un flujo intermitente de trabajo poco calificado y precarizado en sus condiciones de contratación.

La gran industria tiende a desplazarse hacia afuera del Valle buscando ventajas de localización y mayor flexibilidad laboral como factores de competitividad en una economía abierta. En la economía del Valle predominan los sectores financiero y de la construcción, que destacan por ser los de mayor crecimiento y mayor incidencia en la definición de la agenda de desarrollo (Franz, 2017).

Sobre esta transformación productiva, distintos autores coinciden en el papel central que ha jugado el sector de la burguesía regional que conforma el Grupo Empresarial Antioqueño (GEA) (Londoño, 2004; Franco, 2006), el cual controla el sector hegemónico de la economía de ‘servicios’ a la que han dirigido la ciudad: el sector financiero, en cabeza de Sura (la mayor aseguradora) y Bancolombia (el mayor banco del país). También, se le atribuye un papel destacado al GEA en la promoción de cambios institucionales en la administración pública de la ciudad y en la planeación y direccionamiento del sector privado.

Lo primero, a través de su influencia en la definición de la Alcaldía de Medellín y de las juntas directivas de importantes instituciones, como Empresas Públicas de Medellín (EPM) y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia (IDEA); lo segundo,

gracias a su influencia en la Cámara de Comercio de Medellín, que ha actuado como instancia de dirección, planeación, y como plataforma de promoción del modelo de desarrollo para la ciudad. Sin negar lo anterior, es necesario considerar también el papel de los grandes propietarios del suelo urbano y las empresas de la construcción, en conjunto con el capital financiero (Franz, 2017).

Existe evidencia de la configuración en las últimas dos décadas de un mercado inmobiliario con creciente integración en la región metropolitana de Medellín, incluyendo sus municipios vecinos en los valles de San Nicolás y del Cauca, en el que priman empresas inmobiliarias del Valle de Aburrá que han expandido su área de acción hacia otros municipios “como zonas de recepción de inversiones de desarrollo inmobiliario” (Santana & Alzate, 2023, p. 15).

La gran mayoría de los estudios académicos sobre reconversión productiva y transformación espacial y del hábitat se centra en el municipio de Medellín; la casi totalidad de estudios oficiales asume el Área Metropolitana como una totalidad funcional cuya integración es creciente, pero no aporta un análisis sistemático de los mecanismos y los determinantes (económicos, políticos e ideológicos, por ejemplo) de esa integración. Aquí se pone el foco de atención en los municipios del Aburrá Sur: las condiciones en que se ha desarrollado esa transformación, sus

implicaciones para el orden regional y las tensiones que emergen en el proceso.

El proceso político en el Aburrá Sur no ha seguido la misma ruta que en Medellín. En los municipios del sur, y en particular en Itagüí y Envigado, las estructuras de los grupos políticos tradicionales han logrado mantenerse en las administraciones municipales de manera ininterrumpida durante décadas en una articulación entre centros de poder político y económico distinta al centro metropolitano (Franco, 2006).

Otro elemento diferenciador es la fragmentación político-administrativa de la subregión en cinco municipios autónomos cuyas agendas con frecuencia no coinciden. Esta trayectoria propia se ha reflejado también en los procesos de planeación territorial: desde el Plan Integral de Desarrollo del Aburrá Sur formulado en 1988, pasando por el Plan Estratégico del Aburrá Sur adoptado por Acuerdo Metropolitano en 2007, se han formulado instrumentos en los que se concibe y planifica de manera articulada la subregión.

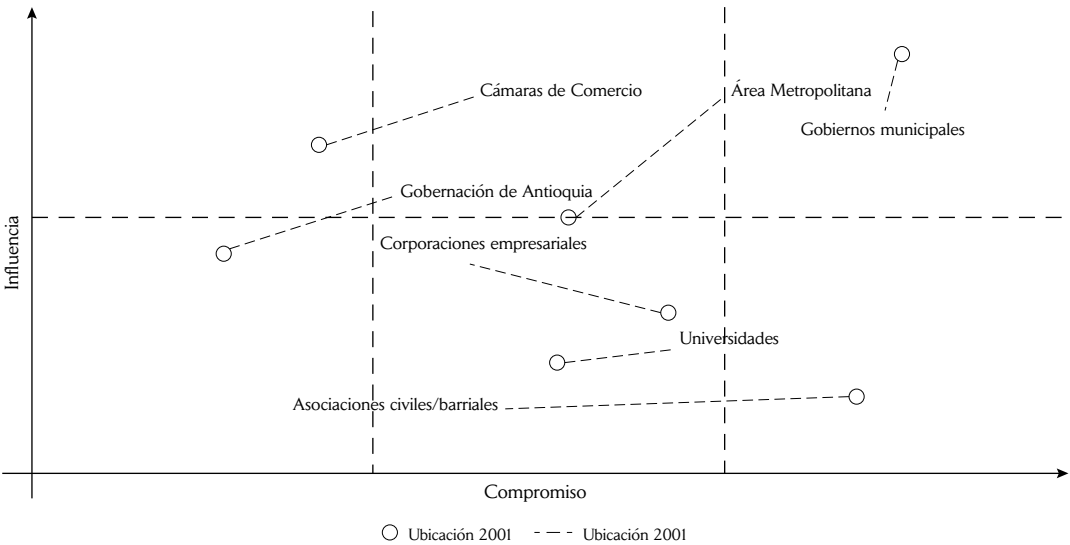
A diferencia de Medellín, la ausencia de una dirección política común es evidente e impacta los procesos de planeación territorial dificultando las iniciativas conjuntas en materia de desarrollo, con la única excepción de los proyectos de conexión vial. Esa fragmentación es relevante también en lo que toca a las relaciones con el centro metropolitano. A través del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA), que recoge a las alcaldías de los

diez municipios del Valle, se generan espacios de interlocución y negociación caracterizados, según Rivera (2014), por centrarse casi de manera exclusiva en la gestión de recursos para proyectos de infraestructura y por generar relaciones unidireccionales entre la Dirección del AMVA y las alcaldías municipales, fomentando la fragmentación más que la cooperación intermunicipal. La posición relativa de cada entidad relevante en la planeación de la subregión y su variación en el período 2001-2015 se resume en la figura 2.

Esto se da en el contexto de una economía regional en la que confluyen una serie de factores: 1) diseño macroeconómico orientado a la atracción de capitales foráneos de gran movilidad en un

contexto global de sobreacumulación o sobreabundancia de capital; 2) posición hegemónica del capital financiero en la economía nacional y regional, con escasas perspectivas de inversión en la producción industrial o agrícola; 3) política nacional de fomento a la construcción privada de vivienda a gran escala y de importantes inversiones en proyectos de infraestructura. Se suman así los intereses de promotores, constructores y dueños del suelo, con respaldo de las políticas públicas, para orientar importantes capitales hacia la construcción del ambiente físico urbano y, en particular, de la vivienda en altura y las grandes superficies comerciales (Lovera, 2014).

Figura 2. Posición de los actores según influencia y compromiso en el proceso de la planeación



Fuente: elaboración del autor basado en análisis de entrevistas y documentos de planeación.

En materia económica también se produce un *reescalamiento*: desde finales del siglo XX, la conexión de la economía regional con los flujos de la globalización ha cobrado importancia en temas como la relocalización industrial hacia las principales vías de conexión con los puertos y aeropuertos. El sector financiero, la industria manufacturera y el comercio han vivido de manera distinta esa articulación.

En el caso del comercio, la conexión con flujos de mercancías importadas cobra una relevancia enorme y promueve la tendencia a la concentración de la oferta comercial en grandes superficies y centros comerciales, paralela a la explosión del comercio al por menor en algunas zonas de la ciudad como el tradicional Guayaquil, cuyo modelo se repite en las cabeceras de los municipios como Bello e Itagüí (Pineda & Pinilla, 2011).

La articulación con los flujos de mercancías y de capitales incide directamente en la transformación de la infraestructura física e institucional de la región: desde la construcción y mejoramiento de las vías de conexión con los puertos, para facilitar la entrada y salida de mercancías, hasta el rediseño institucional y la creación de entidades especializadas, para la atracción de capitales y visitantes extranjeros.

Las administraciones municipales han promovido como modelo de desarrollo económico lo que han llamado *estrategia clúster*, que ha significado la segmentación del plan económico de la región en un grupo de actividades consideradas como

estratégicas. Sin embargo, en la mayoría de los casos esos clústeres no han tenido una expresión espacial diferenciada o concentrada.

No es posible, por ejemplo, identificar algún municipio de la región con determinado clúster, sino sectores de la ciudad más bien dispersos (Galeano, 2013). Sí es evidente una desconcentración de la gran industria desde Medellín hacia otros sectores de la región, especialmente el oriente y el norte (Pineda, 2015), aunque esa desconcentración es más tardía y menos marcada en el Aburrá Sur.

En la ciudad central de la región (Medellín) se ubica la mayoría de sedes de las mayores empresas, especialmente las del sector financiero, que es el de mayor importancia económica. El sector de El Poblado destaca por constituir una nueva centralidad de negocios y finanzas, una función cumplida antes de manera casi exclusiva por el centro de Medellín (Galeano, 2013). Ese papel del sector central de El Poblado se extiende hacia el sur hasta municipios como Envigado y Sabaneta, donde también se sitúan sedes de importantes empresas, particularmente entidades comerciales de gran calado como el Grupo Éxito.

Medellín, y de manera subsidiaria Envigado, concentra de hecho la mayor parte de la inversión y el trabajo en los sectores o clústeres más dinámicos y que mejor reflejan el nuevo ‘modelo de ciudad de servicios’: las finanzas, el turismo, la construcción y la medicina/odontología

(Pineda, 2015). Los demás municipios del Valle juegan en estos renglones un papel muy secundario, lo que refuerza la posición de Medellín como el centro económico y político.

Hay varias tendencias claras en cuanto a cambios de uso del suelo. En primer lugar, sobre el corredor del río en el centro del Valle, los suelos de uso tradicionalmente industrial se han convertido en buena medida al uso de comercio, oficinas y viviendas en alta densidad, cuyo ejemplo más claro es “Ciudad del Río”, parte del Plan Parcial Simesa (García, 2010), o en intervenciones urbanísticas del estilo de Parques de Río, pensados para atraer también usos de servicios, vivienda y comercio.

Hacia el sur y el norte se presenta la misma tendencia y las mismas presiones hacia el cambio de usos, aunque con resultados menos visibles. Una segunda tendencia es el paso de suelos rurales a urbanos, lo que equivale al crecimiento del suelo de expansión urbana en todos los municipios, y de manera muy significativa en municipios en los extremos del Valle como La Estrella, Caldas y Sabaneta. Lo anterior es producto del agotamiento del suelo urbanizable en Medellín y los municipios más conurbados como Itagüí, Envigado y Bello.

Además, hay un cambio fundamental en los usos rurales hacia suelo suburbano de vivienda campestre, con Envigado como el caso más significativo. Santana y Alzate (2023) señalan la conexión de las

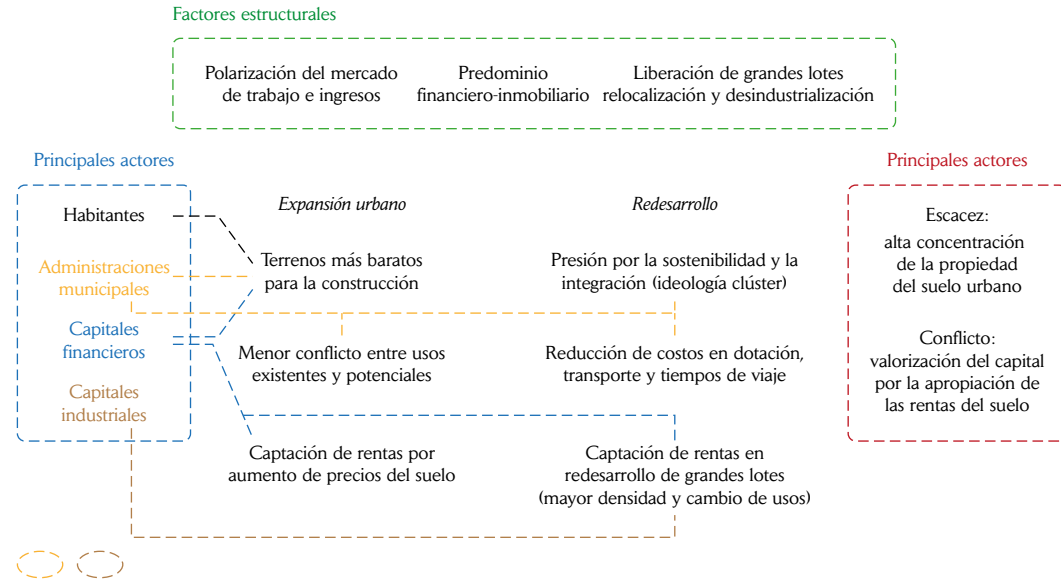
regulaciones urbanas en Medellín con el desplazamiento de las inversiones inmobiliarias en la región metropolitana, toda vez que el ajuste en densidades permitidas con revisión del POT de Medellín en 2006 provocó una “dispersión de las inversiones habitacionales dentro de los municipios del sur del AMVA” y hacia el oriente y occidente, “facilitando una emergente integración de los mercados de las tres áreas en un único mercado habitacional” (Santana & Alzate, 2023, p. 15).

El crecimiento del área funcional o área urbana de externalidades se expresa en el caso del Valle de Aburrá en su integración con las regiones aledañas. El hecho de que los valles de San Nicolás y del Cauca se consideren dentro del área de planeación de Medellín (con el proyecto Tres Valles) indica un aumento en la importancia de la conectividad y de la subsidiaridad de las actividades económicas de estas zonas con respecto a las necesidades de la conurbación central (AMVA, 2011). Las tensiones en torno al modelo de ciudad se sintetizan en la figura 3.

El Aburrá Sur

En términos generales, las industrias existentes en la zona, primordialmente las más grandes, siempre contemplan entre sus posibilidades la deslocalización de su producción en la medida en que esa resulte la alternativa más rentable, como ha sucedido recientemente con la reubicación

Figura 3. Tensiones del modelo de ciudad



Fuente: elaboración del autor.

de grandes empresas como Coltejer y Peldar (Arias Jiménez, 2020) (figura 4).

La adopción de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial por parte del Área Metropolitana mediante el Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 definieron una orientación hacia el redesarrollo en el corredor central del Valle, con altas densidades en la planicie del río (lo que implica redesarrollo y cambio de uso de suelos), contención de la expansión hacia las laderas y densificación de las zonas urbanas consolidadas.

También significó la adopción del proyecto metropolitano de la Centralidad Sur, que incluye terrenos de Envigado, Sabaneta, Itagüí y La Estrella ubicados

en la planicie del río y orientados a la re-conversión de usos industriales hacia áreas comerciales, de servicios y de vivienda en alta densidad, cuya implementación ha sido bastante lenta y conflictiva, entre otros motivos, por la resistencia de algunos municipios a incorporar todas sus directrices (Vélez Villegas, 2023).

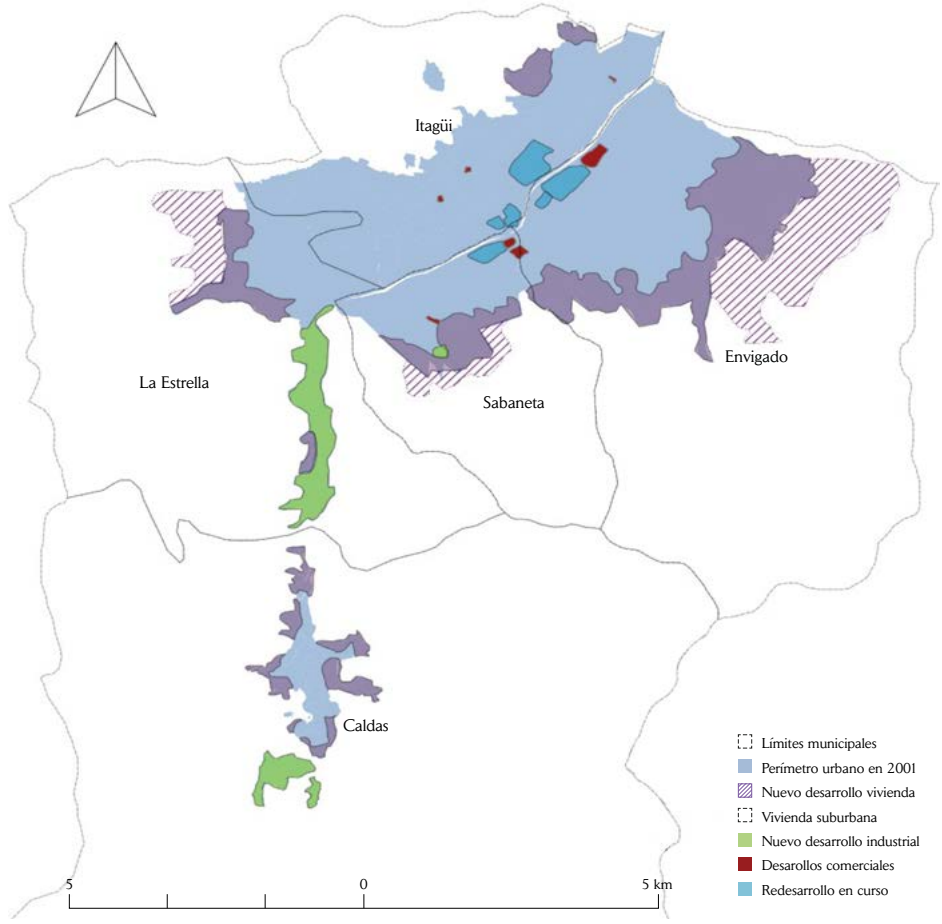
Estos lineamientos metropolitanos han sido ratificados posteriormente en instrumentos como el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PEMOT) adoptado en 2019. Simultáneamente, se ha dado la expansión del área urbana que ha implicado la incorporación de suelo rural al suelo urbano, con el consecuente crecimiento de la zona

urbanizada, su dispersión y la expansión de la ciudad hacia las laderas.

Es claro que estas dos tendencias están en contradicción: mientras que los lineamientos metropolitanos promueven el redesarrollo, por otro lado, la dinámica inmobiliaria y los ajustes a los planes de ordenamiento territorial (POT) han

fomentado justo lo que esos lineamientos pretenden evitar: la expansión y el crecimiento hacia las laderas, como se evidencia en la expansión del perímetro urbano (ver figura 4), y el aumento del suelo de expansión urbana en los planes de ordenamiento territorial (ver tabla 1).

Figura 4. Variación del perímetro urbano según usos y grandes intervenciones



Fuente: elaboración del autor con datos de los POT de los municipios.

Tabla 1. Porcentaje de suelo urbano, de expansión y suburbano en los municipios del Aburrá Sur

		Itagüí	Envigado	Sabaneta	La Estrella	Caldas
1º POT (2000)	Suelo urbano	60,05 %	15,42 %	22,10 %	10,26 %	1,50 %
	Suelo de expansión	1,87 %	3,28 %	5,90 %	No definido en el POT	1,72 %
	Suelo suburbano	3,11 %	0,51 %	7,77 %	28,99 %	2,42 %
2º POT (2010-2012)	Suelo urbano	62 %	15,67 %	22,10 %	10,43 %	2,03 %
	Suelo de expansión	6,43 %	3,65 %	20,34 %	7,31 %	4,24 %
	Suelo suburbano	0 %	19,53 %	4,42 %	16,2 %	No definido en el POT

Fuente: elaboración del autor con datos del Plan Metrópoli 2020 y de los planes de ordenamiento territorial.

El crecimiento del área construida en el Aburrá Sur en las últimas dos décadas es notable (ver tabla 2), lo que da cuenta de una gran dinámica del sector inmobiliario y un movimiento importante de capitales de este sector hacia el sur (DANE, 2017). En materia de vivienda, todos los municipios con excepción de Caldas presentan crecimientos relevantes, con casos destacados en Sabaneta y La Estrella, que en diez años llegaron casi a duplicar (La Estrella) o más que duplicar (Sabaneta) el área construida antes de 2005.

Es muy significativo también el crecimiento de Envigado en esta materia. En edificios para uso industrial y bodegas hay un gran incremento en Caldas, Sabaneta y La Estrella, es decir, una expansión hacia el borde sur del Valle. En el caso de este último municipio, el aumento es tan significativo que llegó al 387% en el decenio entre 2005 y 2015. Para el uso comercial

hay un crecimiento más parejo entre los distintos municipios, con aumentos muy destacados en La Estrella y Sabaneta respecto a lo existente antes de 2005.

Al comparar con los datos de Medellín, si bien en área construida absoluta para usos residenciales y comerciales el municipio central sigue siendo mayor, su tasa de crecimiento es mucho menor a la de los municipios del Aburrá Sur. En el caso de las edificaciones industriales, el incremento es mayor en el sur tanto en términos relativos como absolutos. En el caso de los usos industriales, López *et al.* (2019) han mostrado que Itagüí, La Estrella, Sabaneta y Envigado son los municipios que más empresas industriales relocalizadas desde Medellín han recibido entre 2005 y 2015. Estos datos apoyan la idea de que, más que un movimiento de población o ‘vaciamiento’ del centro metropolitano, la dinámica inmobiliaria

Tabla 2. Variación del área construida según destinación en el Aburrá Sur 2005-2015

Variación	Itagüí		Envigado		Sabaneta		La Estrella		Caldas		Medellín	
	%	Área (m²)	%	Área (m²)	%	Área (m²)	%	Área (m²)	%	Área (m²)	%	Área (m²)
Área residencial	34,00%	1 508 921	66,40%	3 270 617	159,60%	1 592 883	90,90%	847 533	27,40%	224 175	14,34%	6 872 589
Área industrial + bodegas	19,00%	188 528	20,00%	51 127	63,70%	134 664	387,70%	366 594	58,40%	21 127	4,66%	213 230
Área comercial	41,70%	207 457	38,40%	159 023	59,10%	117 939	58,90%	34 347	24,60%	14 592	31,53%	967 653

Fuente: elaboración del autor con base en datos del Plan Maestro de Movilidad del AMVA y del DANE (2017).

ha empujado a un crecimiento más acelerado y expansivo en las periferias.

Conclusiones

Como ya lo señaló Velázquez (2012) para el caso de Medellín, y como demuestran los datos aquí presentados respecto al Aburrá Sur, hay una contradicción evidente entre el modelo de ciudad orientado a la densificación del centro definido en los instrumentos metropolitanos, por un lado, y el crecimiento acelerado, descontrolado y expansivo de la ciudad a instancias del mercado inmobiliario, por el otro.

Esa dispersión puede estar alimentada por la tendencia de las administraciones a favorecer e incluso subsidiar la valorización del capital en los negocios urbanos. Con la hegemonía de la facción financiera del capital regional (Franco, 2006) y el flujo y control creciente de los capitales foráneos sobre la economía

nacional, se origina un cambio significativo en la relación entre producción y espacio.

Mientras que en la ciudad industrial de mediados de siglo xx el aspecto principal era la *producción en el espacio*, en la actualidad parece ser la *producción del espacio* urbano, en el sentido en que lo señalaron autores como Lefebvre (1976) y Harvey ([1982] 2018) como la importancia creciente del *círculo secundario de la economía urbana*. Como indican tanto De Mattos (2010) como Harvey (2012), en el contexto de una economía global financiarizada, con sobreabundancia de capital y tendencia a la baja en las tasas de ganancia (especialmente en el sector real de la economía), la inversión inmobiliaria cobra una relevancia extraordinaria como posibilidad de valorización del capital.

Es claro que los procesos económicos desbordan las herramientas de planeación municipales, y que en ocasiones la

fragmentación institucional actúa como obstáculo para los procesos de planeación, principalmente en su ejecución integral. Pero también es cierto que esa fragmentación, además de tener una trayectoria histórica, resulta más funcional a las lógicas clientelares del poder público y a las posibilidades de adecuar las normativas locales a intereses particulares, en especial en lo referente al ordenamiento del suelo urbano. Además, se produce en paralelo con una mayor concentración del poder de decisión y planificación de la ciudad en el nivel metropolitano.

Conforme se avanza en la integración institucional y cuanto más influencia ha ganado el AMVA y más se ha consolidado el modelo de Medellín, tanto más se han centrado las administraciones del sur en imitarlo y orientar sus políticas por el norte de la competitividad, formulada bajo la ‘estrategia clúster’ y las políticas de internacionalización.

Estas transformaciones económicas y espaciales, además de ser un proceso cualitativo, son también un proceso cuantitativo referente al tamaño del área de influencia y el estrechamiento de las relaciones y dependencias entre territorios. Las transformaciones económicas de Medellín condicionan y subordinan al conjunto de su área de influencia, que incluye de manera inmediata a los diez municipios del Valle de Aburrá y de manera mediata al oriente y occidente cercanos: la relocalización de plantas industriales (Padilla, 2011; López *et al.*, 2019) y la

expansión del mercado de vivienda (Santana & Alzate, 2023) han seguido esa trayectoria centrífuga.

La relación con el Aburrá Sur es particularmente interesante porque se evidencian conexiones económicas y políticas muy estrechas con el centro metropolitano. Es notable la configuración de centralidades y corredores comerciales como elementos estructurantes de esta subregión. Tras completarse la conurbación de la mayoría de municipios del Valle, ese policentrismo se expresa ahora en la distribución de los centros de empleo, de comercio, de servicios y en los centros políticos de los municipios.

Lo que se constata en este trabajo es que la dinámica inmobiliaria ha llevado a la localización profusa de nuevos desarrollos industriales, residenciales y comerciales en la periferia del Valle, como en efecto ha sucedido en el sur, sin que por ello se produzca una disminución de funciones de dirección y planeación de alto nivel en Medellín (como centro político y económico de la región).

Los datos presentados sobre la dinámica inmobiliaria y la fragmentación administrativa pueden interpretarse como indicios de un proceso de ‘desconcentración concentrada’: desconcentración de actividades industriales y población hacia las periferias metropolitanas, y concentración de funciones de dirección y actividades de alto valor en el municipio central. El caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es un ejemplo

bien documentado de una tendencia de este tipo (Parnreiter, 2002).

Chávez *et al.* (2022), desde una perspectiva demográfica, han encontrado evidencia de este patrón en algunas metrópolis latinoamericanas, sin que sea una tendencia generalizada. En el caso del Valle de Aburrá, sería necesario identificar con mayor precisión a nivel metropolitano los patrones de localización de las distintas actividades productivas (esencialmente aquellas vinculadas a los servicios de alto valor) para poder evaluar esta hipótesis. Dicha evaluación resultaría de interés para comprender la configuración actual del espacio urbano-regional.

Referencias

- Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 (27 de septiembre) [Junta Metropolitana del Valle de Aburrá], Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial. Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2011). *BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá*. Consejo Metropolitano del Valle de Aburrá.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2012). *Plan Estratégico del Aburrá Sur*.
- Arias Jiménez, F. (2020, 18 de diciembre). Coltejer anuncia cierre de su planta en Itagüí. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/negocios/empresas/coltejer-cierra-planta-en-itagui-y-se-traslada-a-rionegro-FG14304625>
- Betancur, S. B., Stienen, A., & Urán, O. A. (2001). *Globalización, cadenas productivas y redes de acción colectiva: reconfiguración territorial y nuevas formas de pobreza y riqueza en Medellín y el Valle de Aburrá*. Tercer Mundo.
- Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (2015). *Perfil socioeconómico de Medellín y el Valle de Aburrá: estudios e informes económicos de la región*. <http://www.camaramedellin.com.co/site/Biblioteca-virtual/Estudios-economicos/Estudios-Economicos-Regionales.aspx>
- Chávez, A. M., Galindo, C., Pinto, J., Cunha, D., Barquero, J., Macadar, D., Molina, W., Olivera, G., & Rodríguez, J. (2022). Desconcentración concentrada y migración: una mirada desde grandes metrópolis de América Latina. *Revista Latinoamericana de Población*, 16. <https://doi.org/10.31406/relap2022.v16.e202108>
- Chica Mejía, J. E., Marmolejo Duarte, C. R., & Moix Bergadà, M. (2012). Estructura urbana y policentrismo: un análisis de los sistemas urbanos a partir de las relaciones económicas en la Región Metropolitana de Barcelona. *ACE: Architecture, City and Environment*, 6(18), 245-276.
- De Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 81-104.

<https://doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2017). *Informe de estadísticas de edificación y licencias de construcción (ELIC)*. DANE.
- Franco Restrepo, V. L. (2006). *Poder regional y proyecto hegemónico: el caso de la ciudad metropolitana de Medellín y su entorno regional, 1970-2000*. Instituto Popular de Capacitación.
- Franz, T. (2017). Urban governance and economic development in Medellín. *Latin American Perspectives*, 44(2), 52-70. <https://doi.org/10.1177/0094582X16668313>
- Galeano, V. (2013). Localización espacial de la actividad económica en Medellín, 2005-2010: un enfoque de economía urbana. *Ensayos sobre Política Económica*, 31(SPE70), 215-266.
- García, J. C. (2010). Experiencias de gestión urbana reciente en Medellín: iniciativas públicas y privadas. En P. Torres Arzayús & M. C. García Botero (Eds.), *Las ciudades del mañana: gestión del suelo urbano en Colombia* (pp. 135-192). BID. <http://www.iadb.org/wmsfiles/products/publications/documents/35373281.pdf>
- Harvey, D. ([1982] 2018). *The limits to capital*. Verso books.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler, Series B*,

Human Geography, 71(1), 3. <https://doi.org/10.2307/490503>

- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Lefebvre, H. (1976). *Espacio y política. El derecho a la ciudad II*. Península.
- Londoño, C. F. (2004). Grupo Empresarial Antioqueño: evolución de políticas y estrategias, 1978-2002. *Revista EIA*, (1), 47-62. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S179412372004000100006&lng=en&tlng=es
- López, H. J. F., Reyes, L. C. J., & Forero, N. A. P. (2019). La demografía industrial en Colombia: localización y relocalización de la actividad manufacturera. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 28(1), 43-65.
- Lovera, A. (2014). El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina. En B. Ramírez Velázquez & E. Pradilla Cobos (Eds.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 196-226). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Márquez López, L., & Pradilla Cobos, E. (2008). Desindustrialización, terciarización y estructura metropolitana: un debate conceptual necesario. *Cuadernos del Cendes*, 25(69), 21-45. <http://p.redalyc.org/articulo.oa?id=40311392003>
- Parnreiter, C. (2002). Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global.

- EURE (Santiago)*, 28(85), 89-119. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500006>
- Parnreiter, C. (2015). Las ciudades latinoamericanas en la economía mundial: la geografía de centralidad económica y sus transformaciones recientes. *Economía UNAM*, 12(35), Article 35. <https://doi.org/10.1016/j.eunam.2015.09.001>
- Pineda Gómez, H. D. (2015). *Estrategias de competitividad y transformaciones urbanas: la incidencia de los clúster en la metamorfosis de Medellín: 1995-2013*. Universidad Nacional de Colombia.
- Pineda, S., & Pinilla, C. (2011). *El territorio de la economía en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá*. [http://www.camaramedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/2017/Publicacionesregionales/serie 3.3.pdf](http://www.camaramedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/2017/Publicacionesregionales/serie%203.3.pdf)
- Rivera, L. (2014). *La movilización de los actores sociales en la gestión y ejecución del Plan Estratégico del Aburrá Sur: una mirada desde la nueva lógica de la acción pública denominada gobernanza* [tesis de pregrado]. Universidad de Antioquia.
- Ruiz Estupiñán, N., Roca Cladera, J., & Moix Bergadà, M. (2012). Análisis de la estructura metropolitana mediante la detección de subcentros de empleo: el caso de Bogotá. *ACE: Architecture, City and Environment*, 6(18), 277-304.
- Santana Rivas, L. D., & Alzate Navarro, A. (2023). La promoción-construcción capitalista en la región metropolitana de Medellín: ¿hacia un único mercado de la vivienda? *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 32(2), 306-327. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.97748>
- Truffello, R., & Hidalgo, R. (2015). Policentrismo en el Área Metropolitana de Santiago de Chile: reestructuración comercial, movilidad y tipificación de subcentros. *EURE (Santiago)*, 41(122), 49-73.
- Vélez Villegas, S. (2023). Arreglos multiescalares en la producción de la ciudad financiarizada: estudio del megaproyecto Centralidad Sur del Valle de Aburrá. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 10(1), 15-31. <https://doi.org/10.15446/rcep.v10n1.103229>