

# Poder administrativo y económico en el ordenamiento territorial: Sabaneta, Antioquia\*

## Administrative and Economic Power in Territorial Planning: Sabaneta, Antioquia

## Poder administrativo e econômico no ordenamento territorial: Sabaneta, Antioquia

[Artículos]

Guillermo León Moreno Soto\*\*

Luisa Fernanda Arias Loaiza\*\*\*

Recibido: 16 de noviembre de 2022

Aprobado: 21 de diciembre de 2022

Citar como:

Moreno Soto, G. L. y Arias Loaiza, L. F. (2023). Poder administrativo y económico en el ordenamiento territorial: Sabaneta, Antioquia. *Análisis*, 55(103).

<https://doi.org/10.15332/21459169.8132>



## Resumen

Este artículo busca analizar algunos aspectos de la producción del territorio a partir del poder administrativo y económico en el municipio de Sabaneta, Antioquia, que, a través de la modalidad es el estudio de caso como estrategia investigativa, ubica este territorio como un caso *sui generis* en lo que respecta en crecimiento urbano; en este sentido, se propone un dialogo contextual, empírico y teórico a partir del crecimiento urbano, la metropolización del Valle

---

\* El presente artículo, se presenta en el marco de la tesis doctoral "Extractivismo urbano: municipios de Sabaneta y Bello, Antioquia entre los periodos 2000 -2020", por Guillermo León Moreno Soto

\*\* Magister en Desarrollo. Investigador de la Universidad de Antioquia, Instituto de Estudios Regionales. Correo electrónico: [gleon.moreno@udea.edu.co](mailto:gleon.moreno@udea.edu.co); ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1400-710X>.

\*\*\* Socióloga. Miembro del Centro de Estudios Latinoamericanos y del Caribe (Celyc) de la Universidad de Antioquia. Integrante de los semilleros de investigación "Ciencias Sociales, Educación, Ciudadanía y Conflicto en América Latina". Correo electrónico: [fernanda.arias6@gmail.com](mailto:fernanda.arias6@gmail.com); ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5190-8022>.

de Aburrá, los instrumentos de planeación, la dinámica poblacional, los agentes en la oferta inmobiliaria y gentrificación urbana; expresando las lógicas del capitalismo contemporáneo y las prácticas de desregularización o ajuste normativo por parte de los últimos gobiernos municipales.

**Palabras clave:** ordenamiento territorial, gobiernos locales, instrumentos de planeación, poder, gentrificación urbana y oferta inmobiliaria.

## Abstract

This article analyzes certain aspects of territory production based on administrative and economic power in the municipality of Sabaneta, Antioquia. Using the “case study” method as a research strategy, the analysis situates this territory as a unique case in terms of urban growth. In this context, it proposes a contextual, empirical, and theoretical dialogue concerning urban growth, the metropolitanization of the Aburrá Valley, planning instruments, population dynamics, and the actors in real estate and urban gentrification. It sheds light on the logics of contemporary capitalism and the practices of deregulation or normative adjustment by recent municipal governments.

**Keywords:** territorial planning; local governments; planning instruments; power; urban gentrification; real estate supply.

## Resumo

Este artigo busca analisar alguns aspectos da produção do território a partir do poder administrativo e econômico no município de Sabaneta, Antioquia, que, através da modalidade que é o estudo de caso como estratégia de pesquisa, localiza esse território como um caso sui generis no que diz respeito ao crescimento urbano; nesse sentido, é proposto um diálogo contextual, empírico e teórico a partir do crescimento urbano, a metropolização do Valle de Aburrá, os instrumentos de planejamento, a dinâmica populacional, os agentes na oferta imobiliária e gentrificação urbana; expressando as lógicas do capitalismo contemporâneo e as práticas de desregulamentação ou ajuste normativo por parte dos últimos governos municipais.

**Palavras- chave:** ordenamento territorial, governos locais, instrumentos de planejamento, poder, gentrificação urbana e oferta imobiliária.

## Introducción

Sabaneta es un municipio que ha estado inmerso en los procesos históricos del Valle de Aburrá, desde sus vínculos formales con el municipio de Envigado, cuando era corregimiento, posteriormente en su constitución como municipio, haciendo parte del auge industrial de la región, y ahora inmersa en las

transformaciones territoriales, específicamente inmobiliaria del área metropolitana.

Según la encuesta “Aburrá Sur Cómo Vamos” (Cámara de Comercio Aburrá Sur, 2018), Sabaneta es el municipio con mayor inversión per cápita por población vulnerable y el segundo con menor Índice Multidimensional de Pobreza por hogares (IPM) del Aburrá sur. Para 2016, el 99.83 % de los habitantes contaban con servicio de acueducto y agua potable y el 100 % están conectados a red de energía eléctrica. Entre los servicios básicos, Sabaneta tiene siete instituciones de educación superior, ocho instituciones de educación básica y media públicas y ocho privadas, un hospital, tres grandes obras de infraestructura deportiva, una biblioteca municipal, tres accesos al sistema integrado de transporte masivo Metro, nueve rutas de buses internas y tres avenidas que conectan con Medellín y el sur del Valle de Aburrá.

Sabaneta es un caso *sui generis* en lo que respecta en crecimiento urbano, siendo un caso único en Colombia, además de ser el municipio más pequeño con una extensión de 15 km. En 2018, cumplió 50 años de vida municipal y en los últimos años ha experimentado profundos cambios en materia de “desarrollo”, expresados en las lógicas de transformación inmobiliaria, pasando de tener 14 367 viviendas (densidad viviendas de 8.76) en el año 2009 a 31 373 en 2018 (densidad viviendas de 19.2); 54 595 habitantes (43 130 urbano - 11 465 resto) en el año 2009 a 103 217 en 2018 (87 461 Urbano - 15 756 Resto); con una densidad poblacional de 33 28 en 2009 a 62.93 en 2018 (Alcaldía de Sabaneta, 2018); situación que refleja una producción de territorio sistemática y con objetivos muy claros, reproducir el capital.

Iniciando el siglo XXI, Sabaneta, al igual que otros municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA), comenzaron un proceso de transformación del territorio, dado el crecimiento urbano acelerado, provocando competencia entre el uso del suelo para la actividad de vivienda, industrial, comercial, agropecuaria y de protección natural; transformación que responde a las lógicas del capitalismo contemporáneo y la desregularización o ajuste normativo por parte de los últimos gobiernos municipales de Sabaneta, en lo que respecta a los instrumentos de planeación territorial. De esta manera, se devela la relación y el encuentro de intereses entre el capital y los gobiernos municipales.

En cuanto al capital, y más específicamente el neoliberalismo, en las últimas décadas ha reivindicado el papel activo del mercado, la modernidad, la apertura económica y la libre circulación; los derechos sociales quedaron en

responsabilidad del individuo y no del Estado, individualizando las luchas sociales, resaltando el derecho a la propiedad privada como eje del desarrollo, prevaleciendo las posturas desarrollistas y la consolidación y reproducción del capital. Retomando a Osorio (2014, p. 82), “hablamos de reproducción del capital cuando estos ciclos se repiten y reproducen de manera constante”, que para el caso de Sabaneta se ha dado a través del mercado inmobiliario y el incremento en los precios del suelo, y, como es planteado por Coraggio (1991, p. 202), “el proyecto neoliberal jerarquiza su propuesta desde el eje económico de la privatización y desregulación”.

Por otro lado, los gobiernos municipales, en el marco de la administración pública tiene el poder para dirigir y controlar el poder el crecimiento urbano. Sánchez (1998) lo explica desde cinco tipos: 1) intervención directa, busca gestionar la realización de grandes infraestructuras urbanas a través de la gestión del suelo; 2) controles reguladores, los cuales tienen que ver con la norma urbanística que ordena el territorio; 3) las medidas desincentivadoras, que son de carácter negativo, pretenden influir directamente en el comportamiento de los actores privados; 4) las medidas incentivadoras, que son lo contrario a las anteriores, es decir, son positivas, crean condiciones a los agentes privados; y 5) los métodos voluntarios, los cuales se basan en la discusión, el consenso e información, de orden más descentralizado que amerita la creación de órganos para la toma de decisiones; que, para el caso de Sabaneta, se puede hablar de un control al servicio de los agentes privados, que adicionalmente ha incrementado de forma exponencial las finanzas públicas municipales por recaudo de ingresos, vía impuesto predial e incluso disminuyendo los impuestos de industria y comercio. Lo anterior se explica por una reconfiguración de la estructura de capital del municipio, dejando de ser industrial a ser inmobiliario con agentes hegemónicos poco visibles, como es el sector financiero y los grupos al margen de la ley que inciden de manera estructural en la configuración territorial de los municipios del Valle de Aburrá.

Frente este contexto, el artículo busca aportar a la reflexión sobre el poder administrativo y económico en el ordenamiento territorial de Sabaneta, Antioquia. En el cuerpo del artículo encontrarán un apartado destinado a describir apuntes metodológicos; seguido por el desarrollo de la reflexión, proponiendo un diálogo contextual, empírico y teórico del crecimiento urbano, la metropolización del Valle de Aburrá, los instrumentos de planeación, la dinámica poblacional, los agentes en la oferta inmobiliaria y gentrificación urbana; y, finalmente, se cierra con las consideraciones.

## Aspectos metodológicos

Esta investigación se inscribe en el enfoque cualitativo de la investigación social, fundamentada en la hermenéutica crítica como método para la comprensión de la manifestación simbólica a lo concreto del municipio de Sabaneta, a partir de las dinámicas de poder que confluyen en la configuración territorial, las cuales contienen intereses que van en el espectro desde los grupos económicos, pasando por la administración municipal hasta llegar a la ciudadanía, la cual asume las consecuencias de una estructura impuesta y global, como lo es el sistema capitalista y las apropiaciones realizadas por el Gobierno nacional. Es así como la estrategia de investigación se definió como estudio de caso, con el método de la hermenéutica crítica y en una metodología cualitativa de la investigación social.

La modalidad es el estudio de caso como estrategia investigativa, como es planteado por Galeano (2012), busca alcanzar mayor comprensión, claridad y profundidad sobre la producción del territorio a partir del poder administrativo y económico en Sabaneta, que se caracteriza por estar situado en un espacio y tiempo específico, permitiendo descubrir nuevos significados y la emergencia de nuevas variables o categorías antes desconocidas

Para la generación y recolección de información se usó la revisión documental, recorrido territorial, y la entrevista. También fue necesario realizar una inmersión en el territorio, conociendo no solo las perspectivas académicas e institucionales, sino dándole valor a las vivencias de los actores de Sabaneta (tabla 1).

**Tabla 1.** Generación y recolección de información

Técnica de generación de información	Instrumento de generación de información	Instrumento de registro, análisis y triangulación de información
Revisión documental	Ficha de análisis documental	Matriz de análisis categorial Línea del tiempo
Recorrido de observación territorial	Guía de observación territorial	Ficha de análisis para el registro fotográfico Diario de campo
Entrevistas semiestructuradas	Guía de entrevista	Matriz de análisis categorial

Fuente: elaboración propia.

Finalmente, el análisis estuvo guiado por un enfoque categórico del contenido, buscando generar una reflexión que incluyó las distintas aproximaciones del método y la estrategia investigativa previamente mencionadas a fin de entender cómo se ha expresado el poder administrativo y económico en el ordenamiento territorial del municipio de Sabaneta. Este procedimiento fue fortaleciendo la investigación y dando la oportunidad de realizar nuevos planteamientos sobre el sistema categorial: instrumentos de planeación, dinámicas poblacionales y gentrificación urbana.

## Crecimiento y metropolización del Valle de Aburrá

El AMVA es considerada la subregión de Antioquia con más dinamismo económico, social y político del departamento, se urbanizó de manera acelerada, producto del mismo monopolio que tenía la ciudad hacia la región, que hasta la actualidad no ha dejado de crecer (Martínez, 2012) (figura 1). En 1905, representaba el 16 % de la población del departamento, en 1951 el 32 %, en 1973 el 51 % y 2013 el 62 % (AMVA, 2013). “Este sostenido crecimiento demográfico solamente es explicable por el progresivo mejoramiento de las condiciones de vida de la ciudad, así como por la migración de las gentes de la región que controlaba” (Patiño et ál., 2015, p. 66).

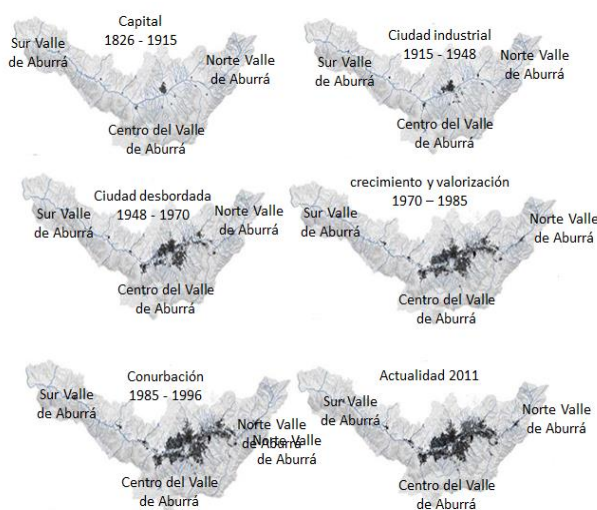


Figura 1. Crecimiento de Valle de Aburrá

Fuente: BIO 2030, Plan Director Medellín, Valle de Aburrá (2011, p. 32).

El AMVA, a su vez, se divide en tres zonas: Aburrá centro (Medellín), Aburrá norte (Barbosa, Copacabana, Girardota y Bello) y Aburrá sur (Caldas, Envigado, La Estrella, Itagüí y Sabaneta). Según datos del AMVA (2015). Aburrá centro, es decir, Medellín, es un territorio que tiene una extensión de 380.64 km<sup>2</sup>, con una población aproximada de 2 508 452 habitantes y una densidad poblacional de 6.6 m<sup>2</sup>/hab. Por su parte, Aburrá sur tiene una extensión de 279.2 km<sup>2</sup>, con una población aproximada de 704 033 habitantes y una densidad poblacional de 2.5 m<sup>2</sup>/hab. Y el Aburrá norte tiene una extensión de 503 km<sup>2</sup>, con una población aproximada de 653 068 habitantes y una densidad poblacional de 1.3 m<sup>2</sup>/hab. Estos aspectos develan que el proceso de metropolización se dio en primera medida hacia el sur del Valle de Aburrá, conduciendo a un proceso de migración poblacional y asentamiento empresarial, en cierta medida direccionado por los intereses políticos y económicos de Medellín.

La determinación socioespacial de un territorio pasa por el manejo político-administrativo, los recursos geográficos y las funciones sociales que para Fals Borda (1999) se encuentran ligadas a la economía, la cultura y el medioambiente, donde la autonomía del territorio es transversal a todo esto. Para comprender el ordenamiento territorial de Sabaneta y las dinámicas que hoy rigen en el territorio, esta reflexión no se realizará desde la autonomía territorial plenamente, sino desde la confluencia de actores de poder administrativo y económico, tales como el AMVA, principalmente con la ciudad de Medellín y la administración local de Sabaneta desde el fenómeno de la gentrificación urbana, ampliando la perspectiva teórica sobre las dinámicas de la geografía económica y poblacionales.

Medellín es la centralidad de la entidad AMVA, conformada por 10 municipios del departamento de Antioquia. Como unidad geográfica, está determinada por la cuenca del río Aburrá, que lo recorre de sur a norte; AMVA tiene una longitud aproximada de 60 kilómetros, con una topografía irregular y pendiente que oscila entre 1300 y 2800 metros sobre el nivel del mar y su población aproximada, según cifras del DANE (2018), es de 3 909 676 habitantes. Como entidad administrativa, su propósito amparado por la Ley 61 de 1978 “Ley Orgánica del Desarrollo Urbano” es de promover, planificar y coordinar el desarrollo sostenible en su conjunto territorial (AMVA, 2010).



Cómo lo plantean Moreno et ál. (2018), el proceso de metropolización del AMVA está mediado por relaciones de poder. Medellín ha sido una ciudad con poder político y económico, y ha tenido la capacidad de liderar y expandir una idea de desarrollo y un modelo de ocupación en el Valle de Aburrá, en el cual reconfigura su modelo económico orientado a una “ciudad inteligente”, innovadora e internacional, reasentando la industria en otras regiones, promoviendo servicios especializados (específicamente financiero) y la activación de un mercado inmobiliario.

En este punto, es necesario recurrir a los planteamientos de Antonio Gramsci (2004), cuando expresa que los agentes hegemónicos transforman y reconfiguran el territorio soportados en el discurso del “desarrollo” y a través del “consenso”, que en este caso se expresa en los instrumentos de planeación que orientan el modelo de ciudad-región y que, según Gramsci, le permiten a las superestructuras el control de la estructura económica y de la dominación del Estado a través de la fuerza y coerción, “[...] sociedad política o Estado, planes que corresponden respectivamente, a la función de ‘hegemonía’ que el grupo dominante ejerce en toda la sociedad y la de ‘dominio directo’ o de mando, que se expresa en el Estado y en el gobierno” (2004, p. 20).

Por lo tanto, el proceso de transformación de Sabaneta es fundamental comprenderlo desde la metropolización que ha liderado Medellín históricamente como un hecho territorial y que ha estado acompañado de relaciones de poder en términos de dominado y dominantes, soportado en procesos de ordenamiento territorial que no corresponden a las miradas locales, donde los gobiernos municipales, a través de la creación de políticas públicas e instrumentos de planificación, benefician el mercado con sus prácticas, orientan e instrumentalizan hegemónicamente las nociones de desarrollo, que buscan la continua acumulación, expansión y reproducción del capital.

## **Instrumentos de planeación y dinámica poblacional**

Sabaneta, hace 20 años inició el camino de la planificación a través del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), caracterizado por un intenso desarrollo urbanístico que comienza a reflejar la producción y reproducción del territorio de manera acelerada.

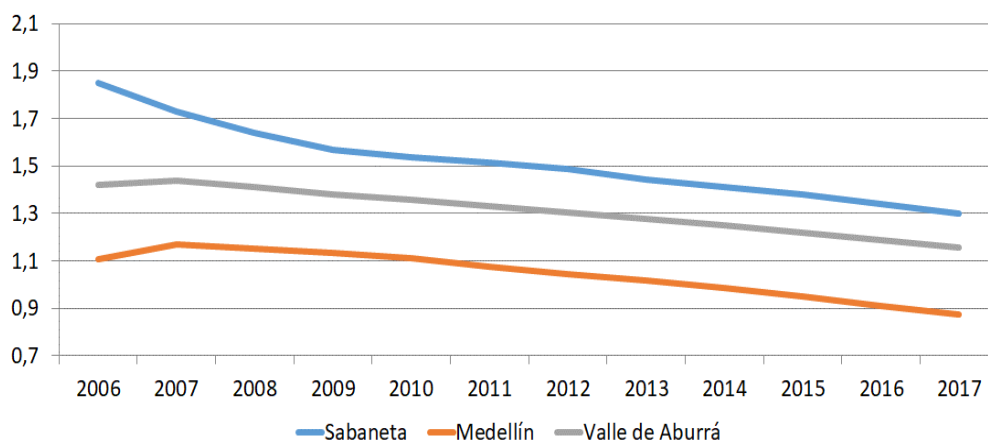
El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de 1997 diagnosticó en el territorio 5 km de zona urbana y 10 km de zona rural, plasmando no solo sus dinámicas sociales, sino el eje de desarrollo económico con gran participación agropecuaria



basada primordialmente en el cultivo de plátano, caña de azúcar y café, también ganadería y cuatro grandes empresas industriales.

Las revisiones posteriores de este PBOT exponen su carencia de estudios técnicos, de articulación, planificación urbana, definición de suelos, equipamiento, movilidad, entre otras, lo cual se evidenció en dos décadas de crecimiento poblacional y expansión territorial descontrolada. La caracterización de Sabaneta es importante para entender los flujos migratorios hacia ese municipio, las dinámicas económicas como el mercado inmobiliario, poblacionales y la gentrificación urbana que han venido modificando los procesos de construcción de ciudad en los últimos 20 años.

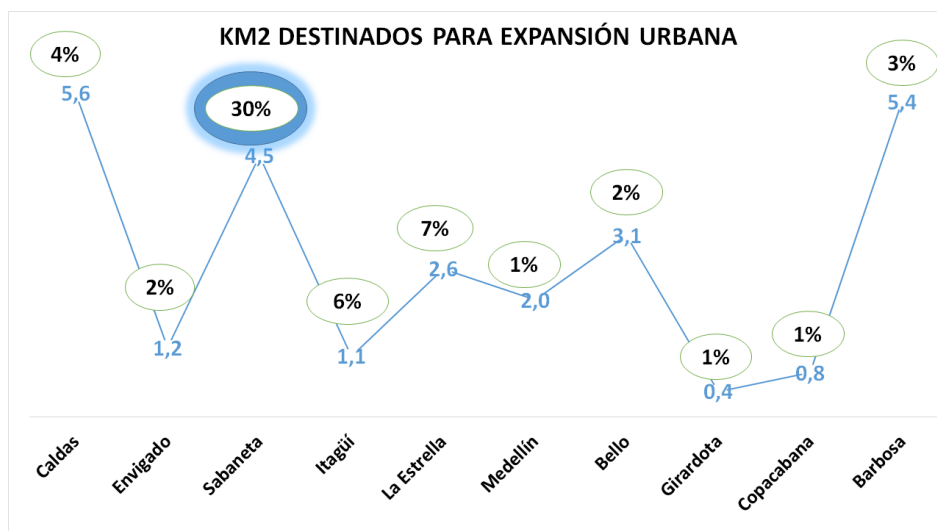
Para el año 2003 se construye el primer edificio, generando ruptura en el proceso de construcción sociohistórico, pasando de tener 54 595 habitantes en 2009 a tener 103 217 en 2018, reflejando crecimientos exponenciales en los últimos años (Alcaldía de Sabaneta, 2018), es decir, se creció en un 89 % en cuestión de 9 años. Incluso, es un municipio con tasas de crecimiento poblacional superiores a las de Medellín y el Valle de Aburrá entre 2006 a 2017 (figura 2).



**Figura 2. Tasa** de crecimiento poblacional: Sabaneta, Medellín y Valle de Aburrá (2006-2017)

Fuente: Alcaldía de Sabaneta, 2017.

La explosión demográfica estuvo expresada en que el PBOT destinará 4.5 km<sup>2</sup> de su territorio, para la expansión urbana, es decir, el 33.3 %, mientras que los demás municipios destinarán un porcentaje menor, como se ilustra en la figura 3.



**Figura 3.** Porcentaje de km<sup>2</sup> destinados para la expansión urbana en municipios del Valle de Aburrá  
Fuente: elaboración propia con base AMVA, 2014.

La expansión urbana se destinó para intensificar de manera extraordinaria la edificación en vivienda, que está conjugado con la reproducción de capital, como una de sus alternativas contemporáneas. Harvey (2005) lo expresa como el ajuste espacial, explicado desde la modificación del espacio geográfico, que promovió la migración de población de clase media de la ciudad de Medellín y de otros municipios del Valle de Aburrá a buscar un modo de vida en Sabaneta bajo una estrategia de *marketing* que se soportó en la concepción de ser municipio tradicional y verde. En este punto, Harvey señala que el mercado se vuelve un “autorregulador de los distintos grupos de ingreso a ocupar diferentes localizaciones, podemos considerar los modelos geográficos de la estructura residencial urbana como expresión geográfica tangible de una condición estructural de la economía capitalista” (1997, p. 285).

La destinación de suelo en expansión se enmarca en la planificación territorial. Los municipios en Colombia se apropian de un rol protagónico para los agentes económica y políticamente dominantes, canalizado a través de mecanismos normativos que fue la Constitución Política de 1986 y consolidada en la Constitución de 1991 que permite la planeación del desarrollo por gobiernos y que luego la Ley 388 de 1997 establece

los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo,

la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Lo anterior generó competencia entre municipios por captar recursos nacionales y transnacionales que permitan continuar proyectos políticos, como lo expresa Coraggio (1991), instalando élites políticas locales, con vacíos ideológicos que olvidaron la idea de proyecto nacional, promoviendo prácticas de corrupción que el mismo capital corrompe.

## **Agentes en la oferta inmobiliaria y gentrificación urbana**

La producción del territorio en Sabaneta se centró especialmente en la actividad edificadora destinada para vivienda. De igual manera, comienzan a tener presencia los juegos de intereses del mercado y se ve la oportunidad para la acumulación y reproducción del capital. En este contexto, la administración municipal encuentra un medio que modifica la estructura de ingresos fiscales del municipio. Dicha transformación se divulga y difunde a través de la idea del progreso. Es decir, coloca a disposición todo su poder político en función del mercado.

Como lo señala Osorio (2014), “el poder político es la capacidad de ciertas clases sociales de llevar a cabo sus intereses y proyectos, en desmedro o en contra de los intereses y proyectos de otras clases. O, dicho de otro modo, poder político es la capacidad de ciertas clases sociales de organizar la vida en común de acuerdo con sus intereses y proyectos, relegando o rechazando los proyectos e intereses de otras clases” (pp. 62-63), relegando o rechazando los proyectos de clases sociales con menor poder político, conduciendo a lo que hoy conocemos para la expresión de la planeación urbana y a los procesos de gentrificación.

Los procesos de gentrificación urbana entienden los territorios de ciudad como un hecho físico espacial, que hace parte de un constructo histórico temporal. La ciudad de Medellín, por un lado, fue considerada en el imaginario colectivo desde la década de los setenta como la ciudad ideal para trabajar, educarse, envejecer, disfrutar del ocio, de la cultura y de una calidad de vida óptima. Dicho imaginario llegó a los límites de sus promesas a finales de la década de 1990, en donde la inseguridad generada por actores armados territoriales expresadas en las violencias urbanas, dificultades en la movilidad, la calidad del aire y el costo del suelo, generaron dinámicas de migración a los territorios más próximos (Álvarez,

2013), que sostenían una promesa de *buen vivir*, como Sabaneta, sin renunciar estrictamente a las posibilidades de movilidad social que ofrece la *gran ciudad*.

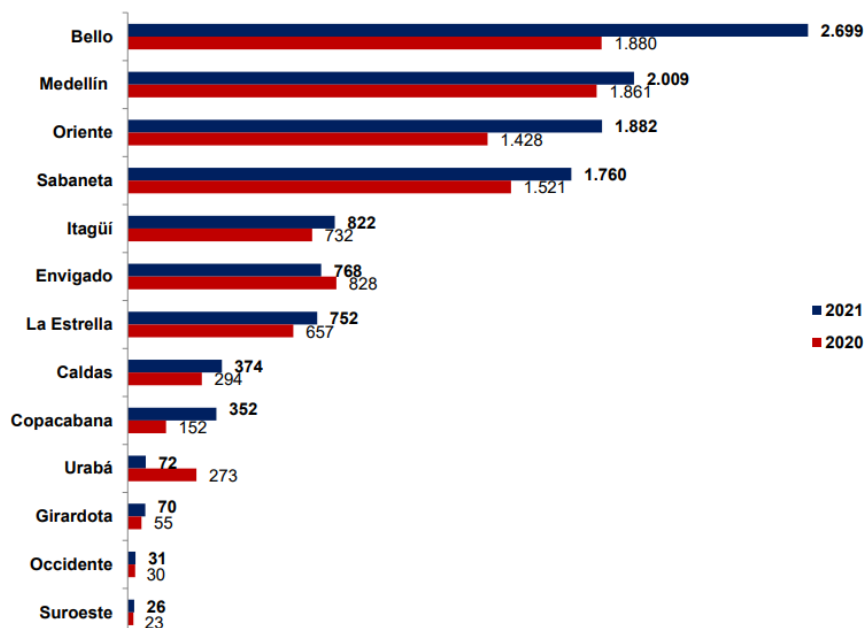
Según Checa-Artasu (2022), la gentrificación se da en un marco geográfico que es común a casi todas las ciudades, entendido como un fenómeno urbano global que está conectado con las condiciones de vida y dinámicas de la urbe, siendo “la reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado y del precio del suelo urbano” (p. 4).

Las transformaciones sociales y los cambios demográficos que operan hoy en Sabaneta con el fenómeno de la gentrificación urbana pasan por entenderse desde la política de desarrollo urbano global, las políticas públicas nacionales, el mercado inmobiliario y la planeación urbana local y metropolitana, en donde la construcción espacial de un territorio depende en gran parte de la determinación político-administrativa. Con la gentrificación urbana, se produce el desplazamiento de la población original de los espacios centrales de la ciudad a favor de una población con un mayor poder adquisitivo ajena al entorno, con diferentes características demográficas y formas de habitar la ciudad (Checa-Artasu, 2011), llegando a estos espacios para reconfigurarlos.

Este fenómeno tiene como base para su comprensión las lógicas y mecanismos de desplazamiento y desposesión planteadas por Harvey (2013) y la urbanización como fenómeno planetario (Brenner, 2013). Los actores privados (re)producen el territorio, promueven riquezas y acumulación a partir del suelo urbano (Roitman, 2019). Por su parte, el Estado, a través de la normatividad y la desregularización, facilita sus acciones e incluso asume un rol de responsabilidad del éxito de los proyectos urbanísticos.

En este sentido, la gentrificación y el mercado inmobiliario tienen una relación estrecha entre sí; cifras presentadas por el DANE (2020) de las licencias de construcción entregadas en 2019 develan una desaceleración de este mercado; sin embargo, venía de un crecimiento sostenido en la última década. En Colombia, la cantidad de metros cuadrados licenciados se redujo en 3.7 %, mientras que en el Valle de Aburrá la contracción llegó hasta el 7.5 %. Sobresale que los mayores licenciamientos se llevaron a cabo en Bello con 707 000 m<sup>2</sup>, seguido por Medellín con 545 000 m<sup>2</sup> y Sabaneta con 239 000 m<sup>2</sup>, consistentes con las ventas de vivienda nueva que se registran actualmente. En la figura 4, se representa la dinámica inmobiliaria de Antioquia para los años 2020-2021; se observa que Bello (23 %), Medellín (17 %), Oriente (16 %) y Sabaneta (15 %) ocupan los

primeros cuatro lugares, manteniendo crecimientos constantes cada año (Camacol Antioquia, 2021).



**Figura 4.** Ventas de vivienda nueva en Antioquia, por municipios. Año corrido a junio

Fuente: Camacol Antioquia (2021).

Las características de los espacios gentrificables, para Checa-Artasu (2011), incluyen zonas urbanas o semiurbanas pauperizadas por el deterioro de sus construcciones, una desprotección a los bienes patrimoniales, ser parte de la centralidad o estar muy cerca de una; en el caso de Sabaneta, está a 14 km del centro de Medellín, además, la población que habita el territorio se estableció a mitades del siglo XX y está envejecida, es clase obrera, los espacios tienen bajos costos de instalación y confluye con antiguas zonas industriales.

Con estas transformaciones espaciales, al gentrificar un nuevo territorio llegan también los cambios socioculturales, tales como el esquema familiar nuclear y el número de m<sup>2</sup> atractivos y necesarios para la compra. Es así como en Sabaneta, según los datos de Estadísticas de licencias de construcción (ELIC), entre 2005 al primer trimestre de 2020, para los estratos 1 y 2 predominaron las construcciones

de casas, mientras que para los estratos<sup>1</sup> del 3 al 6 predominó la construcción de apartamentos con un promedio de 77 m<sup>2</sup>; además, se generaron 16 licencias para construir Viviendas de Interés Social (VIS) representado en el 1.44 %, para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) 552 licencias siendo el 49.9 %, principalmente para estratos 2, 3 y 4; y, finalmente, 537 licencias de construcción no VIS ubicadas en estratos del 3 al 6<sup>2</sup>.

Actualmente, Sabaneta es considerado un municipio de clase media y prominentemente urbano, y el fenómeno que se está desplegando en el territorio cumple con las características de la gentrificación urbana, desde los determinantes político administrativos del PBOT y, sobre todo, con las dinámicas del mercado inmobiliario y de construcción, que además es uno de los pilares del crecimiento para la economía de la región y de generación de empleo, siendo un grupo importante de presión política para la planeación urbanística y el ordenamiento territorial. Para Hernández, el ordenamiento territorial es:

la expresión espacial de una política económica, social, cultural y ecológica de cualquier sociedad. Al mismo tiempo es una disciplina científica, un proceder administrativo y por ende una acción política. Actúa como una práctica interdisciplinaria en el orden científico, con base en una estrategia para un desarrollo y orden regional equilibrado. (2010, p. 99)

En la revisión y ajuste de PBOT (2009) de Sabaneta, el diagnóstico visibilizó que la planificación del territorio se dio de forma desarticulada en las dimensiones que menciona la autora y en la esencia de una buena planificación de los espacios. Esto permitió que el territorio se moldeara a las necesidades del área metropolitana y de la explosión demográfica de Medellín y no desde su

---

<sup>1</sup> Para el DANE, "la estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Se realiza principalmente para cobrar de manera diferencial por estratos los servicios públicos domiciliarios permitiendo asignar subsidios y cobrar contribuciones en esta área. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos y contribuyen para que los estratos bajos puedan pagar sus facturas". Esta estratificación va de menor a mayor, siendo 1 y 2 estrato bajo, 3 y 4 estrato medio, y 5 y 6 estrato alto.

<sup>2</sup> En Colombia, existen tres clasificaciones en la construcción de vivienda. Para acceder a las VIS y VIP se hacen estudios socioeconómicos y el Gobierno ofrece subsidios para la adquisición. La tercera clasificación es No VIS; Las diferencias entre las construcciones VIS y VIP son que la primera garantiza su habitabilidad con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción con un valor máximo de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM), mientras que las VIP presentan condiciones básicas de habitabilidad y su valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM) (Finca Raíz, 2022).

autonomía espacial. Entre los elementos de esta revisión y ajuste se menciona que los cambios geográficos superaron las expectativas de la planeación, la clasificación de suelos se realizó sin estudios técnicos previos, no existieron elementos legales para la gestión del riesgo, la entrega de licencias de construcción excedió el modelo habitacional del municipio generando altas densidades en el suelo y, finalmente, se menciona que el crecimiento urbano sobrepasó la generación de espacios públicos, equipamiento y la movilidad que se había proyectado (Acuerdo n.º 22, 2009).

Es propio de los procesos de gentrificación que el poder local público, como lo menciona Checa-Artasu (2011), esté interesado en la regeneración de su territorio “incentivando la instalación de determinadas infraestructuras o desarrollando ciertas estrategias de planeación urbana tendentes a modificar determinados espacios y buscando inversores privados para la zona” (2011, p. 14), en el que también las dificultades de un correcto diagnóstico del territorio se convierten en bases para estrategias urbanísticas desafortunadas para los habitantes originales del espacio y desarticula el objetivo del ordenamiento territorial, permitiendo que esos vacíos en la norma y del reconocimiento del territorio sean propicias para que inversiones privadas de capital, como las del mercado inmobiliario y de construcción, puedan tener una mayor rentabilidad de un suelo ya desvalorizado desde sus políticas públicas.

## **Consideraciones finales**

Hoy el territorio de Sabaneta hace parte de un fenómeno que absorbe sus capacidades de autonomía desde el ámbito político-administrativo, que lo han envuelto en las lógicas económicas y de desarrollo que van mucho más allá de su territorio, ya que se impone el desarrollo de Medellín construido y determinado para realizarse sobre la expansión del Valle de Aburrá.

La producción del espacio, y por ende del territorio en sus diversas escalas, está compuesta por dinámicas de intereses económicos y de poder, cuya actuación es hecha por actores del sector público y privado, que vienen orientando los últimos años de la historia del municipio y las perspectivas a futuro en lo que se refiere al ordenamiento territorial, su relación con el crecimiento poblacional y la configuración territorio-ciudadanía.

En este sentido, las transformaciones que se evidencian en Sabaneta, producto de los proyectos inmobiliarios, que a su vez promueven otras intervenciones, como industrialización, desarrollo vial, la consolidación de centros comerciales,



cambios en los usos del suelo, deterioro y desprotección ambiental, desabastecimiento del recurso hídrico, desarraigo productivo, conflicto social; no necesariamente obedecen a la planeación del territorio que se tenía prevista desde 2003. Estas se enmarcan más en un discurso desde los gobiernos locales, que están influenciados por las acciones de los empresarios a partir de su poder económico y político, es decir, como agentes hegemónicos.

El proceso de gentrificación puede ser entendido con dos caras, la reestructuración espacial y transformaciones del espacio, y además el desplazamiento de los habitantes a las periferias de la centralidad, en un proceso que puede ser entendido como de expulsión. Queda planteada como objeto de futuras reflexiones, el análisis de las condiciones en las que estos desplazamientos son dados y cuál es rol que pueden asumir las políticas públicas y de planeación urbanísticas frente a este reto.

Finalmente, se entiende que estos fenómenos urbanos están enmarcados en un modelo de desarrollo capitalista, que definen los modelos de ocupación del territorio bajo intereses económicos, entendiendo que esto produce concentración focalizada de renta y de poder, disminución de la capacidad institucional local y nacional.

Este contexto invita continuar analizando el papel del gobierno local y el capital en la producción del territorio, con grandes transformaciones en el corto plazo en relación con la naturaleza, el lugar donde ocurre lo cotidiano, las tradiciones sociohistóricas (acciones) y la construcción social del espacio, donde es necesario un equilibrio tridimensional entre espacio-sociedad-tiempo (Harvey, 1997; Lefebvre, 1983). Esta relación tridimensional coloca en evidencia el dinamismo del espacio, el cual no ocurre solo por asuntos de la globalización (Harvey, 1998), sino que también se dan grandes transformaciones por el uso del suelo o el régimen de la propiedad privada, como un modo contemporáneo de reproducir el capital, que incluso permite el ingreso y la salida de los actores, por estar amparado en instrumentos legalmente constituidos, pero no necesariamente legitimado por actores sociales o contrahegemónicos, como son los planes de ordenamiento territorial. Realiza investigaciones sobre la producción del territorio a partir del poder administrativo y económico, son temáticas contemporáneas y vigentes para el campo de las ciencias sociales y humanas, permitiendo dejar algunas preguntas para futuras reflexiones:

¿Cuál ha sido el papel del gobierno municipal y del capital en la producción del territorio a partir de las orientaciones de los instrumentos de planeación en el municipio de Sabaneta entre 2003 y 2020?

¿En qué medida la construcción de los planes básicos de ordenamiento territorial han obedecido a un proceso de construcción de horizontes de sentidos compartidos entre la población que hace parte del territorio?

¿El discurso de “progreso”, “desarrollo” y “buen vividero” promovido y promocionado en Sabaneta es realmente el vivido o mínimamente el percibido en la producción del territorio o está simplemente en la dimensión del imaginario de lo concebido?<sup>3</sup>

## Referencias

- Alcaldía de Sabaneta. (2018). *Revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial*.
- Alcaldía de Sabaneta. (2017). *Propuesta de política pública de desarrollo económico*.
- Álvarez, D. (2013). Debates sobre ciudad y región: el caso de Medellín Metropolitano. *Revista del Instituto de la Ciudad*.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá [AMVA]. (2015). *Instrumentos de Planificación y Ordenamiento Territorial Metropolitano*.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá [AMVA]. (2014). *Observatorio Metropolitano del Valle de Aburrá*.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá [AMVA]. (2013). *Observatorio Metropolitano del Valle de Aburrá*.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá [AMVA]. (2011). *BIO 2030. Plan Director Medellín*.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá [AMVA]. (2010). *Atlas: Área Metropolitana del Valle de Aburrá*.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá [AMVA]. (2007). *Metrópoli: hacia la integración regional sostenible 2008-2020*.
- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, 243, 38-66.
- Cámara de Comercio Aburrá Sur. (2018). *Aburrá Sur Cómo Vamos*.
- Camacol Antioquia. (2021). *Ventas de vivienda nueva en Antioquia*.
- Manuel Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. Biblio 3w. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, (16).  
<https://raco.cat/index.php/Biblio3w/article/view/233806>

---

<sup>3</sup> Son conceptos trabajados por H. Lefebvre. Constituido por la tríada *percibido-concebido-vivido*, en términos de prácticas espaciales, representaciones, etc., pierde su fuerza cuando es tratada como un modelo abstracto. Las condiciones por las cuales esto puede ocurrir son direccional o relacional, pues son esencialmente cualitativas, fluidas y dinámicas (Lefebvre, 2013).

- Colombia. Congreso de la República. (1997). Ley 388. Por la cual se modifica la Ley 9.ª de 1989 y la Ley 3.ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.
- Coraggio, J. L. (1991). *Ciudades sin rumbo: investigación urbana y proyecto popular*. Sociedad Interamericana de Planificación, Centro de Investigaciones.
- Concejo Municipal de Sabaneta. (2009). Acuerdo n.º 22 de 9 de septiembre de 2009.
- DANE. (2020). *Observatorio Inmobiliario Nacional*.
- DANE. (2018). *Resultados Censo Nacional de Población y Vivienda*.
- Galeano, M. (2012). *Estrategias de investigación social cualitativa*. La Carreta.
- Gramsci, A. (2004). 1981-1937. Cadernos do Cárcere: Os Intelectuais. O Princípio Educativo. Vol. 2. Edición y traducción de Carlos Nelson Coutinho; coedición de Luiz Sérgio Henriques e Marco Aurélio Nogueira. 2.ª ed. Civilização Brasileira.
- Fals Borda, O. (1999). *Guía práctica del ordenamiento territorial de Colombia: contribución para la solución de conflictos*. Universidad Nacional de Colombia.
- Hernández, Y. (2010). El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: ¿un instrumento para el desarrollo sustentable? *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía*, 19, 99-109.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo Veintiuno Editores.
- Harvey, D. (1998). *La condición de la postmodernidad. Investigaciones sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu Editores.
- Harvey, D. (2005). *El “nuevo” imperialismo: acumulación por desposesión*. Clacso.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Lefebvre, H. (1983). *La revolución urbana*. 4.ª ed. Alianza Editorial.
- Lefebvre, H. (2013). Prefácio. A Produção do Espaço. *Estudos Avançados*, 27(79).
- Martínez Tuñón, A. (2012). *Del paisaje al territorio. La construcción social de un espacio de patrimonio mundial en el Valle de Tlacolula*. [Tesis de maestría]. El Colegio de Michoacán.
- Finca Raíz. (2022). *Tipos de vivienda más populares en Colombia*. <https://fincaraiz.com.co/blog/consejos-de-vivienda/tipos-de-vivienda-mas-populares-en-colombia/>
- Moreno, G., Souza, D. y Michel, O. (2018). Relaciones de poder entre los agentes en la construcción el territorio en Antioquia: municipios de Guarne, Marinilla y Rionegro. En A. González, E. Montoya, E. Torres, M. Alves y L. Carmona (Eds.), *Lectura territorial del oriente antioqueño* (pp. 67-96). Editorial Universidad Pontificia Bolivariana. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/6069/Lectura%20territorial%20del%20oriente%20Antioque%c3%blo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Roitman, A. (2019). *Derecho a la ciudad, extractivismo urbano, violencias y resistencias. La Villa Olímpica y la Villa 20 en la comuna 8 de Buenos Aires*. En XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: “Challenges and Paradigms of the Contemporary City”. UPC, Barcelona. Octubre 2-4 de 2019. Barcelona: CPSV, 2019. E-ISSN 2604-6512. <http://dx.doi.org/10.5821/ctv.8618>

- Patiño Villa, C. A., Zambrano Pantoja, F. R., Montenegro Lizarralde, F., Viviescas Monsalve, J. F., González Borrero, J. I., Montoya Pino, A. P. y Romero Quiñones, M. C. (2015). *Medellín: territorio, conflicto y Estado: análisis geoestratégico urbano*. 1.<sup>a</sup> ed. Universidad Nacional de Colombia (Sede Bogotá). Instituto de Estudios Urbanos- IEU y Editorial Planeta.
- Osorio, J. (2014). *Estado, reproducción del capital y lucha de clases: la unidad económica/ política del capital*. Universidad Nacional Autónoma de México [UNAM].  
[http://biblioteca.clacso.edu.ar/Mexico/iiecunam/20170531051113/pdf\\_1407.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/Mexico/iiecunam/20170531051113/pdf_1407.pdf)
- Sánchez, I. (1998). *Nuevos enfoques del planeamiento*. Alianza.