

# NOTAS HISTÓRICAS Y GEOGRÁFICAS

## **Artículos**

## La urbanización “per/ver/sa” latinoamericana y sus mecanismos de crecimiento urbano

*“Perverse” Latin American urbanization and its urban growth mechanisms.*

**Dr. Jorge Andrés Rivera-Pabón**

Universidad de Caldas, Colombia

[jorgeandres.rivera@ucaldas.edu.co](mailto:jorgeandres.rivera@ucaldas.edu.co)

<https://orcid.org/0000-0001-5901-216X>

**Lic. Jonathan Duque-Villegas**

Universidad de Caldas, Colombia

[jonathan.211821857@ucaldas.edu.co](mailto:jonathan.211821857@ucaldas.edu.co)

<https://orcid.org/0009-0002-6559-384X>

**Lic. Santiago Trujillo-Castellanos**

Universidad de Caldas, Colombia

[santiago.211814033@ucaldas.edu.co](mailto:santiago.211814033@ucaldas.edu.co)

<https://orcid.org/0009-0002-8542-0962>

**Recibido el 11 de diciembre del 2024    Aceptado el 3 de marzo del 2025**

Páginas 152--187

Financiamiento: Se financió con recursos propios.

Conflictos de interés: Los autores declaran no presentar conflicto de interés.

Artículo derivado del proyecto de investigación “Manizales, la ciudad com-fusa neoliberal: un análisis desde la geopolítica territorial”, código PRY-31, financiado por la Vicerrectoría de Investigaciones y Posgrados de la Universidad de Caldas, Colombia. Código Postal: 170004.

**Resumen:** Este artículo tiene como propósito analizar la reconfiguración espacial de las ciudades latinoamericanas, impulsada por la oferta inmobiliaria para clases medio-altas, las cuales han pasado de residir en barrios “abiertos” propios del periodo de modernización a “fragmentos urbanos cerrados de vivienda” que reflejan la dinámica especulativa de la urbanización neoliberal marcada por la expansión dispersa y la verticalización en los centros urbanos como en las áreas suburbanas.

Para examinar esta dinámica, se toma como caso de estudio la ciudad de Manizales, Colombia. Esta ciudad andina, conocida por ser un epicentro del agronegocio del café y como un importante centro universitario del país, ha pasado de un crecimiento sectorial con barrios planificados y populares a un crecimiento en altura con la operación de “(per)foraciones (ver)ticales” de edificios residenciales y comerciales cerrados, junto a una expansión disper(sa)” de fragmentos habitacionales blindados y excluyentes, que en definitiva estructuran una urbanización desigual *per/ver/sa* propia del modelo urbano neoliberal.

A nivel metodológico, se parte de la recopilación de información documental para comprender teórica y conceptualmente la dinámica urbana objeto de estudio, se elabora un modelo

de análisis territorial y se exponen los resultados obtenidos con base en su aplicación.

**Palabras claves:** Expansión dispersa, perforación urbana, urbanización perversa, verticalización.

***Abstract:** The aim of this article is to analyze the spatial reconfiguration of Latin American cities, driven by the real estate supply for the middle-upper classes, which have gone from residing in “open” neighborhoods typical of the modernization period to “gated communities” that reflects the speculative dynamics of neoliberal urbanization marked by dispersed expansion and verticalization in urban centers and suburban areas.*

*To examine this dynamic, the city of Manizales, Colombia, is taken as a case study. This Andean city, known for being an epicenter of the coffee agribusiness and as an important university center in the country, has gone from sectoral growth with planned and popular neighborhoods to growth in height with the operation of “vertical perforation” of closed residential and commercial buildings, together with a “dispersed expansion” of an exclusive and protected gated communities, which ultimately structure a perverse unequal urbanization typical of the neoliberal urban model.*

*At a methodological level, the starting point is the compilation of documentary information to theoretically and conceptually understand the urban dynamics under study, a territorial analysis model is developed and the*

*results obtained are presented based on its application.*

**Keywords:** *Dispersed expansion, urban perforation, perverse urbanization, verticalization.*

## Introducción

El estudio actual de los procesos de urbanización en América Latina relacionado con los cambios residenciales de las clases medio-altas, incluye el análisis de la transformación morfológica de sus tejidos urbanos y la emergencia de nuevos patrones de fragmentación socioespacial. En efecto, analistas del desarrollo urbano latinoamericano como son los geógrafos alemanes Michael Janoschka<sup>1</sup> y Axel Borsdorf<sup>2</sup> sostienen que el principio de estructuración espacial ha pasado de una forma de crecimiento sectorial y una configuración socioespacial polarizada que péndula entre los barrios de las élites locales a los barrios marginales del ejército de reserva y proletariado urbano en el decurso del periodo de modernización o industrialización nacional por sustitución de importaciones (1920-1970), a un modelo de crecimiento urbano fragmentado a manera de archipiélagos de islas dispersas residenciales, productivas, comerciales (1970 hasta hoy) de barrios cerrados, malls periféricos, zonas logísticas, entre otros espacios que expresan la producción urbana neoliberal en el que se evidencia una gestión público-corporativa del urbanismo que beneficia a los agentes urbanos privados.

Sobre esta temática, se destacan en términos analíticos las investigaciones realizadas sobre el impacto del neoliberalismo en las ciudades de mayor jerarquía política y económica, como son las grandes metrópolis del continente, a saber: Santiago de Chile, São Paulo, Ciudad de México, Buenos Aires, Bogotá, entre otras (Portes, Roberts y Grimson, coord.<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Michael Janoschka, “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización.”, *Eure* 28, no. 85 (2002): 11-29.

<sup>2</sup> Axel Borsdorf, “Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana.”, *Eure* 29, no. 86 (2003): 37-49.

<sup>3</sup> Alejandro Portes, Bryan R. Roberts y Alejandro Grimson, coords., *Ciudades Latinoamericanas: un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo* (México: Universidad Autónoma de Zacatecas/ Miguel Ángel Porrúa, 2008).

Hiernaux <sup>4</sup>; de Mattos <sup>5</sup>; Ortiz y Morales <sup>6</sup>; Sabatini y Cáceres <sup>7</sup>, etc.). Sin embargo, en los últimos años se viene manifestando un interés creciente por el estudio de las ciudades medianas y sus cambios en los patrones de crecimiento y morfología urbana, la intensificación de la fragmentación socioespacial, el aumento de la brecha entre los barrios de esfuerzo popular y las islas de riqueza (Sposito, coord. <sup>8</sup>; Mertins <sup>9</sup>, <sup>10</sup>; etc.).

En este sentido, el presente artículo se sitúa en el marco de este tipo de estudios al abordar el análisis de una ciudad mediana como es Manizales, ciudad andina referente de la modernización en Colombia por ser un lugar central en la producción y comercialización del mercado cafetero, al igual que un centro regional de formación universitaria. De igual manera, se parte del reconocimiento que en la actualidad esta ciudad sigue la dirección de otras urbes latinoamericanas que siguen una dinámica de urbanización per/ver/sa neoliberal.

En conclusión, el presente artículo tiene como objetivos: primero, realizar una síntesis de los enfoques teóricos-conceptuales que permitan comprender la reestructuración socioespacial de la urbanización perversa neoliberal producto de las nuevas formas de habitar de las clases medio-altas. Segundo, exponer un modelo de análisis para examinar la reconfiguración socioespacial de la urbanización perversa y sus mecanismos de crecimiento. Tercero, analizar la reestructuración espacial y algunos impactos sociales y urbanísticos generados por la urbanización perversa neoliberal en el eje estructurante de la avenida Santander al sector de San Marcel en Manizales durante el nuevo milenio.

---

<sup>4</sup> Nicolás Hiernaux, “Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la Ciudad de México”, *Eure* 25, no. 76 (1999): 57-78.

<sup>5</sup> Carlos Antonio de Mattos, “Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano”. en *Producción inmobiliaria y reestructuración económica en América Latina*. (Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC 2008): 23-40.

<sup>6</sup> Jorge Ortiz y Soledad Morales, “Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago.” *Eure* 28 no. 85 (2002): 171-185.

<sup>7</sup> Francisco Sabatini y Gonzalo Cáceres, “Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile” en *Los Barrios Cerrados en Santiago de Chile: Entre la Exclusión y la Integración Social*, editado por Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (Santiago de Chile: PUC 2004): 9-44.

<sup>8</sup> María Encarnaço Sposito, organização, *Cidades médias: espaços em transição. Geografia em movimento*. (São Paulo: Editoria Expressão Popular, 2007).

<sup>9</sup> Günter Mertins, “Ciudades medianas en América Latina: Criterios, indicadores y el intento de un modelo de su diferenciación socio-espacial y funcional”, *Espacio y Desarrollo*, no. 12 (2000): 11 – 23.

<sup>10</sup> Günter Mertins, “Las ciudades medianas.”, *Cuadernos de Geografía: Revista colombiana de Geografía*, 10 no.1 (2001): 59 – 76.

## **1. Estructuración espacial y formas de crecimiento: referentes teórico-conceptuales y empíricos para analizar la urbanización perversa.**

Las aproximaciones al análisis de la estructuración espacial y las formas de crecimiento se relacionan con múltiples enfoques, tendencias y tradiciones provenientes de diferentes disciplinas científicas al igual que de esfuerzos interdisciplinarios. Con base en las reflexiones del geógrafo español Horacio Capel<sup>11</sup>, uno de los principales objetos de estudio para abordar estos temas ha sido la comprensión de los cambios morfológicos, los cuales se han interpretado desde el estudio del paisaje urbano hasta las apuestas de hibridación interdisciplinaria que han acogido y revisitado los modelos teóricos de crecimiento urbano provenientes de la escuela de sociología de Chicago, concretamente del análisis de la morfología social y la ecología humana en conexión con el urbanismo y otras áreas de los estudios urbanos aplicados.

Sobre este enfoque, el arquitecto y urbanista chileno Gustavo Munizaga<sup>12</sup> afirma que uno de los principales intereses de la escuela de Sociología Urbana formada en Chicago desde 1925, fue fundamentar una serie de teorías y modelos espaciales que sirvieran para explicar el desarrollo urbano de la ciudad capitalista industrial moderna y sus procesos de crecimiento a partir de la observación de la estructura física en relación con la distribución de la población y de las actividades económicas, las cuales denotaban las diferenciaciones de estratificación en la segregación residencial por clases bajas, medias y altas.

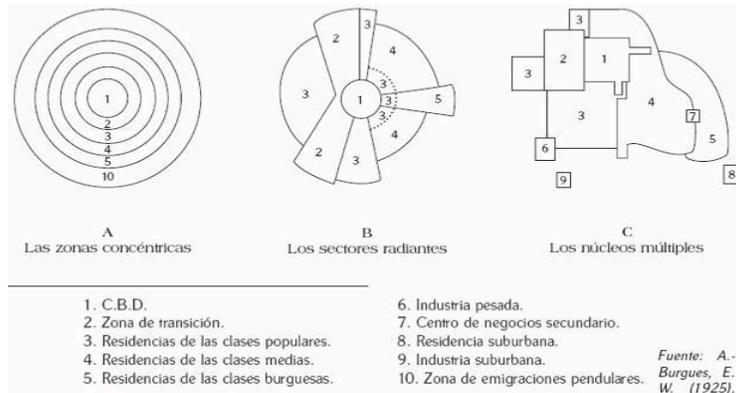
Entre estos modelos se destacan la estructura urbana concéntrica planteada por Ernest W. Burgess, el modelo de la urbanización sectorial de Homer Hoyt y los “poli-centros” o “núcleos múltiples” de Edward Ullman y Chauncy Harris. A continuación se expone gráficamente la representación espacial de las formas de crecimiento, teniendo en cuenta el papel estructurante de los centros de negocios –Central Business District, C.B.D.–, las zonas industriales y las áreas residenciales de las clases populares, medias, burguesas y los sectores de emigraciones pendulares propios de los suburbios o commuters (Figura 1).

Figura 1. Modelos de estructura urbana.

---

<sup>11</sup> Horacio Capel, *La morfología de las ciudades. Tomo 1: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. (Barcelona: Ediciones del Serbal, S.A., 2002), 19-57.

<sup>12</sup> Gustavo Munizaga, *Diseño urbano: Teoría y método* (Santiago de Chile: Alphaomega, Universidad Católica de Chile. 3ª edición 2015), 115-119.



Fuente: Theodorson (comp.)<sup>13</sup>

Este énfasis en el análisis morfológico de la estructura urbana que ha perdurado hasta la actualidad a pesar de las críticas recibidas durante una centuria debido a su reduccionismo neopositivista de orden fisicalista y organicista, se ha validado por la posibilidad que ofrece de realizar análisis comparativos entre diferentes ciudades, sumando a ello la incorporación ulterior de la perspectiva geohistórica y multiescalar. En este sentido, Munizaga<sup>14</sup>, indica que incluso autores reconocidos por sus investigaciones históricas sobre el proceso de urbanización latinoamericano, como es el caso del arquitecto argentino Jorge Enrique Hardoy han utilizado este tipo de enfoques. En particular, este autor desarrolló en su estudio sobre los paisajes urbanos de América del Sur<sup>15</sup>, un modelo descriptivo del desarrollo de sus ciudades, con esquemas que recuerdan a los de Burgess y Hoyt. En dicho análisis, Hardoy precisa cuatro fases comunes del desarrollo de las ciudades suramericanas: la fase colonial, la fase republicana, la primera fase industrial y la ciudad contemporánea, en las cuales se producen condiciones de una similar estratificación.

En años recientes, esta misma línea analítica de periodización del proceso de urbanización en función del modo de producción y desarrollo dominante en América Latina (colonial, republicano librecambista, moderno de industrialización nacional y contemporáneo neoliberal), ha tenido un papel destacado en la interpretación de los cambios en la

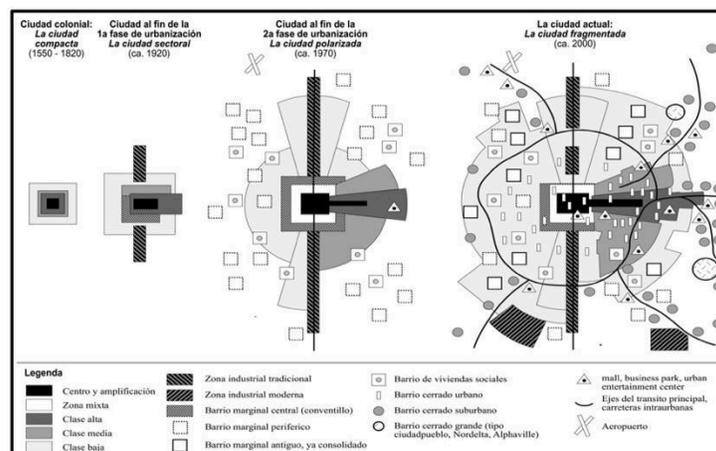
<sup>13</sup> George Theodorson. Comp., *Studies in Human Ecology* (New York: Harper and Row. Traducido por Javier González Pueyo, Estudios de ecología humana. Barcelona: Editorial Labor, 1974).

<sup>14</sup> Gustavo Munizaga, *Diseño urbano: Teoría y método* (Santiago de Chile: Alphaomega, Universidad Católica de Chile. 3ª edición 2015), 116-118.

<sup>15</sup> Jorge Enrique Hardoy, El paisaje urbano de Sudamérica. *Revista de la sociedad interamericana de planeación*, vol. 3 no. 11 (1969).

estructura urbana. Entre las principales referencias de esta tendencia se encuentran los trabajos realizados por los geógrafos alemanes Günter Mertins, Michael Janoschka, Jürgen Bähr y Axel Borsdorf, estos últimos presentando un modelo geohistórico de desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana (figura 2).

Figura 2. Modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.



Fuente: Borsdorf, Bähr & Janoschka<sup>16</sup>. Adaptado por Borsdorf<sup>17</sup>.

Esencialmente, como se observa en la figura anterior adaptada por Axel Borsdorf, se manifiesta que la ciudad latinoamericana se ha conformado a través de diferentes modelos de estructura urbana en cuatro periodos históricos. En un primer momento se presenta durante la época colonial *la fase de gestación de la ciudad compacta*. Luego se revela una *primera fase de rápida urbanización* desde los albores del periodo republicano en el siglo XIX hasta 1920, en la cual sobresale la diferenciación sectorial orientada por la configuración de redes técnicas lineales, tales como los ejes ferroviarios. Tras este periodo se desarrolla una *segunda fase de rápida urbanización* desde 1920 a 1970, en pleno proceso de modernización económica con el fomento de la industrialización nacional por sustitución de importaciones, que refuerza el desarrollo de diferentes medios y ejes de transporte vinculados a las áreas de producción.

<sup>16</sup> Michael Janoschka, “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización.”, *Eure* 28, no.85 (2002): 11-29.

<sup>17</sup> Axel Borsdorf, “Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana.”, *Eure* 29 no.86 (2003): 37-49.

Más tarde, se instaura desde 1970 hasta la actualidad una *estructura de ciudad fragmentada* que se identifica con el modelo de gestión urbana neoliberal en el que el circuito de producción de la ciudad está encauzado a la acumulación de capital de los agentes privados (propietarios, sistema financiero, constructoras e inmobiliarias, etc.). Entre los efectos urbanos más visibles de este periodo se reconoce la configuración de un modelo de ciudad con tejidos urbanos dispersos, definida por algunos especialistas como la “ciudad difusa y la ciudad archipiélago”, junto a otras denominaciones y nuevas tipologías relacionadas con el desarrollo de condominios cerrados de casas unifamiliares, además de torres elevadas para viviendas, oficinas y múltiples servicios terciarios (Capel, 2002, p. 486)<sup>18</sup>.

Evidentemente, entre estas acepciones, el concepto de la “*ciudad difusa*” proyectado por el economista y urbanista italiano Francesco Indovina, es el más citado a la hora de analizar el proceso de urbanización compuesto por un sistema de centros urbanos pequeños y medianos ligados con asentamientos históricos que establecen un proceso de ocupación comprendido entre estos centros, ya sea por parte de residencias o de actividades productivas y de servicios. Sin embargo, un aspecto diferencial del fenómeno explicado por Indovina<sup>19</sup>, deviene de la particularidad del espacio urbano que inspiró su reflexión, como es la estructura territorial de la región del Veneto italiano, zona que no posee una ciudad central que jerarquice las relaciones metropolitanas (Muñoz, 2010, p.31)<sup>20</sup>. Así, considera Indovina que:

“La ciudad difusa pertenece a una familia diferente de fenómenos, en el sentido que sería un tipo de asentamiento con origen en el campo. Por tanto, las fases de desarrollo son: uno, gestación en el campo; dos, campo urbanizado; tres, urbanización difusa; cuatro, ciudad difusa. Una evolución en la que cada fase presupone a la precedente” (Muñoz, 2010, p. 40).

Es por esta razón que el geógrafo español Francesc Muñoz plantea que el uso indiscriminado del término “*ciudad difusa*” ha hecho que se incurra en imprecisiones y generalizaciones que deben ser tenidas en cuenta cuando se emplee en los análisis de la expansión urbana. Por ejemplo, pensar que el concepto proviene de un contexto muy peculiar que no se corresponde con la mayoría de los fenómenos de desconcentración urbana europea (extensivo a otros continentes). Incluso, la ciudad difusa no está exenta de

---

<sup>18</sup> Horacio Capel, *La morfología de las ciudades. Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. (Barcelona: Ediciones del Serbal, S.A, 2002), 485-490.

<sup>19</sup> Francesco Indovina, *La Città diffusa*. (Venezia: Istituto universitario di architettura di Venezia, 1990).

<sup>20</sup> Francesc Muñoz, *Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili. 2ª edición, 2010), 30-41.

pautas de concentración y, por último, que es menester aclarar la diferenciación presente entre los pares de conceptos “ciudad/urbanización” y “difusión/dispersión”, tal como se expresa a renglón seguido:

“En primer lugar, hay que decir que mientras la voz *ciudad* hace referencia a un contenido que recoge la práctica social, cultural y política que se engloba en la idea de civitas, la *urbanización* se refiere estrictamente a la vertiente más física o material de crecimiento urbano y a su expansión sobre el territorio. En segundo lugar, el concepto de *difusión* plantea procesos de homogeneización territorial a partir de la diseminación sobre el territorio de determinadas características de la ciudad, pero, sobre todo, de las relaciones económicas y sociales que constituyen la sociedad urbana, unas relaciones que, actualmente, se plantearían no de forma concentrada sino de forma difusa. En cambio, la *dispersión* haría referencia más bien a un cambio de escala de la dimensión física del hecho urbano en tanto que entorno construido. Un cambio de escala que se refleja sobre la pauta de distribución de las áreas urbanizadas y la localización de los nuevos crecimientos urbanos” (Muñoz, 2010, p. 33)<sup>21</sup>.

Por lo demás, el arquitecto y urbanista español Francisco Javier Monclús asocia a la “*ciudad dispersa*”<sup>22</sup>, con el proceso de ocupación de las nuevas superficies presentes en los límites físicos de la ciudad, hecho que es inherente a la misma en su constante avance y dinamismo hacia la frontera entre los ámbitos urbanos y los no urbanos. Del mismo modo, Gustavo Munizaga<sup>23</sup> relaciona el concepto de “*ciudad periférica*” propuesto por el geógrafo norteamericano Chauncy Harris<sup>24</sup>, el cual define a la ciudad contemporánea con base en las siguientes características:

“el reemplazo de los centros urbanos tradicionales y las áreas urbanas compactas por múltiples agrupaciones de actividades y fragmentos urbanos dispersos en el territorio, tales como los parques empresariales, centros comerciales regionales, centros de logística y bodegaje, grandes barrios cerrados y nuevas ciudades privadas, complejos deportivos y nodos de transporte. Todos interconectados por redes de autopistas, sistemas metropolitanos de transporte y telecomunicaciones. Además, este modelo reemplaza la antigua noción del suburbio por un tipo de ciudad periférica

---

<sup>21</sup> En consideración a estas precisiones, es que el presente trabajo académico define su objeto de análisis como la *urbanización per-ver-sa* y no acude al fenómeno de la *ciudad com-fusa* (Abramo, 2012), debido al énfasis del artículo en los procesos morfológicos y los mecanismos de crecimiento urbano de la ciudad latinoamericana contemporánea.

<sup>22</sup> Javier Francisco Monclús y Giuseppe Dematteis, *La ciudad dispersa: Suburbanización y nuevas periferias* (Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, CCCB, 1998).

<sup>23</sup> Gustavo Munizaga, *Diseño urbano: Teoría y método* (Santiago de Chile: Alphaomega, Universidad Católica de Chile, 3ª edición 2015), 119.

<sup>24</sup> Chauncy Harris, *The nature of cities and urban geography in the last half century* (Chicago: Urban Geography, vol. 18, 1997).

intensa en relaciones y actividades, pero plagadas de nuevos conflictos de transporte, segregación social y sustentabilidad ambiental” (Munizaga, 2015, p. 119-120).

En sintonía con el análisis previo, el geógrafo italiano Giuseppe Dematteis<sup>25</sup> apunta que este proceso urbano caracterizado por una expansión desordenada de carácter horizontal, muchas veces sin un plan de ordenamiento territorial metropolitano, genera una serie de impactos negativos, como son la fragmentación urbana donde áreas residenciales, comerciales e industriales están dispersas y no necesariamente conectadas de manera eficiente; sumado a ello, se genera una dependencia elevada del automóvil privado debido a las limitaciones del transporte público para espacios de transición urbano-rural y coberturas intermunicipales.

Otro punto por destacar es que a los conceptos citados con anterioridad se agrega la eclosión de neologismos que explican las dinámicas de la urbanización dispersa. Entre estos se destaca el fenómeno de la *periurbanización*, entendido como el crecimiento continuo de la ciudad desde el perímetro o bordes urbanos siguiendo las vías de comunicación hacia el campo circundante creando zonas de transición entre lo urbano y lo rural. Como lo señala el arquitecto colombiano Pedro Martín Martínez<sup>26</sup>, la periurbanización se relaciona con los estudios sobre la dispersión urbana típica de las ciudades anglosajonas y la ciudad difusa con su estructura laxa de ciudad o con tendencia a convertirse en ciudad (Bauer y Roux<sup>27</sup>; Pacione<sup>28</sup>).

En el caso de América Latina, el crecimiento periurbano no sólo es fruto de la relocalización de las clases medio-altas en áreas de transición urbano-rural, sino que también se produce a partir de tomas populares de tierra por parte de la población rural que ha sido desplazada hacia las ciudades por la pauperización del campo (dialéctica agroindustria–despojo campesino), lo cual se agrava, como en el caso colombiano, con el desplazamiento forzado de población derivado de su sempiterno conflicto armado interno. De este modo, la población que no cuenta con recursos económicos para poder acceder al mercado formal de vivienda crea poblamientos periurbanos de esfuerzo popular, a los

---

<sup>25</sup> Giuseppe Dematteis, Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En *La ciudad dispersa: Suburbanización y nuevas periferias* (Barcelona: CCCB, 1998), 17-33.

<sup>26</sup> Pedro Martín Martínez, “La metropolización afectada por la globalización: reflexión epistemológica sobre la nueva revolución urbana”, Bogotá: Cuadernos de Geografía: *Revista Colombiana de Geografía*, Vol. 25 No. 2 (2016): 77-105.

<sup>27</sup> Gérard Bauer y Jean – Michael Roux, *La rurbanisation: ou la ville éparpillée*. (FeniXX, 1976).

<sup>28</sup> Michael Pacione, *Urban Geography. A Global Perspective*, (Oxford: Routledge 2005).

cuales se suman los desarrollos urbanos estatales de la “vivienda social” (con financiación privada), distinguidos por su deficiente calidad arquitectónica y urbanística.

Esta condición de producción social del espacio desde una perspectiva geohistórica, permite entender la micro-segregación residencial que se desarrolla en muchos bordes o márgenes urbanas de las ciudades latinoamericanas ante la irrupción de los conjuntos residenciales cerrados para las clases sociales de ingresos medio-altos, además del crecimiento de la autoconstrucción y los proyectos de vivienda de interés social con intervención estatal para las clase sociales bajas a medio-bajas, es decir, se produce una triple dinámica de periurbanización -de esfuerzo popular, de vivienda social y de aburguesamiento-.

A lo anterior se añade el proceso de *rururbanización*, en el cual las áreas rurales se transforman en zonas que combinan características urbanas y rurales, a menudo debido a la proximidad a ciudades. Así mismo, esta configuración es producto de la construcción de más conjuntos residenciales cerrados en medio de áreas rurales para las clases medio-altas, que en el mercado inmobiliario se venden bajo las fórmulas comerciales de “barrios privados, country clubs, miniciudades, ciudadelas campestres, ciudad-pueblo, torres jardín, entre otros nombres”. Esta dinámica, como se ha citado previamente, se acompaña de la relocalización de diversas actividades sociales, comerciales, productivas e institucionales en zonas “rururbanas”, a saber: los *espacios de consumo* de centros comerciales e hipermercados; los *espacios de socialización* de los “clubes campestres”; los *espacios de educación* privada de colegios y universidades; los *espacios productivos* de distritos empresariales de negocios, zonas logísticas y nuevas industrias, etc.

A la par, el arquitecto colombiano Carlos Cortés<sup>29</sup>, siguiendo los planteamientos realizados por el geógrafo norteamericano Edward Soja<sup>30</sup> en torno a la estructuración socio-espacial de la ciudad contemporánea y su morfología de “*áreas blindadas o espacios carcelarios*”, propone el concepto de “*fragmentos urbanos cerrados de vivienda*” para interpretar las dinámicas de encerramiento y modificación de las relaciones de socialización que repercuten en la forma como los habitantes de estos espacios interactúan entre sí. Además, en atención a la metáfora de la “*ciudad carcelaria*” se describe a las ciudades modernas

---

<sup>29</sup> Carlos Cortés, “Del llano abierto a los fragmentos urbanos cerrados de vivienda. Geohistoria urbana y reconfiguración territorial de Villavicencio, Colombia 1998 – 2022” Tesis doctoral, Universidad de Caldas, 2023.

<sup>30</sup> Edward Soja, *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre la ciudad y las regiones* (Madrid: Traficantes de sueños, 2008), 419-450.

como una “prisión con zonas residenciales de alta seguridad”, donde la vigilancia, el control social y la autoexclusión son predominantes. Así pues, en palabras de Soja:

“el problema se plantea en relación con la intensificación del control social y espacial que han implicado los nuevos desarrollos de la privatización, el control policial, la vigilancia, el gobierno y el diseño del entorno urbano y la geografía política del espacio urbano. En respuesta a lo que Mike Davis ha descrito como una endémica ecología del miedo, el paisaje postmetropolitano se ha visto repleto de distintos tipos de espacios protegidos y fortificados, islas de confinamiento y de protección preventiva contra peligros, tanto reales como imaginarios de la vida diaria. Adoptando las ideas de Foucault, la postmetrópolis se representa como una colección de *ciudades carcelarias*, un archipiélago de “recintos normalizados” y espacios fortificados que atrincheran, tanto voluntaria como involuntariamente, a los individuos y a las comunidades en islas urbanas visibles y no tan visibles, supervisadas por formas reestructuradas de poder y autoridad pública y privada” (Soja, 2008, p. 420, 421)<sup>31</sup>.

Por otra parte, se evidencia que junto a las fuerzas centrifugas que dispersan la urbanización y configuran los “*tejidos periurbanos y rururbanos carcelarios*”, se unen fuerzas centrípetas que constituyen nuevos “*espacios carcelarios intraurbanos*”, los cuales son impulsados por la especulación inmobiliaria propia de la gestión urbana corporativa neoliberal que ha determinado la maximización de las ganancias de gremios privados a partir de la construcción de fragmentos urbanos cerrados de vivienda, tanto al interior como al exterior de las ciudades, con estrategias como la “*verticalización*” o edificación en altura de los centros, ensanches urbanos e, incluso, de los suburbios de las ciudades latinoamericanas.

Este fenómeno de “*perforación vertical*” o verticalización edificatoria, se manifiesta como una forma de “*acupuntura urbana especulativa*”, ya que expresa una tendencia a desarrollar proyectos inmobiliarios de edificios altos en puntos estratégicos de la ciudad con el objetivo de maximizar el valor del suelo y atraer inversión. Sobre este caso, Capel enuncian que, por el crecimiento exponencial de la verticalización a nivel latinoamericano, este proceso parece imparable debido a la construcción creciente de edificios para oficinas, sedes de bancos y compañías, al igual que la difusión de unidades habitacionales en altura, dando lugar a “*bosques de rascacielos*” de hasta 30 a 40 plantas dedicados a vivienda, como ocurre en tantas ciudades brasileñas (2003, p. 233)<sup>32</sup>. Así mismo, recalca que esta oferta inmobiliaria está dirigida a la edificación en áreas privilegiadas, configurando bloques

---

<sup>31</sup>Ibíd., 420-421.

<sup>32</sup> Horacio Capel, *La cosmópolis y la ciudad* (Barcelona: Ediciones del Serbal, S.A., 2003)

elevados rodeados de espacios verdes y de equipamientos destinados a clases acomodadas, como es el caso del sector de Palermo, en Buenos Aires (2002, p. 485)<sup>33</sup>.

Figura 3. Verticalización en São Paulo, Brasil y Buenos Aires, Argentina.



Verticalización de rascacielos  
Parque Ibirapuera, São Paulo

Verticalización y  
Urbanalización, São Paulo

Reemplazo de casas a edificios.  
Palermo Soho, Buenos Aires

Nueva verticalización sector  
de Palermo, Buenos Aires

Fuente: Rivera-Pabón<sup>34</sup>.

En este orden de ideas, conviene señalar que a pesar de que la verticalización ha sido tan bien valorada por los urbanistas, las evidencias de su desarrollo demuestran múltiples impactos negativos a nivel socioespacial, siendo uno de ellos, su incidencia en la gentrificación de espacios céntricos como periféricos. Así, zonas antiguamente degradadas se transforman mediante la construcción de edificios modernos con circuitos de vigilancia, cerramientos y espacios de comercio, en áreas urbanas que atraen a nuevos residentes de mayores ingresos, lo cual implica que al final por el aumento del valor del suelo y el costo de vida para ser habitados, se origine el desplazamiento de las comunidades de bajos recursos económicos que antes ocupaban dichos sectores.

Además, la verticalización con sus intervenciones de “extirpación” de espacios indeseados por el mercado inmobiliario, contribuye a una mayor desigualdad socioespacial y segregación residencial. Sin duda, los nuevos lugares verticalizados reciben más inversiones, mientras que las áreas marginalizadas sufren una falta de infraestructura y servicios básicos. Este fenómeno que refleja unas dinámicas de poder agenciadas por los entes públicos para beneficio de los agentes privados produce unas “*geografías*

<sup>33</sup> Horacio Capel, *La morfología de las ciudades. Tomo 1: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. (Barcelona: Ediciones del Serbal, S.A., 2002

<sup>34</sup> Elaboración propia: Imágenes Jorge Andrés Rivera Pabón, 2020, 2023.

*discriminatorias e injusticias espaciales*” (Soja, 2010, p. 47)<sup>35</sup>, debido a que la distribución inequitativa de los equipamientos ciudadanos, las infraestructuras y los servicios sociales fundamentales para vivir con dignidad en la ciudad, no se distribuyen de manera uniforme entre sus diferentes áreas.

Otro impacto negativo de la verticalización es que está provocando una homogeneización o uniformidad en el paisaje urbano, disminuyendo la diversidad arquitectónica, urbanística y cultural que distingue a muchas ciudades latinoamericanas con una historia milenaria producto de su ancestralidad indígena, la huella colonial y la configuración de ciudades mestizas, junto a otros legados que dejó la mundialización en el continente. Con todo, este proceso está relacionado con lo que Muñoz ha definido como “*urbanización*”, es decir, cómo ciudades con historias y culturas diferentes, localizadas en lugares diversos están produciendo un tipo de paisaje estandarizado y común (p. 51)<sup>36</sup>.

A modo de colofón, se presenta en la siguiente tabla algunas referencias analíticas planteadas por investigadore(a)s del continente en relación con las dinámicas territoriales que se asocian a la “urbanización perversa” en América Latina.

Tabla 1. Objetos de estudio y referencias analíticas sobre la urbanización perversa.

Fenómeno	Autor (a)	Objeto de estudio
Perforación vertical o verticalización	Pablo Ciccolella <sup>37</sup> (geógrafo)	Explora la relación entre el capital inmobiliario y la construcción de torres de lujo en Buenos Aires, y cómo esto contribuye a la gentrificación, la desigualdad espacial, la afectación del patrimonio urbano.
	Flávio Villaça <sup>38</sup> (arquitecto-urbanista)	Enfatiza cómo la verticalización en São Paulo y otras ciudades de Brasil ha profundizado las desigualdades sociales, ya que la lógica del mercado inmobiliario impulsa esta dinámica en los centros, mientras margina a las poblaciones de bajos ingresos a las periferias.

<sup>35</sup> Edward Soja, *Seeking Spatial Justice*. (Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010).

<sup>36</sup> Francesc Muñoz, *Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili. 2ª edición, 2010).

<sup>37</sup> Pablo Ciccolella, *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. (Quito: OLACCHI, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, 2011).

<sup>38</sup> Flavio Villaça, *Espaço intra-urbano no Brasil* (São Paulo: Studio nobel, 1998).

	Ángela Paola Briñez Jiménez <sup>39</sup> (socióloga-urbanista)	Estudia el caso de Bogotá-Colombia, donde la mayoría de las trayectorias residenciales tienen una posibilidad muy grande de concluir en vivienda vertical, dada la segmentación del mercado; así, el patrón se presenta desde los más lujosos hasta los más modestos.
	Javier Fedele e Irene Martínez <sup>40</sup> (arquitectos)	Investigan los impactos de la verticalización en el centro de Santa Fe-Argentina con base en los cambios morfológicos. Así, se determina el cambio de significado del edificio como referente de progreso a elemento que degrada el patrimonio y uso de sectores urbanos.
	Jorge Vergara Vidal <sup>41</sup> (Sociólogo)	Rastrea la proliferación de la verticalización en las áreas centrales y pericentrales de las ciudades chilenas, constatando que es un fenómeno relacionado con una configuración normativa que es capaz de producir modos de orden para la interacción en las ciudades.
	Leonel Bustamante, Gerardo Bello, Daniela Gutiérrez, León Contreras y Christian Zañartu <sup>42</sup> (arquitectos-urbanistas)	Indagan las transformaciones morfológicas originadas por la verticalización en el centro urbano de Concepción-Chile. Se reconoce que la aparición del edificio implica un tipo de ocupación y uso del suelo que altera sustantivamente el paisaje urbano y la habitabilidad.
	Lorena Cabrera Montiel <sup>43</sup> (arquitecta-geógrafa)	Examina los cambios urbanos de Puebla-México y cómo desde 2010 los promotores privados de vivienda producen extensivamente millas de unidades en la periferia y, por otro, la producción intensiva de torres de apartamentos y oficinas.
Urbanización y expansión dispersa	Sonia Vidal Koppmann <sup>44</sup> (arquitecta-planificadora urbano regional)	Analiza el proceso metropolitano de Buenos Aires, caracterizado por la presencia de nuevos tejidos residenciales insulares periféricos e intraurbanos con accesos restringidos.

<sup>39</sup> Ángela Paola Briñez, “La verticalización de la vida urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura.” Tesis Doctoral. Universidad Nacional de Colombia, U.N. 2019.

<sup>40</sup> Javier Fedele y Irene Martínez, “Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001.” *Cuaderno urbano* (2015): 65-88.

<sup>41</sup> Jorge E. Vergara, “Socialidad y entorno residencial. El caso de los edificios residenciales de altura en Santiago de Chile.” *Bitácora Urbano Territorial* Vol. 31 No.1 (2021): 99-111.

<sup>42</sup> Leonel Bustamante, et al., “Procesos de reestructuración y verticalización en el centro de Concepción: Barrio Condell.” *Revista de Urbanismo*, No. 41 (2019): 1-17.

<sup>43</sup> Lorena Cabrera Montiel, “El mercado inmobiliario como campo estratégico de la financiarización y sus efectos en la reestructuración urbana. Caso de estudio Puebla.” (Ponencia presentada en el “Seminario Internacional de Urbanismo Ciudad Próspera. Acciones Inclusivas y Proyectos Sustentables”. Puebla: Universidad Iberoamericana, del 16 al 21 de agosto de 2021).

<sup>44</sup> Sonia Vidal-Koppmann, “Reestructuración económica y nuevos territorios urbanos en las periferias metropolitanas de América Latina”, en: *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina* (Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006), 14-44.

	Carlos Antonio de Mattos <sup>45</sup> (arquitecto)	Aborda los problemas asociados a los impactos de la globalización en la metamorfosis urbana (en Chile y A.L.), entre ellas la urbanización dispersa y sus efectos en la morfología, los paisajes urbanos, la gestión urbana, la estructuración social y el ambiente.
	Rodrigo Hidalgo (geógrafo) y Paulo Cesar Xavier Pereira (sociólogo, politólogo) <sup>46</sup>	Analizan cómo la interacción entre la actividad inmobiliaria, el Estado y las dinámicas del mercado neoliberal contribuyen a la transformación de las ciudades en América Latina, con patrones de crecimiento fragmentado en sus espacios metropolitanos.
	Paula Freire Santoro <sup>47</sup> (arquitecta-urbanista)	Explora las políticas públicas de acceso a la vivienda, la especulación inmobiliaria y la expansión de las periferias urbanas en ciudades como São Paulo, impactando la distribución de recursos y los derechos a la ciudad.
	Alfonso Xavier Iracheta <sup>48</sup> (arquitecto, planificador urbano regional, geógrafo)	Aborda la dispersión urbana en ciudades como Toluca y la Ciudad de México. Ha investigado cómo la falta de planeación territorial genera la expansión descontrolada, y sus efectos en la sostenibilidad ambiental y social.
	Óscar Alfonso Roa, 2015 <sup>49</sup> (economista-planificador urbano regional)	Examina cómo la financiarización del suelo urbano ha moldeado las dinámicas de crecimiento de las ciudades en América Latina. Así, interpreta cómo el capital inmobiliario ha impulsado la urbanización dispersa.

Fuente: Elaboración propia con base en la revisión documental de los autore(a)s citado(a)s.

## 2. Modelo de análisis territorial de la urbanización perversa latinoamericana.

El modelo de análisis territorial parte de la definición de unos factores, categorías y conceptos útiles para interpretar la reestructuración espacial de las ciudades de América Latina. Por lo tanto, en coherencia con los referentes teórico-conceptuales y empíricos

<sup>45</sup> Carlos Antonio de Mattos, “Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano”. en *Producción inmobiliaria y reestructuración económica en América Latina*. (Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC 2008): 23-40.

<sup>46</sup> Paulo Cesar Xavier Pereira y Rodrigo Hidalgo, editores, *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. (Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo, 2008)

<sup>47</sup> Paula Freire Santoro, “Urban planning instruments for promoting social interest housing: from zoning to obligatory percentages in São Paulo, Brazil, in dialog with Bogotá, Colombia.” *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, RBEUR (2015): 99-117.

<sup>48</sup> Alfonso Xavier Iracheta, “El fenómeno metropolitano en México”. *Economía y sociedad*, Vol. 14 No. 25 (2010): 153-179.

<sup>49</sup> Oscar Alfonso Roa, “La calidad de la densidad urbana en Bogotá.” *Revista de Economía Institucional*, vol. 18 No. 34 (2016): 229-253

expuestos en el acápite anterior, se enuncian algunos elementos analíticos que permiten examinar la urbanización “*per-ver-sa*” latinoamericana, teniendo en cuenta los mecanismos de crecimiento de “*per-foración ver-tical*” y expansión “*disper-sa*” de estas ciudades, haciendo hincapié en la fase contemporánea de la ciudad neoliberal.

Tabla 2. Factores de análisis de la re-estructuración espacial y los mecanismos de crecimiento de la urbanización perversa neoliberal latinoamericana.

Factores	Categorías	Conceptos	Autores
Estructuración espacial	Lineal	Ciudad-ferrovías- autopistas.	Hall (1996) <sup>50</sup>
	Fragmentada	Fragmentos -islas o archipiélagos.	Janoschka (2002) Borsdorf (2003)
	Difusa Dispersa	Fragmentos urbanos dispersos y de baja densidad.	Indovina <sup>51</sup> Dematteis <sup>52</sup>
	Vertical Per-ver-sa	Desarrollo edificatorio en altura Perforación vertical-acupuntura edilicia especulativa. Expansión dispersa de fragmentos urbanos cerrados de vivienda.	Rivera, Trujillo, Duque (2025) Cortés <sup>53</sup> Autores tabla 1
Tejidos urbanos	Archipiélago carcelario	Islas residenciales: Conjunto cerrado unifamiliar o multifamiliar.	Janoschka (2002) Borsdorf (2003)
	Fragmentos urbanos cerrados de vivienda	Islas de consumo: centros comerciales, centros de negocios. Islas de producción: industrias y zonas logísticas.	Soja (2008) Cortés (2023) Rivera (2013, 2024)
Formas de crecimiento Urbano	Continuo	Expansión compacta desde el centro histórico dando continuidad del trazado ortogonal.	Tarchópulos y Ceballos <sup>54</sup>

<sup>50</sup> Peter Hall, *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. (Barcelona: Ediciones del Serbal, Colección La Estrella Polar, 1996), 57-96, 285-330.

<sup>51</sup> Francesco Indovina, *La Città diffusa*. (Venezia: Istituto universitario di architettura di Venezia, 1990).

<sup>52</sup> Giuseppe Dematteis, *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. En: *Suburbanización y nuevas periferias* (Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, CCCB, 1998), 17-33.

<sup>53</sup> Carlos Cortés, “Del llano abierto a los fragmentos urbanos cerrados de vivienda. Geohistoria urbana y reconfiguración territorial de Villavicencio, Colombia 1998 – 2022” Tesis doctoral, Universidad de Caldas, 2023.

<sup>54</sup> Doris Tarchópulos y Olga Lucía Ceballos, *Formas de crecimiento urbano en Bogotá: Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá*. (Pontificia Universidad Javeriana, 2005)

	Discontinuo	Espacios urbanos inconexos de la ciudad consolidada. Ciudad insular.	
Transiciones urbano-rurales	Periurbanización	Nuevos asentamientos próximos a las ciudades siguiendo ejes viales.	Bauer y Roux <sup>55</sup> Pacione <sup>56</sup>
	Rururbanización	Urbanización de espacios rurales (parcelaciones y condominios campestres).	

Fuente: elaboración propia con base en Lois, Gonzáles y Escudero<sup>57</sup> y autores citados tabla 1 y 2.

Del mismo modo, a nivel metodológico es preciso resaltar la importancia de efectuar la observación directa del fenómeno abordado, al igual que el análisis interpretativo de la información secundaria (documental, cartográfico y fotográfico) y el uso de las infografías territoriales para identificar la configuración de la urbanización dispersa y la verticalización.

Así pues, con base en el modelo de análisis propuesto, se expone a renglón seguido una contextualización del proceso geohistórico de urbanización de Manizales y, específicamente, la exegesis de su dinámica contemporánea de urbanización perversa considerando el hecho que esta ciudad andina está siguiendo la dirección de otras urbes latinoamericanas que tienden a un crecimiento simultáneo de verticalización y expansión dispersa.

### **3. Manizales: una típica ciudad mediana andina, hija del café y la modernidad.**

Desde una perspectiva geohistórica, se puede enunciar que la ciudad de Manizales, capital del Departamento de Caldas, fue fundada en 1848 a una altura aproximada de 2.150 m.s.n.m., en el centro occidente de Colombia, fruto de un proceso de colonización interna de población proveniente, en su mayoría, de la provincia de Antioquia, como consecuencia del empobrecimiento del campesinado minifundista y las guerras civiles acaecidas en el siglo XIX. De otra parte, la localización geográfica del poblado revela las dificultades que

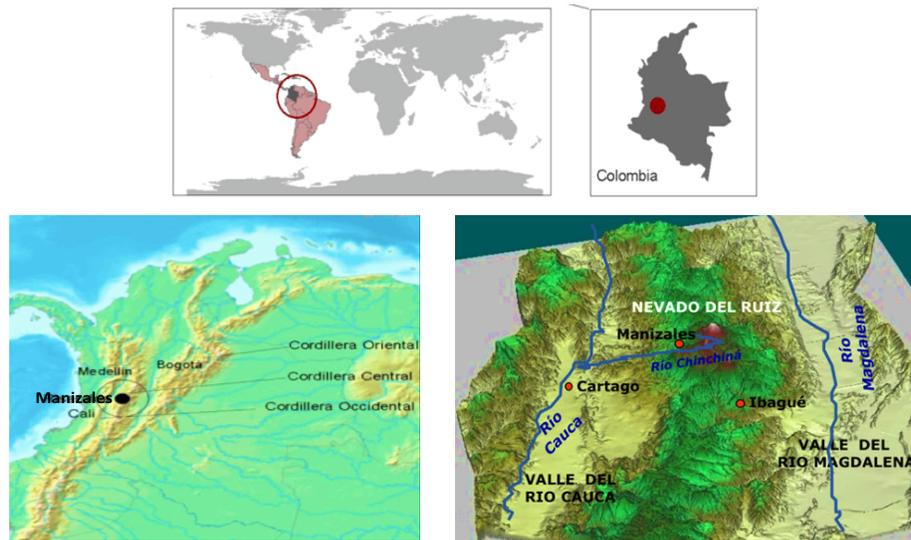
<sup>55</sup> Gérard Bauer y Jean Michael Roux, *La rurbanisation: ou la ville éparpillée*. (FeniXX, 1976).

<sup>56</sup> Michael Pacione, *Urban Geography. A Global Perspective*, (Oxford: Routledge 2005).

<sup>57</sup> Rubén Camilo Lois González, (coord.), Jesús Manuel González Pérez y Luis Alfonso Escudero Gómez. *Los espacios urbanos: el estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. (Madrid: Biblioteca Nueva, 2013), 235-294.

tuvieron que enfrentar los colonos fundadores al construir un nuevo territorio en la abrupta topografía del relieve montañoso fluvio erosional de la cordillera central con sus paisajes de montañas ramificadas y laderas escarpadas, enmarcadas en el sistema glacio-volcánico del nevado del Ruiz o “Kumanday” y la cuenca hidrográfica del río Chinchiná (Figura 4).

Figura 4. Localización geográfica de Manizales en la cordillera central de Colombia.



Fuente: Alma Mater/CARDER (2004)<sup>58</sup>.

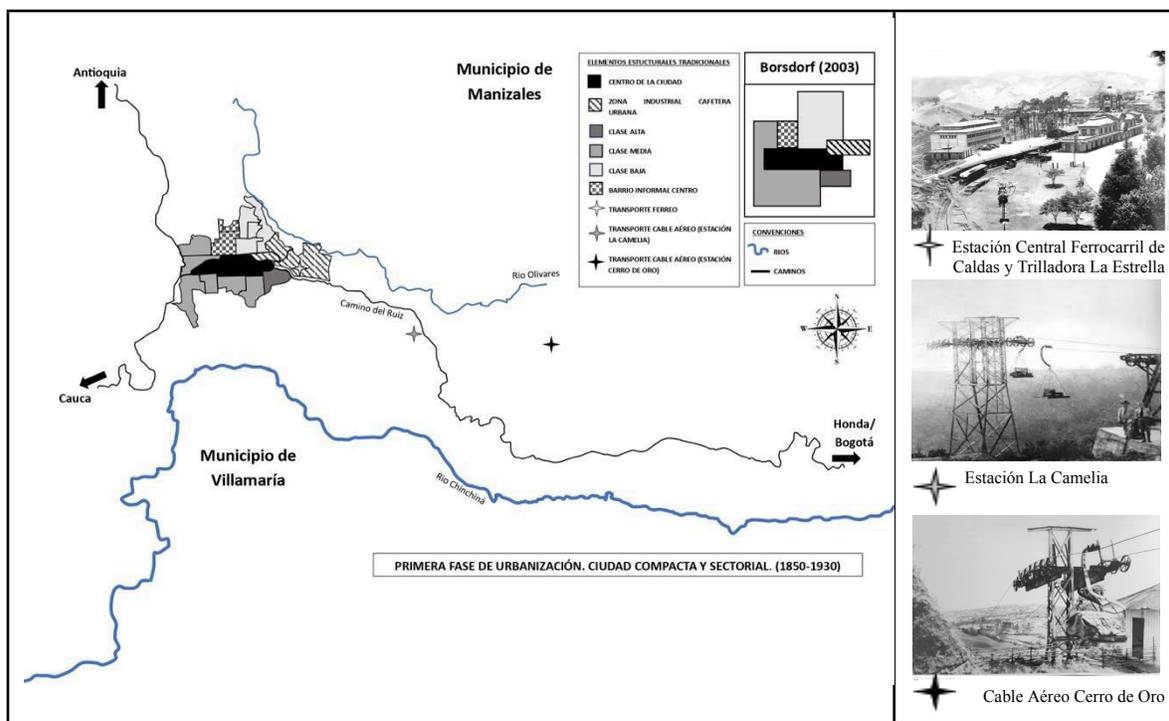
Justamente, con relación al proceso de urbanización de Manizales, el arquitecto colombiano Hernán Giraldo y el geógrafo alemán Günter Mertins afirman que “debido a su situación topográfica no aparece como una ciudad continua, sino como una ciudad fuertemente dividida por pendientes y quebradas, presentando una imagen fisionómica muy diferenciada y cambiante, es decir: la imagen de una ciudad andina” (2000, 144)<sup>59</sup>. Sin embargo, hay que señalar que, a pesar de la presencia de estos obstáculos, se empezó a configurar en la segunda mitad del siglo XIX un tejido urbano en damero ubicado en una pendiente basculada hacia el norte en cercanía del río Olivares (Figura 5). Luego, con el auge económico propiciado por el desarrollo agroindustrial del café desde 1900, se generó una gran transformación espacial ligada al crecimiento poblacional, la expansión urbana y

<sup>58</sup> Corporación ALMA MATER-FOREC/CARDER. *Ecorregión eje cafetero, un territorio de oportunidades*. (Pereira: Arango Gaviria, Óscar, ed.; Galvis Valencia, María Cristina. 2004), 346.

<sup>59</sup> Hernán Giraldo y Günter Mertins. “Manizales (Colombia): una típica ciudad mediana andina”. *Espacio y Desarrollo*, No. 12 (2000), 141-156

la configuración de conjuntos industriales cafeteros urbanos (Rivera, 11)<sup>60</sup>, como el constituido en el ensanche urbano del sector del barrio Santa Helena (1930) con la Estación Central del ferrocarril de Caldas (1927), la trilladora La Estrella (1915) y el cable aéreo del norte (1930) y, al oriente, en la zona de almacenaje y distribución del café de la Estación La Camelia (1922) ubicada en el camino del Ruiz y en conexión con el cable aéreo de Cerro de Oro (1930) (Figura 5).

Figura 5. Estructuración espacial, redes técnicas y crecimiento urbano. Manizales, 1930.



Fuente: elaboración propia con base en Borsdorf<sup>61</sup>; imágenes: Sociedad de Mejoras Públicas de Manizales, S.M.P. (2012)<sup>62</sup>

Así mismo, como se advierte en las figuras 6 y 7, desde 1930 se consolida un crecimiento lineal hacia el este por el eje de la cima de la vertiente con un patrón de ocupación a manera de “espina de pescado” que denota cómo el trazado de los barrios construidos (Vélez, Versalles, Lleras, Palogrande, Guayacanes, Palermo, entre otros) confluían sobre las vías

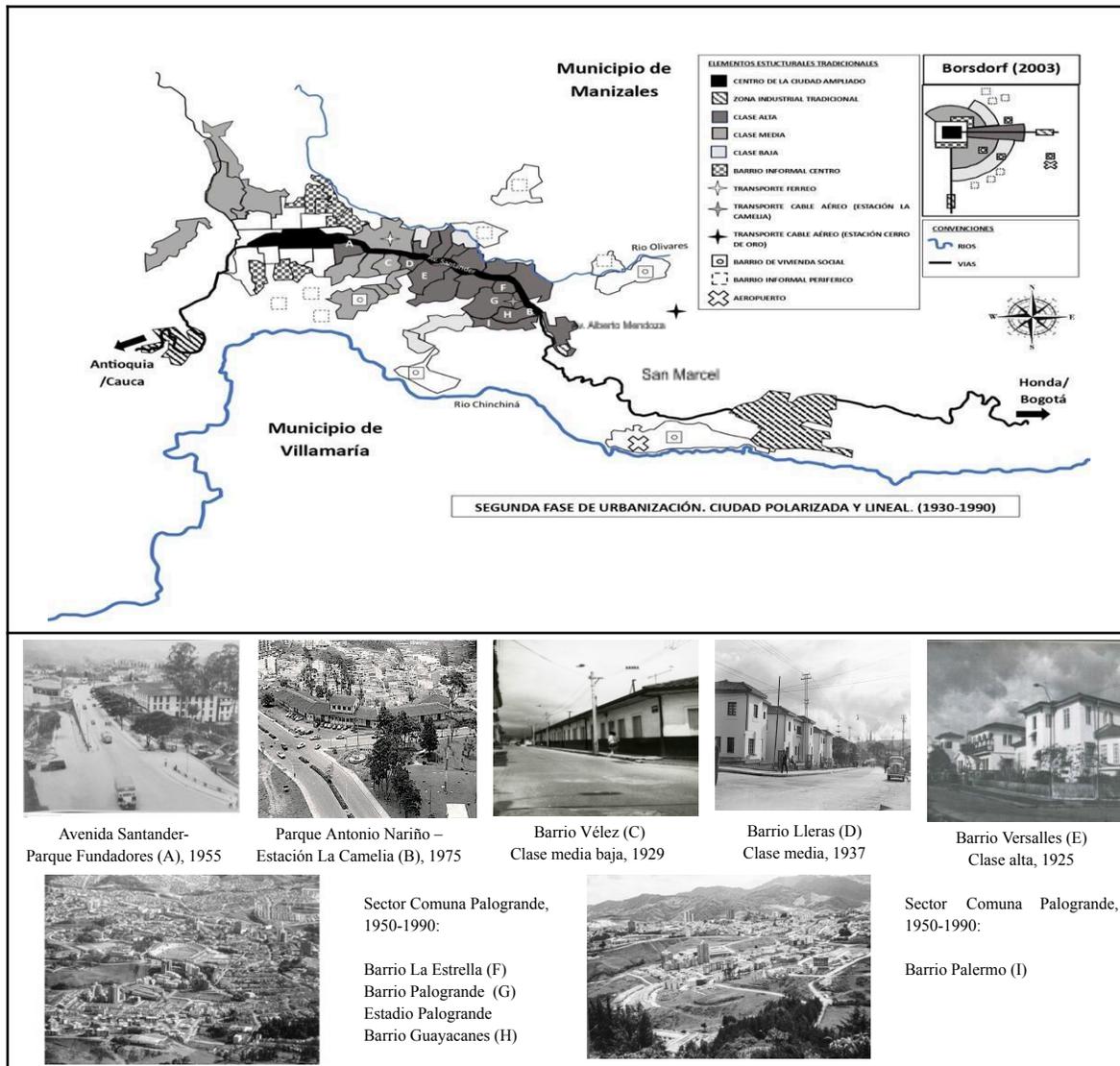
<sup>60</sup> Tatiana Rivera Pabón, “Redes férreas y patrimonio industrial en la configuración urbana territorial de Pereira: Ciudad intermedia del paisaje cultural cafetero” Bogotá: *Territorios*, no. 44 (2021): 239 -269.

<sup>61</sup> Elaboración propia con base en Axel Borsdorf (2003)

<sup>62</sup> S.M.P., *100 años de civilidad en la construcción de Territorio* (Manizales: S.M.P., 2012), 104, 107.

principales, siendo la más importante, el camino El Carretero, luego conocido como la Avenida Cervantes y, en la actualidad, Avenida Santander.

Figura 6. Estructuración espacial lineal de Manizales, 1930-1990.



Fuente: elaboración propia con base en Borsdorf, 2003; imágenes: Sociedad de Mejoras Públicas de Manizales, 2012<sup>63</sup> (a), Salazar & Llanos 2024 (b, d)<sup>64</sup>; Salazar (c, e)<sup>65</sup>; Coconubo (f,g,h,i)<sup>66</sup>.

En definitiva, sobre el eje estructurante de la avenida Santander, que inicia en el Parque Fundadores (A) y termina en el Parque Antonio Nariño (B), actualmente sector del “Cable”, al igual que sobre su avenida adyacente conocida como “Paralela”, se fueron configurando en la primera mitad del siglo XX diferentes barrios que evidenciaron un nuevo patrón de segregación socioespacial. En especial, se identifican en su vértice inicial el espacio obrero del Barrio Vélez (C) construido por el arquitecto Roberto Vélez en 1929 cerca a la estación del ferrocarril y de algunas trilladoras de café. A la par, se urbaniza el barrio Lleras como un proyecto orientado a la clase media por el promotor Julio Lleras en 1939 (D), bajo la fórmula de convertir a empleados en propietarios de su vivienda mediante el pago del arriendo o alquiler (Salazar & Llanos, 2024)<sup>67</sup>. De otro lado, en cuanto a la clase alta se construye desde 1925 el barrio Versalles (E) como un tejido suburbano con una tipología de casas quintas y calles arborizadas que abandonaban la retícula en damero para crear trazas complejas, con parques a la manera del barrio jardín inglés (Niño)<sup>68</sup>.

Posteriormente, entre la década de 1950 hasta el año 2000 se origina una ampliación de la avenida y la incorporación de nuevas actividades económicas terciarias (centros de negocios, sector del Cable) y secundarias (sector industrial de La Suiza) en sus límites que aceleraron el proceso de urbanización, convirtiéndola en un espacio de arquitectura vanguardista que reemplazó los sistemas constructivos tradicionales. Así mismo, la asociación de la avenida con ideales de progreso y estatus socioeconómico, consolidaron su rol como eje principal del crecimiento urbano y jerarquización social en la ciudad (Salazar & Llanos, 2024)<sup>69</sup>.

---

<sup>63</sup> *Ibíd.*, 279

<sup>64</sup> Carolina Salazar e Isabel Llanos, “De Cervantes a Santander: la vía del desarrollo urbano en Manizales”, *Revista CS* 43, a03 (2024): 6,13,15

<sup>65</sup> Hernando Salazar, *Manizales bajo el volcán: síntesis histórica de su desarrollo social y humano*. (Manizales: Fundación Caldas ayer y hoy, 1990), 58, 62.

<sup>66</sup> Rubén Coconubo (s.f). Fotografías Comuna Palogrande, Manizales.

<sup>67</sup> Carolina Salazar e Isabel Llanos, “De Cervantes a Santander: la vía del desarrollo urbano en Manizales”, *Revista CS* 43, a03 (2024), 12

<sup>68</sup> Carlos Niño, *Arquitectos 2: Notas de clase*, (Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2018).

<sup>69</sup> Carolina Salazar e Isabel Llanos, “De Cervantes a Santander: la vía del desarrollo urbano en Manizales”, *Revista CS* 43, a03 (2024), 4

Figura 7. Arquitectura vanguardista y centro de negocio Siglo XXI en la Avenida Santander. Manizales, 1950-2000.



Fuente: Salazar & Llanos 2024, 23 (a); Rivera, 2024 (b, c, d)

Otro aspecto que cualifica el eje de la Avenida Santander en medio del contexto de modernización iniciado en la primera mitad del siglo XX fue la necesidad de ampliar la formación técnica a operarios de la industria cafetera urbana y luego a expertos en ciencias agrarias. Así, en 1937 se efectúa la fundación del Instituto Politécnico de Caldas (1) con el que se oficializa por parte de la élite local, la visión de Manizales como “centro educativo y Ciudad Universitaria” (Valencia & Gómez; Universidad de Caldas, 2013)<sup>70</sup>. En adelante, se crea la Universidad Popular en 1943, siendo su primera sede el edificio del Instituto Universitario y, posteriormente, se precisó el sitio de la Universidad de Caldas en el sector de Palogrande (2). En el mismo decenio (1948), se erige la sede Manizales de la Universidad Nacional de Colombia, U.N. (3) con la Facultad de Ingeniería Mecánica, para responder a la demanda de ingenieros que apuntalaran el desarrollo local (U.N)<sup>71</sup>.

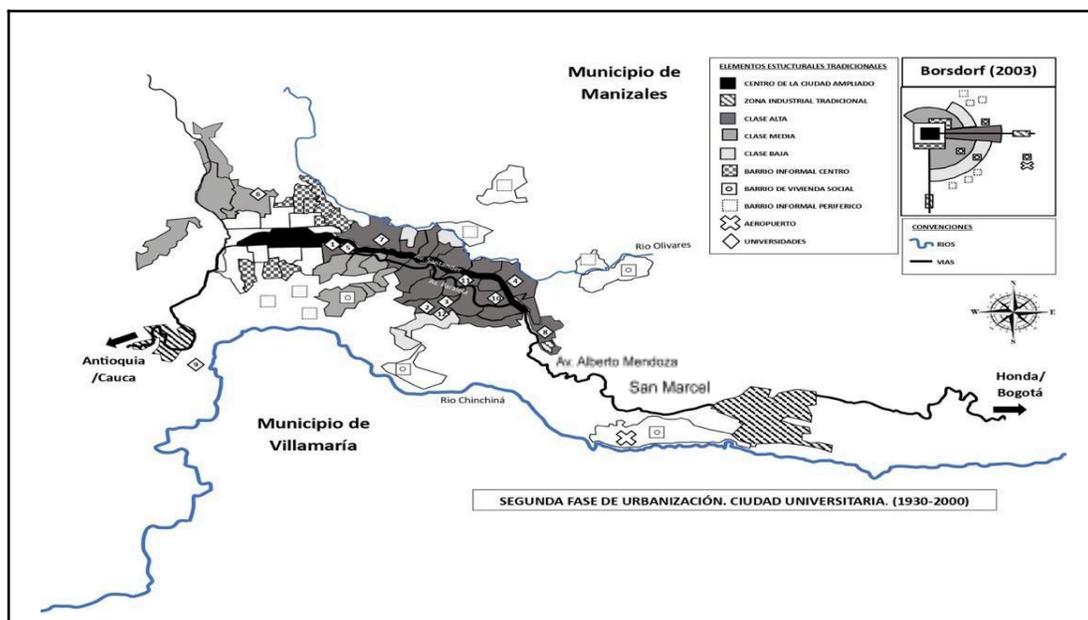
Consecutivamente, aparecen en 1954 la Universidad Católica de Manizales (4) y, en 1961, la sede del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) de formación técnica, en el antiguo Instituto Politécnico de Caldas (5). Más tarde, con la creación de la Oficina de Planeación Municipal en 1968, se propone como un pilar importante del proyecto de desarrollo, la educación universitaria liderada por la confluencia de universidades públicas consolidadas y las nuevas universidades privadas que surgieron entre la década de 1970 y 1990 (Universidad de Manizales, 1972 (6), Universidad Autónoma de Manizales 1979 (7) y la Fundación Universitaria Luis Amigó 1987 (8). Luego, desde la década de 1990 a la

<sup>70</sup> Albeiro Valencia Llano y Albeiro Giraldo Gómez, *Evolución histórica de la Universidad de Caldas* (Manizales: Editorial Universidad de Caldas, 1994).

<sup>71</sup> Universidad Nacional de Colombia, U.N., *Una breve mirada a la Universidad Nacional de Colombia sede Manizales. Vida institucional, 1948 – 2018* (Manizales: U.N., 2018).

actualidad se han fundado un grupo de universidades privadas como son la Universidad Antonio Nariño en 1997 (9), la Universidad Remington en 2001 (10), la Universidad Santo Tomás en 2019 (11) y, como excepción, la Escuela Superior de Administración Pública-ESAP (12) en 2007<sup>72</sup>.

Figura 8. Configuración espacial de las universidades y segregación residencial por clases socioeconómicas en el eje estructurante de la Avenida Santander. Manizales, 1930-2020.



Fuente: elaboración propia a partir de Borsdorf, 2003; Rivera, et. al. 2003<sup>73</sup>

#### 4. Urbanización per/ver/sa en Manizales: Perforación vertical de la avenida Santander y expansión dispersa en el área periurbana de San Marcel, 1990-2024.

Con la irrupción del neoliberalismo y las políticas de flexibilización económica desde la década de 1990 en Colombia, se ha determinado como un sector estratégico la construcción de vivienda, la cual está siendo coordinada desde modelos de administración pública-corporativa y gestionada por monopolios de agentes urbanos privados, como son el

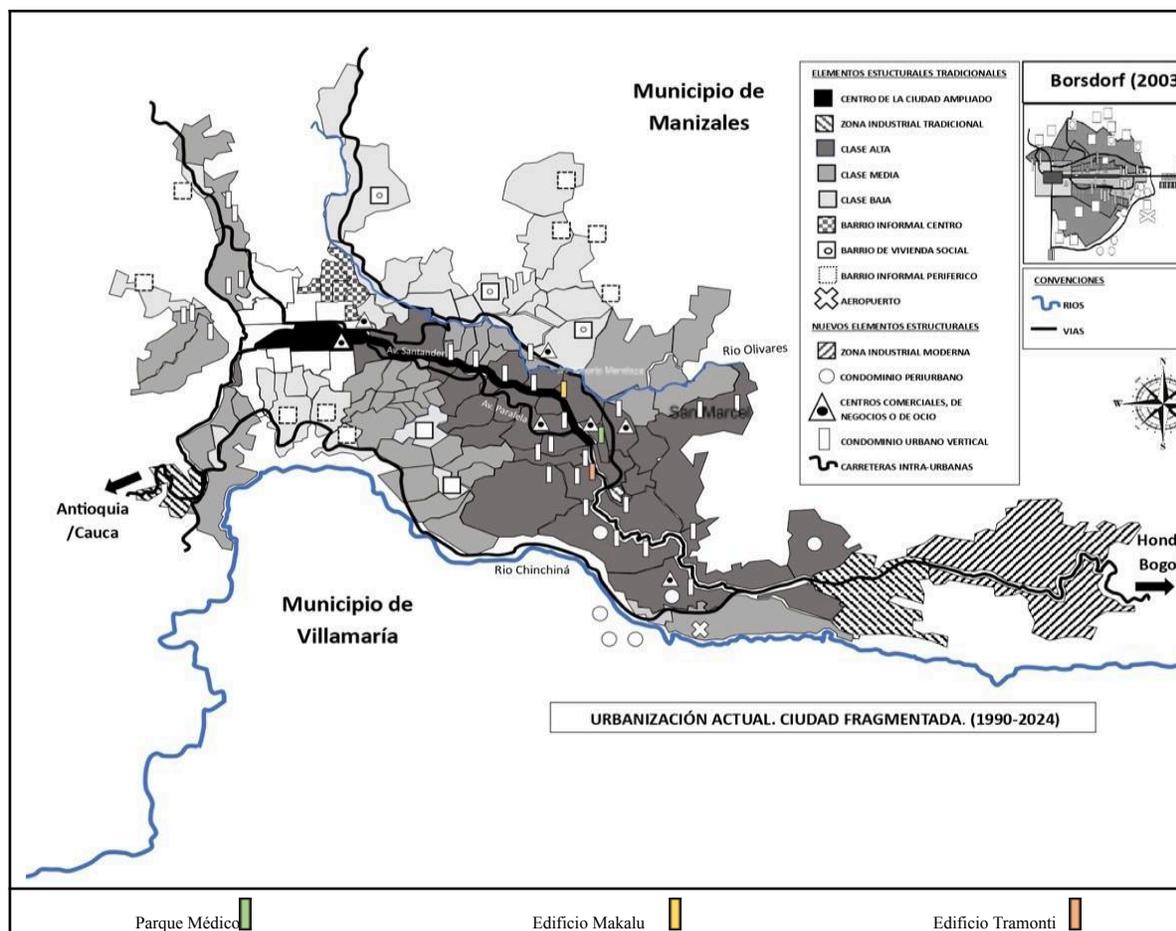
<sup>72</sup> Jorge Andrés Rivera, et. al. “Configuración geohistórica del sistema de educación superior de Manizales: De las “proto-universidades a la ciudad cerebro de Colombia”.” (Manizales: Universidad de Caldas, 2023).

<sup>73</sup> *Ibíd.*

Sistema Financiero, las constructoras e inmobiliarias, en alianza con los propietarios del suelo urbano.

En este escenario, Manizales no ha sido la excepción, experimentado un dinamismo en la producción de vivienda para la población de rentas medio altas a través de la inversión en urbanizaciones cerradas, fenómeno que ha configurado una estructura urbana dispersa hacia los espacios periurbanos y, de otro lado, un proceso de perforación vertical de los barrios adyacentes a su eje vial estructurante, la avenida Santander. Precisamente, en este sector neurálgico de la ciudad se vienen demoliendo grandes casas construidas durante el siglo XX (véase figuras 6 y 7), llenando progresivamente estos espacios residuales con edificios.

Figura 9. Manizales, la ciudad fragmentada. Perforación vertical Avenida Santander y expansión dispersa periurbana avenida Alberto Mendoza-sector de San Marcel. 1990-2024.





Fuente: elaboración propia con base en Borsdorf, 2003; imágenes: Trujillo, Duque & Rivera, 2023.

En efecto, tal como se constató a través de un análisis geoespacial con la herramienta Google Earth y la revisión de la revista de oferta inmobiliaria local, Construferta (2005-2023), la verticalización avanza de forma discontinua a lo largo de las avenidas Santander y Alberto Mendoza hasta el sector periurbano de San Marcel, llegándose a construir cuarenta y ocho proyectos inmobiliarios en altura en el lapso de dieciocho años, y con previsiones de capitalización de los baldíos restantes o “lotes de engorde” especulativos, por la maximización de la ganancia que se espera con su construcción futura. Además de este proceso de “acupuntura urbana”, se configuran otros *fragmentos urbanos cerrados de vivienda* constituidos por conjuntos residenciales de casas homogéneas adosadas o discontinuas y de parcelaciones de viviendas dispersas con múltiples estilos arquitectónicos. Otro aspecto diferencial de esta oferta inmobiliaria es la ubicación privilegiada que tiene esta zona de la ciudad, la cual cuenta con vistas panorámicas únicas del paisaje cordillerano, teniendo como telón de fondo el Parque Nacional Natural los Nevados (Figura 9 y 10).

Figura 10. Verticalización en la avenida Santander-comuna Palogrande; parcelaciones campestres y verticalización en la avenida Alberto Mendoza. Manizales, 2012-2024.



Fuente: Edificio Torre 40 <sup>74</sup>(a), Rivera-Pabón<sup>75</sup> (b), 2023; Rendón <sup>76</sup>(c)

Ahora bien, para el caso de la Avenida Santander, la verticalización cobra cada vez más fuerza como consecuencia de la construcción de torres de oficinas y apartamentos ofertados a personas de estratos medio-altos relacionados laboralmente con el distrito empresarial y financiero (Centro de Negocios Siglo XXI y Capitalia), con las empresas de salud privada (Parque Médico Manizales, Centro Médico EPS Sanitas y su proyecto inmobiliario 48 living) y los centros universitarios públicos y privados del sector a los cuales se suman las empresas audiovisuales, editoriales, de diseño, medios digitales y software, publicidad, artes, entre otras, que empiezan a configurar un “corazón creativo” vinculada al distrito universitario, empresarial y de servicios de la comuna Palogrande. En definitiva, esta oferta de servicios bancarios y financieros, de salud privada, de educación superior, junto a la reciente gestación de pequeñas empresas de Innovación y Desarrollo (I+D), ha llevado a que se prospecte este sector como un distrito de industrias creativas, cumpliendo un papel destacado las alianzas público-privadas y el liderazgo de las universidades<sup>77</sup>.

A la par, se ha incorporado una oferta de servicios de consumos cosmopolitas, como son los gastrobares, cafés, restaurantes, hoteles y hostales<sup>78</sup>. Aprovechando esta dinámica económica y cultural del sector de la Avenida Santander, la oferta inmobiliaria ha promovido sus proyectos destacando la exclusividad y el confort de la ubicación, resaltando la cercanía de una élite a servicios de alto nivel y consumos diferenciales para atraer compradores, usando frases llamativas en la publicidad, verbigracia, el eslogan de venta de proyectos como Edificio Makalu “Un proyecto de altura”, Trento 55 “un nuevo concepto en la ciudad o Living Haus “cerca de todo”.

Como corolario de la urbanización perversa en Manizales, se reconocen una serie de impactos negativos a nivel social y urbanístico. En primer lugar, debido al aumento del valor del suelo y del precio de los bienes inmuebles, como también de los costos de vivir en

<sup>74</sup> Pranha Urbano: <https://pranhaurbano.com/proyectos/torre-40/>

<sup>75</sup> Elaboración propia: Imágenes Jorge Andrés Rivera Pabón, 2024

<sup>76</sup> Daniel Rendón <https://www.flickr.com/photos/83379789@N04/7821559940/in/photostream/> (consultada 8 de octubre 2024)

<sup>77</sup> Universidad de Caldas, Distrito Creativo Rogelio Salmona <https://www.ucaldas.edu.co/portal/centro-cultural-universitario-rogelio-salmona-se-consolida-como-distrito-creativo/> (consultada 15 de octubre 2024)

<sup>78</sup> Mercado Gastronómico Magnolio. Comuna Palogrande <https://www.magnoliomercado.com/>; Hotel Estelar El Cable <https://www.estelarelcable.com/> (consultada 15 de octubre 2024)

estos espacios elitizados, se evidencia un proceso de micro-segregación residencial y desplazamiento de los antiguos residentes de los barrios localizados en el eje de la avenida Santander o de los habitantes estacionales del sector, como son los estudiantes universitarios. Estos últimos han sido afectados por el incremento del precio en los alquileres de las residencias universitarias ubicadas en las grandes casas que otrora habitaron las clases medio altas, muchas de las cuales están siendo demolidas para construir nuevos edificios.

Es así como los estudiantes de menores recursos económicos se han visto obligados a trasladarse a barrios alejados del distrito universitario, donde los arrendamientos son más asequibles. A su vez, se presenta la dinámica contraria de “estudentificación” (Sage, et. al.)<sup>79</sup> o aburguesamiento producido por jóvenes profesionales y estudiantes de clases sociales medio alta provenientes de otras ciudades del país o el exterior, que llegan a trabajar o estudiar en Manizales ocupando los apartamentos ofertados en los nuevos edificios de alto estándar de la zona o, inclusive, en proyectos inmobiliarios destinados de manera exclusiva a este segmento de la población, tal como es el caso de Uhaus Coliving y Ulivin Manizales<sup>80</sup>.

Por lo demás, los residentes de estos edificios exclusivos tienden a tener poca interacción con su entorno social, ya que su experiencia urbana se limita a las áreas comunes y amenidades privadas dentro de los complejos residenciales de los fragmentos urbanos cerrados de vivienda, como son los espacios deportivos y de juegos (gimnasios, canchas para practicar diferentes deportes, spa, áreas húmedas y piscina), espacios lúdicos y de entretenimiento (salas de cine, videojuegos, etc.) y de trabajo individual o grupales (co-working), entre otros.

De otra parte, se identifican entre los efectos negativos a nivel urbanístico, como las edificaciones, lejos de mostrar variedad en sus diseños, concepción y creación arquitectónica, siguen un estilo homogéneo evidenciando el proceso de “urbanización” (Muñoz)<sup>81</sup>. Esta uniformidad y estandarización de las torres que sobresalen en la ciudad, refleja cómo a través de la reducción de los costos de diseño y ejecución de obras, las

---

<sup>79</sup> J. Sage, D. Smith, y P. Hubbard, “New build studentification: a panacea for balanced communities?” *Urban Studies*, 50(13) (2013): 2623-2641.

<sup>80</sup> Uhaus Coliving: <https://uhaus.co/> ; Ulivin Manizales: <https://ulivinmanizales.com/ulivin/> (consultada el 1 de noviembre 2024)

<sup>81</sup> Francesc Muñoz, *Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales* (Barcelona: editorial Gustavo Gili. 2ª edición, 2010)

constructoras priorizan su máxima rentabilidad en detrimento de generar un aporte en la calidad estética de la ciudad, precarizando, en definitiva, el hábitat construido y el paisaje urbano en su conjunto (tabla 3).

Tabla 3. Manizales: la urbanización perversa neoliberal.

Factores	Categorías	Lugares-sectores	Espacialidad
Estructuración espacial	Lineal  Fragmentada y Per-ver-sa	Avenidas Santander y Alberto Mendoza  Perforación vertical:  Edificio Torre 40 <sup>82</sup>  Expansión dispersa: desarrollo inmobiliario en la avenida Alberto Mendoza.  Proyecto Edificio Madero 83 <sup>83</sup>	 Edificio Torre 40  Edificio Madero 83
Tejidos urbanos y Formas de Crecimiento  Transiciones urbano-rurales	Archipiélago carcelario o Fragmentos urbanos cerrados de vivienda  Crecimiento discontinuo:  Lotes de engorde o vacíos urbanos hasta la ejecución de	Islas residenciales de riqueza con acceso controlado y vigilado.  Las Lomas Condominio Cerrado <sup>84</sup>  Islas comerciales y de servicios:  Centros de Negocios: Capitalia centro empresarial <sup>85</sup>  Centros comercial Cable Plaza	 Las Lomas

<sup>82</sup> Pranha Urbano: Edificio Torre 40 <https://pranhaurbano.com/proyectos/torre-40/> (consultada el 1 de noviembre 2024)

<sup>83</sup> Pranha Urbano: <https://pranhaurbano.com/madero-83-la-clase-convertida-en-lugar/> (consultada el 1 de noviembre 2024)

<sup>84</sup> Las Lomas: [https://www.facebook.com/laslomascondominiocerrado/?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/laslomascondominiocerrado/?locale=es_LA) (consultada el 1 de noviembre 2024)

<sup>85</sup> Edificio Capitalia: <https://www.cfcya.co/oficinas-en-manizales-capitalia-es-el-lugar/> (consultada el 1 de noviembre 2024)

	<p>proyectos inmobiliarios</p> <p>Nuevos núcleos urbanos aislados: Condominios o conjuntos residenciales cerrados</p> <p>Unión de predios en espacios periurbanos</p>	<p>Servicios de salud privada          EPS Sanitas Manizales y 48 Living<sup>86</sup></p>	 <p>Edificio Capitalia</p>  <p>EPS Sanitas y Edificio 48 Living</p>
--	---	---	---

Fuente: elaboración propia; imágenes: Rivera-Pabón<sup>87</sup>.

En función de la descripción precedente, se puede afirmar que un factor esencial del desarrollo de las “islas residenciales de riqueza” constituidas por parcelaciones campestres y condominios cerrados de casas y edificios, ha sido la ampliación de las vías periurbanas que han facilitado la densificación de estos sectores alejados de la ciudad compacta. De otro lado, se evidencia que el proceso de elitización acaecido en las áreas periurbanas está relacionado con la conversión a valor de cambio de los atributos naturales, tales como la belleza escénica del paisaje, la calidad ambiental del entorno, la experiencia directa con el imaginario campestre, la idealización bucólica del espacio natural y la poca densidad edilicia y urbanística que caracteriza a estos guettos e islas de privilegios, confort y riqueza. Por último, se reconoce como efecto negativo de la densificación creada con la perforación vertical intraurbana y la expansión dispersa periurbana, el incremento del déficit de espacios públicos y equipamientos colectivos, a lo cual se suma la falta de adecuación de las redes técnicas domiciliarias como el alcantarillado o, inclusive, el sistema de recolección efectiva de residuos sólidos, además de la contaminación atmosférica por fuentes móviles debido al aumento del parque automotor de los nuevos habitantes que residen en estos lugares.

<sup>86</sup> EPS Sanitas Manizales: <https://www.epssanitas.com/usuarios/web/nuevo-portal-eps/nuestras-instalaciones#gsc.tab=0> ; proyecto 48 Living <https://galias.com.co/proyectos-en-venta/manizales/48-living-2023/> (consultada el 1 de noviembre 2024)

<sup>87</sup> Imágenes Jorge Andrés Rivera Pabón, 2023, 2024

## Conclusiones

La urbanización perversa en América Latina se caracteriza por una expansión edificatoria dispersa y un proceso de verticalización intra y extraurbano. En este contexto, los proyectos residenciales suelen ser espacios cerrados, a menudo exclusivos, que responden a intereses inmobiliarios más que a una planificación urbana inclusiva. Esta configuración acentúa la fragmentación social y espacial de las ciudades, creando islas de vivienda que intensifican las desigualdades y profundizan el distanciamiento entre ellas.

Para el caso de Manizales, la urbanización perversa se refleja, en primer lugar, en el crecimiento intraurbano mediante procesos de densificación en áreas de alto valor como la Avenida Santander, donde se ha sustituido la tipología residencial de vivienda unifamiliar por desarrollos de edificios de mediana y gran altura (cinco a veinte pisos), incentivando la verticalización. Segundo, se genera un crecimiento o expansión dispersa a lo largo de la avenida Alberto Mendoza y del sector oriental periurbano de San Marcel, con la proliferación de urbanizaciones de condominios o conjuntos residenciales cerrados de casas y edificios en las laderas estructurales de la cuenca del río Chinchiná en su paso por la ciudad.

Así mismo, la verticalización ha ocasionado el aumento de la micro-segregación residencial alterando la dinámica social de sectores como la Avenida Santander, al no integrar a las personas que han vivido en espacios vecinales de barrios abiertos, además del desplazamiento de población de esta zona, como son los estudiantes de recursos económicos limitados que alquilaban las grandes casas ubicadas en el distrito universitario y, por el contrario, atrayendo a jóvenes profesionales y estudiantes de altos ingresos a habitar en los edificios de alto estándar construidos en este eje comercial, empresarial y de consumos cosmopolitas. En definitiva, el paisaje urbano de este sector de Manizales ha evolucionado con el paso del tiempo, resaltando la metamorfosis de un espacio residencial horizontal característico del desarrollo urbano del periodo de modernización a áreas de mayor concentración de desarrollo vertical y su correlación con los cambios socioeconómicos y urbanísticos de la ciudad.

## Bibliografía

- Abramo, Pedro. 2012. La ciudad com-fusa: mercado y producción de estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure* 38, No 114: 35-69. Santiago: Pontificia Universidad de Chile. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612012000200002>.
- Bauer, Gérard y Jean-Michel, Roux. 1976. La rurbanisation: ou la ville éparpillée. FeniXX.
- Borsdorf, Axel. 2003. Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure* 29, No 86: 37-49. Santiago: Pontificia Universidad de Chile. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Briñez Jiménez, Angela Paola. 2019. La verticalización de la vida urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura. Tesis Doctoral, Universidad Nacional de Colombia.
- Bustamante Leonel, Bello Gerardo, Gutiérrez Daniela, Contreras León y Zañartu Christian. 2019. Procesos de reestructuración y verticalización en el centro de Concepción: Barrio Condell. *Revista de Urbanismo* (Diciembre): 1-17. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.53926>
- Cabrera Montiel, Lorena. 2021. El mercado inmobiliario como campo estratégico de la financiarización y sus efectos en la reestructuración urbana. Caso de estudio Puebla. (Ponencia presentada en el “Seminario Internacional de Urbanismo Ciudad Próspera. Acciones Inclusivas y Proyectos Sustentables”. Puebla: Universidad Iberoamericana, del 16 al 21 de agosto de 2021).
- Capel, Horacio. 2002. La morfología de las ciudades. Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Ediciones del Serbal, SA.
- \_\_\_\_\_, 2003. La Cosmópolis y la ciudad. Barcelona: Ediciones del Serbal, SA.
- Ciccolella, Pablo. 1999. Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socio territorial en los años noventa. *Revista Eure* (Diciembre): 5-27. Santiago: Pontificia Universidad de Chile. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001>
- \_\_\_\_\_, 2011. Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización. Quito: OLACCHI, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Coconubo, Rubén (s.f). Fotografías Comuna Palogrande, Manizales.
- Corporación ALMA MATER-FOREC/CARDER. 2004. Ecorregión eje cafetero, un territorio de oportunidades. Pereira: Arango Gaviria, Óscar, ed.; Galvis Valencia, María Cristina.
- Cortés, Carlos. 2023. Del llano abierto a los fragmentos urbanos cerrados de vivienda. Geohistoria urbana y reconfiguración territorial de Villavicencio, Colombia. 1998-2022. Tesis doctoral: <https://repositorio.ucaldas.edu.co/handle/ucaldas/19508>
- Dematteis, Giuseppe. 1998. Suburbanización y Periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En *La ciudad dispersa: Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, CCCB.

- De Mattos, Carlos. 2008. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En: Producción Inmobiliaria y reestructuración económica en América Latina. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. 23-40. <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/64089>
- \_\_\_\_\_. 2010. Globalización y metamorfosis urbana en América Latina. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI) y Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ).
- Fedele Javier, Martínez Irene. 2015. Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. Cuaderno urbano, No 18 (Junio): 65-88. Argentina: FAU Universidad Nacional del Nordeste. 10.30972/crn.1818265
- Giraldo, Hernán y Mertins, Günter. 2000. "Manizales (Colombia): una típica ciudad mediana andina". Espacio y Desarrollo, No. 12, 141-156. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/8093>
- González Lois, Rubén Camilo (coord.), González Pérez, Jesús Manuel y Escudero Gómez, Luis Alfonso. 2013. Los espacios urbanos: el estudio geográfico de la ciudad y la urbanización. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Hall, Peter. 1996. Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX. Barcelona: Ediciones del Serbal, Colección La Estrella Polar.
- Hardoy, Jorge Enrique. 1969. El paisaje urbano de Sudamérica. Bogotá: Revista de la Sociedad Interamericana de Planeación. Vol. 3 No. 11
- Harris, Chauncy. 1997. The nature of cities and urban geography in the last half century. Chicago: Urban Geography, vol. 18. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.18.1.1>
- Hiernaux, Nicolás. 1999. Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. Revista Eure (Junio): 57-78. Santiago: Pontificia Universidad de Chile. <https://doi.org/10.4067/S0250-71611999007600003>
- Indovina, Francesco. ed. 1990. La Città diffusa. Venezia: Istituto universitario di architettura di Venezia.
- Iracheta Cenecorta, Alfonso. 2010. El fenómeno metropolitano en México. Economía y sociedad, No 25 (Enero), 153-179. Mexico: Universidad Michoacana de San Nicolas de Hidalgo.
- Janoschka, Michael. 2002. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. Revista Eure, 28 (85): 11-29. Santiago: Pontificia Universidad de Chile. <http://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Martínez Toro, Pedro M. 2016. La metropolización afectada por la globalización: reflexión epistemológica sobre la nueva revolución urbana. Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, No 25 (Agosto): 77-105. Bogotá: Universidad Nacional. <http://dx.doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.56907>

- Mertins, Günter. 2000. Ciudades medianas en América Latina: Criterios, indicadores y el intento de un modelo de su diferenciación socio-espacial y funcional. Manizales: Espacio y Desarrollo, No. 12, 11-23.
- Mertins, Günter. 2001. Las ciudades medianas en Colombia. Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, 10(1), 59-76. Bogotá: Universidad Nacional  
<https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/view/71756>
- Monclús, Francisco Javier y Dematteis, Giuseppe. 1998. La ciudad dispersa: Suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, CCCB.
- Munizaga-Vigil, Gustavo. 2015. Diseño urbano: teoría y método. Santiago de Chile: Alpha Omega Universidad Católica de Chile Editorial. 3ª Edición.
- Muñoz, Francesc. 2010. Urbanización: paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: Editorial Gustavo Gili. 2a edición.
- Niño, Carlos. 2018. Arquitectos 2: notas de clase. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Ortiz, Jorge y Morales, Soledad. 2002. Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago. Revista Eure. Santiago, (Diciembre): 171-185.
- Pacione, Michael. 2005. Urban Geography. A Global Perspective. Oxford: Routledge.
- Pereira, Paulo Cesar Xavier y Hidalgo, Rodrigo, editores. 2008. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. (Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo.
- Portes, Alejandro; Roberts, Bryan R. y Grimson, Alejandro (coordinadores). Ciudades Latinoamericanas: un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo. México: Universidad Autónoma de Zacatecas. Miguel Ángel Porrúa (ed.).
- Roa, Oscar Alfonso. 2016. La calidad de la densidad urbana en Bogotá. Revista de Economía Institucional, (Enero), 229-253.
- Rivera Pabón, Tatiana. 2021. Redes Férreas y patrimonio industrial en la configuración urbana territorial de Pereira: ciudad intermedia del Paisaje Cultural Cafetero. Bogotá: Territorios, no. 44, 239-269.  
<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8319>
- Rivera, Jorge Andrés, et. al., 2023. Configuración geohistórica del sistema de educación superior de Manizales: De las “proto-universidades a la ciudad cerebro de Colombia”. Semillero de Investigación en Dinámicas y Conflictividades Territoriales. Manizales: Universidad de Caldas.
- Sabatini, Francisco y Cáceres, Gonzalo. (2005). Relación entre Promoción Inmobiliaria y Segregación Residencial: Giros Insospechados de la Ciudad Latinoamericana. Lincoln Institute of Land Policy. En línea. Recuperado de: <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Santoro, Paula Freire. 2015. Urban planning instruments for promoting social interest housing: from zoning to obligatory percentages in São Paulo, Brazil, in dialog with Bogotá, Colombia. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR), (Mayo): 99-117.

- Sage, J., Smith, D., y Hubbard, P. (2013). New build studentification: a panacea for balanced communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623-2641.
- Salazar, Hernando. 1990. Manizales bajo el volcán: síntesis histórica de su desarrollo social y humano. Manizales: Fundación Caldas ayer y hoy.
- Salazar, Carolina y Llanos, Isabel. 2024. De Cervantes a Santander: la vía del desarrollo urbano en Manizales, Cali: *Revista CS* 43, a03
- Sociedad de Mejoras Públicas, S.M.P., 100 años de civilidad en la construcción de Territorio. Manizales: S.M.P., 2012.
- Soja, Edward 2008. Postmetrópolis. Estudios críticos sobre la ciudad y las regiones. Madrid: Traficantes de Sueños.
- \_\_\_\_\_, 2010. Seeking Spatial Justice. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Sposito, Maria Encarnação. (coord.) 2007. Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Geografia em movimento. Ed. Expressão Popular.
- Tarchópulos, Doris y Ceballos, Olga Lucia. 2005. Formas de crecimiento urbano en Bogotá: Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana.
- Theodorson, George. comp. 1974. *Studies in Human Ecology*. New York: Harper and Row. (traducido por Javier González Pueyo, *Estudios de Ecología Humana*. Barcelona: Labor 2, vols. 1974).
- Universidad de Caldas. 2013. 70 años. Los protagonistas cuentan su historia. 1943-2013.
- Universidad Nacional de Colombia, U.N. 2018. Una breve mirada a la Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales. Vida institucional, 1948-2018.
- Valencia Llano, Albeiro y Gómez Giraldo, Albeiro (1994). Evolución histórica de la Universidad de Caldas. Manizales: Editorial Universidad de Caldas.
- Vergara-Vidal, Jorge E. 2021. Socialidad y entorno residencial. El caso de los edificios residenciales de altura en Santiago de Chile. *Bitácora Urbano Territorial* (Junio): 99-111.
- Vidal-Koppmann, Sonia. 2006. Reestructuración económica y nuevos territorios urbanos en las periferias metropolitanas de América Latina. *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC.
- Villaça, Flavio. 1998. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio nobel.