

# Dinámicas de autosegregación residencial en espacios periurbanos de la ciudad de Manizales, Colombia

## Dynamics of residential autosegregation in peri-urban areas in the city of Manizales, Colombia

Marisol GONZÁLEZ González [1](#); Edisson CASTRO Escobar [2](#); Claudia MUNÉVAR Quintero [3](#)

Recibido: 19/05/2018 • Aprobado: 04/07/2018

### Contenido

[1. Introducción](#)

[2. Metodología](#)

[3. Resultados](#)

[4. Conclusiones](#)

[Referencias bibliográficas](#)

#### RESUMEN:

Ante el aumento de asentamientos poblacionales en áreas periurbanas de la ciudad de Manizales, Colombia, se estudió el efecto migratorio en las nuevas ruralidades bajo la lógica de autosegregación residencial, identificándose un perfil socioeconómico de altos ingresos y escolaridad de las familias que migraron a esas áreas, además se determinó que los cambios de residencia estuvieron asociados a la búsqueda de mejores entornos habitacionales, mejor calidad de vida, status social y más contacto con la naturaleza.

**Palabras clave:** Autosegregación residencial; Migración interna; Periurbanización.

#### ABSTRACT:

We analyze the population increase phenomenon in peri-urban areas of the city of Manizales in Colombia, through the migratory effect in new ruralities under the residential autosegregation approach. We identified the profile of families that migrated to these areas, who have a high income and education. They changed their residences with the aim of improving housing environments, quality of life, social status and contact with nature.

**Keywords:** Residential autosegregation; Internal Migration; Periurbanization.

## 1. Introducción

La urbanización es un fenómeno que se ha explicado tradicionalmente a través de los flujos de población desde los espacios rurales hacia las ciudades, sin embargo, esta tendencia ha perdido relevancia a medida que la mayoría de la población se concentra en las zonas metropolitanas y los movimientos migratorios se han *refuncionalizado* por motivos de ocio en la búsqueda de amenidades por fuera de la órbita de lo eminentemente urbano (Lefebvre, 1974). A este cambio se le conoce como un proceso de transición demográfica que se estructura en varios estados de modernización de la sociedades (Zelinsky, 1971). Primero hay una lógica de movimientos espurios en las zonas rurales; luego los estímulos de la industrialización incentivan la concentración urbana y aceleran la migración entre las ciudades. Posteriormente, los conglomerados refuerzan la concentración en áreas más dinámicas donde hay más vida social y económica; sin embargo, la densificación termina por deteriorar las condiciones de habitabilidad en las grandes urbes y se revierte la tendencia de expulsión poblacional hacia las ciudades de menor tamaño y los espacios rururbanos que tienen mejores dotaciones e interconexión con la vida económica, política social y cultural de las ciudades (Castro, González y Munévar, 2018). Este tipo de movimientos se conoce como desconcentración urbana o contraurbanización (Berry, 1980).

La migración que caracteriza la desconcentración urbana se puede clasificar como migración por amenidad, entendida como un reordenamiento de la población que ha decidido desplazarse del desorden y el caos urbano, hacia lugares más tranquilos y con mejores condiciones vida, belleza paisajística, clima y seguridad, donde además, se puede establecer una estructura social con homogeneidades socioeconómicas y comunitarias en estructuras cerradas. Según Moss (2009) este traslado es permanente o temporal, y se debe principalmente a una percepción de mejora en la calidad ambiental y una diferenciación cultural entre el lugar de origen y el de destino. Esta tendencia tiene como efecto la progresiva extensión de formas de urbanización dispersa y una cada vez mayor proliferación de lo que se denomina contraurbanización, asociado también con fenómenos como la periurbanización, rururbanización, suburbanización, extraurbanización, aburguesamiento rural, o la mutación de la ciudad central hacia un modelo territorial flexible que fragmenta los sistemas tradicionalmente concebidos de los territorios urbanos.

El proceso de periurbanización se ha presentado a escala mundial, donde es posible identificar dos visiones sobre esta lógica de reubicación, también catalogada como neoruralismo. Por un lado una tendencia ideológica la cual se opone a los estilos de vida urbana y reconoce el campo como un sitio de autenticidad que debe ser conservado, y por otro lado una postura sin factores ideológicos, protagonizada por grupos socioeconómicos acomodados que buscan espacios de tranquilidad pero sin perder las ventajas y comodidades de la vida urbana (Barro, 1999). Ambas posturas coinciden en que la migración hacia esos espacios rurales se da como una alternativa para mejorar la calidad de vida a través del desarrollo de actividades recreativas, turísticas, esparcimiento y relajación (Ávila, 2009).

En latinoamérica la pérdida de población en las áreas centrales de las ciudades, ha obedecido al traslado de un segmento de la población a las nuevas periferias metropolitanas, hecho que condujo a la conformación de ciudades dispersas y difusas (Rodríguez-Vignoli, 2007b). Para Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) este proceso inició a mediados del siglo XX, tiempo en el cual se intensificó la segregación ya que las elites se ubicaron en las zonas mejor interconectadas entre el centro histórico y la periferia de las ciudades, mientras en otro extremo la presión demográfica, condujo a la expansión urbana desorganizada y en peores condiciones de equipamiento físico y social.

En Colombia los flujos migratorios han originado un cambio en la distribución espacial en ese mismo sentido, en tres etapas: primero mediante movimientos acelerados hacia las áreas urbanas durante la época de 1950 y 1970, luego se intensificó esa concentración en las ciudades más grandes entre los años 70 y 90 con la conformación de distritos industriales, y posteriormente a partir de los primeros años del siglo XXI, se ha venido revirtiendo la tendencia con movimientos interurbanos y una intensa metropolización de los espacios conurbados (Arias y González, 2009; Castro, 2016a). Como se advierte en varios estudios el perfil de los migrantes que han ocupado esos espacios periurbanos y rurales, ha sido de población con altos niveles educativos y de ingreso, de manera que han transformado la morfología física y social de territorio sin perder el vínculo con la atmósfera citadina (Castro, 2016a; Nates, 2008; Ortiz-Montero y Hernández-Peña, 2015; Arango-Escobar 2013; Macuacé y Cortés, 2013).

En la ciudad de Manizales en el centro de Colombia, las dinámicas socio-territoriales que prevalecen, han sido marcadas por procesos de gentrificación de lugares periurbanos que se iniciaron en los años 60 y avanzados los 80, a través de la compra de tierras y viviendas a los campesinos para ser pobladas por elites intelectuales o por sectores adinerados (Nates, 2008). Estos espacios se fueron sucesivamente ampliando y haciendo de las veredas, lugares urbanizados en proceso de "elitización" o "reconfiguración social", lo cual condujo a una nueva forma de auto-segregación espacial.

La dinámica de la ciudad de Manizales ha estado incentivada por un modelo urbanístico expansionista y difuso, caracterizado por la formación de complejos residenciales periurbanos para clases sociales de altos ingresos y por sectores de escasos recursos (Duque-Escobar, 2013). Esta situación propició entornos de segregación espacial y social, en donde cada uno de los asentamientos periurbanos se recrea en un hábitat diferenciado por la capacidad económica de los habitantes, sus condiciones de movilidad en el resto de la ciudad y el consumo de suelo para habitar, en donde la especulación está definida por la escasez de terreno urbanizable (Plazas, 2006; Celis, 2010; Castro, Gutiérrez y Jiménez, 2012).

Para Duque-Escobar (2015), en Manizales urge un nuevo modelo de desarrollo urbano y de ocupación del territorio que permita corregir el uso conflictivo del suelo y expansionista del territorio, pues el actual modelo favorece la especulación y el desaprovechamiento de las plusvalías, causando deterioro ambiental y fragmentación espacial y social, como ha sido demostrado en otros contextos (Munévar y Hernández, 2017; Munévar, Hernández

y Cardona, 2018). La ciudad se ha conurbado y su futuro demanda una reestructuración profunda de usos del suelo, para asegurar la articulación física y la funcionalidad metropolitana (Duque-Escobar, 2006). No obstante, la dificultad radica en comprender las relaciones entre ciudad-campo y entre lo rural-urbano. De continuar con el actual modelo de expansión, se puede estar propiciando la estructuración de fenómenos que caracterizan el subdesarrollo, como la segregación espacial y social (Duque-Escobar, 2015).

Un caso de este fenómeno en Manizales ha sido estudiado por Bastidas (2016), quién analizó en la zona de San Peregrino (un centro poblado rural con vocación agrícola), el aumento poblacional debido a la llegada de nuevos habitantes provenientes del casco urbano de la ciudad, hecho que ha incidido en que las dinámicas culturales y económicas del entorno hubieran cambiado. La llegada de múltiples familias provenientes del sector urbano, han traído consigo costumbres diferentes a las que se llevan a cabo en el sector rural, cambiando de este modo algunas cualidades del entorno como el aspecto de las viviendas tradicionales de la vereda, las actividades no agrícolas y el desarrollo económico. Esta nueva población residente se ha trasladado por los beneficios paisajísticos y naturales que provee el territorio.

Otro espacio periurbano que se ha reconfigurado en la ciudad de Manizales por la migración ha sido el sector de la Florida, que aunque pertenece al municipio de Villamaría, tiene más vínculos sociales y económicos con Manizales, y dada su cercanía y el atractivo del ambiente natural, ha sido considerado un lugar de interés para los ciudadanos de altos ingresos. Es de anotar que el municipio de Villamaría, por ser un área que hace parte del circuito metropolitano, ha sido receptor importante de población (Castro, 2016b), bien sea para la construcción de viviendas para sectores de altos ingresos en la zona de la Florida o para establecer iniciativas de expansión urbana con viviendas de interés social como ocurre en la zona de Turín.

La Florida representa un caso de la transición de un espacio semirural a un espacio periurbano que ha sido estilizado, ya que antes se caracterizaba por ser una vereda de vocación agrícola y ganadera, la cual fue ocupada esporádicamente como residencia desde la década de 1990, con ventas de lotes de un promedio de 1.000 metros cuadrados (Plaza, 2006). Ahora ante esta situación de desarrollo urbano, La Florida ha atraído capitales para la construcción de condominios, provocando una especulación acelerada de los precios del suelo. Este mismo escenario se percibe en el sector de la Alhambra que es otra zona periurbana de Manizales, caracterizada por los condominios campestres que se mezclan con usos de suelo de ganadería lechera, cultivos transicionales, espacios arborizados y pequeños reductos forestales (Plaza, 2006; Nates, 2008).

La gentrificación en las áreas periurbanas de la ciudad ha provocado que los espacios que se empleaban para fines agropecuarios, sean modificados a través de los Planes de Ordenamiento Territorial para usos urbanísticos o comerciales, teniendo implicaciones en el precio del suelo, la modificación del paisaje natural y el deterioro en el balance de los ecosistemas. De este modo, esta investigación parte de la caracterización de ese proceso de periurbanización en Manizales, con el ánimo de describir el perfil de los migrantes que se han desplazado a vivir en algunas de esas zonas periurbanas mediante la compra o construcción de viviendas, configurando áreas de autosegregación residencial con nuevos estilos y formas de vida. En tal sentido se busca además reconocer las preferencias y las dinámicas de habitabilidad que se perciben en esas zonas de la ciudad por parte de los migrantes por amenidades, como también se les reconoce a las personas que cambian su lugar de residencia de la ciudad al campo para mejorar sus condiciones de vida.

## 2. Metodología

Para el desarrollo de la investigación se consideró como unidad de análisis a los hogares que durante los últimos años se trasladaron a vivir a varias zonas periurbanas de Manizales, específicamente en las zonas del occidente y el oriente de la ciudad. En total se aplicaron 82 encuestas semiestructuradas, siguiendo la técnica de muestreo por bola de nieve, por tratarse de un estudio exploratorio, donde el acceso a las viviendas es difícil para establecer procesos de selección probabilística. Esta técnica se emplea con frecuencia en estudios sociológicos, migratorios y de mercado, cuando las poblaciones con las cuales se trabaja carecen de la suficiente información para definir una muestra aleatoria (Alloatti, 2014). Su desventaja consiste en que el tipo de muestreo difícilmente es representativo para toda la población; sin embargo, en este estudio el tamaño de la muestra no es importante desde una perspectiva probabilística, toda vez que el interés no es generalizar los resultados sino la descripción de tendencias. En la siguiente tabla se detallan los lugares donde se aplicaron las encuestas:

**Tabla 1**  
Áreas periurbanas donde se aplicó el instrumento de campo

Sector	Muestra	Años de residencia	Tiempo a Manizales (Minutos)
La Florida	20	3,1	18,5
San Peregrino/La Trinidad	10	10,2	20,0
El Bajo Tablazo	10	5,8	17,2
La Cuchilla del Salado	9	6,4	23,9
La Siria/El Alto Naranjo	9	5,7	20,6
La Linda	8	4,3	22,5
Cerro de Oro/La Alhambra	6	12,2	32,0
El Arenillo	6	7,7	15,3
Otro	4	7,3	24,5
Total	82	6,3	20,7

Fuente: elaboración propia

El instrumento aplicado se compone de 69 preguntas organizadas en cuatro módulos para reconocer la composición del hogar, las características de la vivienda y el entorno y las prácticas de habitabilidad antes y después de haber migrado a ese lugar. De manera específica se consideraron aspectos como: (a) el nivel educativo, (b) la ocupación, (c) la conformación del hogar, (d) la complacencia con la vivienda y el entorno, (e) las dinámicas de movilidad, (f) el costo de la vivienda, (g) las características y equipamientos de la vivienda y el sector donde está ubicada, (h), una calificación del entorno natural, (i) la dotación ambiental y (j) la cercanía a espacios recreacionales. Para abordar las preferencias de los individuos, se indagó sobre el grado de satisfacción residencial respecto a ciertos atributos; para ello se utilizó una Escala de Cantril en un rango de 1 a 5, tomando 5 como el valor máximo de satisfacción. Ésta técnica permite capturar la percepción espontánea de los hogares encuestados y obtener resultados relativamente uniformes.

## 3. Resultados

Manizales es una ciudad de aproximadamente 400 mil habitantes, está ubicada en el centro de Colombia en la región del Eje Cafetero. El *stock* migratorio indica que en ésta zona del país hay una dinámica relevante de concentración poblacional proveniente de las subregiones del sur de Colombia (Castro, 2016b). Los flujos migratorios en la región cafetera tienen un proceso importante de desconcentración urbana hacia los municipios satélite que hacen parte de los conglomerados metropolitanos, con lo cual en Manizales la dinámica migratoria hacia las áreas circunvecinas, como por ejemplo el municipio de Villamaría, ha tenido un saldo neto negativo de más de 4.300 personas entre el año 2000 y 2005 de acuerdo con el censo de población de 2005. Estos movimientos se explican por procesos de relocalización residencial, la restricción de suelo para expansión urbana en la ciudad y una dinámica importante en la construcción de vivienda nueva (Duque-Escobar, 2006). En tal sentido, las migraciones en la región han sido de corta distancia y han estado determinadas por motivos familiares y de localización residencial.

Según el censo de 2005, la población que se desplazó desde Manizales a otros municipios fue de 8.653 personas, principalmente hacia las zonas que

están dentro del circuito metropolitano de Villamaría (43%), Chinchiná (11%) y Neira (9%). Para el primer caso donde tiene mayor influencia la migración de desconcentración urbana, los movimientos hacia la zona rural o semiurbana fueron del 91%, hecho que se explica básicamente en la relocalización residencial hacia espacios periurbanos, donde predominó el motivo de migración por razones familiares. Este hecho coincide con los principales movimientos poblacionales de corta distancia reportados como migración reciente que han sido documentados para las principales ciudades de Eje Cafetero (Castro, 2016b).

Para el caso de este estudio se identificó que el 96% de los hogares encuestados se desplazaron desde la zona urbana de Manizales a las áreas periurbanas del mismo municipio descritas en la tabla 1. Más de la mitad de éstas familias provenían de barrios de clase media-alta en la estructura social de la ciudad, tales como Palermo, La Francia, La Alta Suiza y Milán, entre otros. Esto se advierte además en la tendencia de los ingresos mensuales familiares, que para el 64% de los casos fueron superiores a 22 mil dólares anuales, cifra mayor a la media de los ingresos de la ciudad (6 mil dólares anuales). Se identificó además un perfil de jefatura de hogar con alto nivel de escolaridad, de manera que casi el 70% de los encuestados han alcanzado un grado universitario o superior. La principal situación laboral de las personas cabeza de familia es ser trabajadores por cuenta propia, empleados y/o pensionados. Las principales actividades a las cuales se dedican están asociadas a labores de educación, agricultura y comercio. Debido a las dinámicas consuetudinarias de la familia, como la educación de los hijos y el trabajo, la mayoría de estas personas tienen un contacto permanente con la zona urbana de Manizales.

### 3.1. Descripción de las viviendas y entorno

Antes del proceso migratorio las familias encuestadas residían principalmente en casas (57%) localizadas en urbanizaciones sin cerramientos o en conjuntos cerrados. Las principales diferencias con la antigua vivienda se perciben en el clima, la tranquilidad, el ambiente natural y campestre, y sobretodo la posibilidad de gozar de más espacios privados y sociales para sus familias alrededor de la naturaleza, lo que explica las brechas de precios con el resto de áreas urbanizadas de la ciudad. Al respecto Castro, González y Munévar (2018, p. 194) indican que los precios son más altos en las zonas periurbanas “no solo por el patrón de construcción predominante que caracteriza las viviendas (marcado por los espacios y acabados), sino por la provisión de servicios estructurantes y la proximidad geográfica a los ecosistemas y áreas naturales”.

En efecto los precios oscilan entre 60 mil y 500 mil dólares con un promedio de 150 mil dólares por una vivienda de aproximadamente 200 metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Se identificó que el 50% de esas casas se compraron usadas, el 36% fue una construcción propia y en el 14% fueron adquiridas por proyectos inmobiliarios. El promedio del área construida es de 200 m<sup>2</sup> con un área privada adicional de 715 m<sup>2</sup> aproximadamente. Además el área privada de las viviendas, está constituida por lo general por cocina, sala, comedor, cuatro alcobas y tres baños. Los materiales empleados en las paredes son el cemento y el adobe y para los pisos la cerámica o el mármol.

Algunas viviendas cuentan con uso exclusivo de piscina (18,2%), senderos y jardines (77,1%), canchas deportivas (8,6%), lagos (17,1%), seguridad privada (24,3%), gimnasio (15,7%) y huertas o áreas de cultivo (64,3%). En este último caso se destaca por ejemplo el uso de parte del lote privado para el cultivo de hortalizas, jardín, frutas, cítricos, aguacate y musáceas. Este aspecto es quizá uno de los mayores activos del proceso de periurbanización. Sin embargo, lo que se cultiva está asociado a la producción de productos de *pancoger* sin finalidades propiamente comerciales, ya que apenas el 42% de los casos indican que venden parte de lo que cultivan. Y es que uno de los aspectos críticos de la gentrificación rural es la desaceleración de la agricultura tradicional que conduce a que los cultivos se limiten al autoconsumo familiar (Entrena-Durán, 2006; Bastidas, 2016).

A pesar que la mayoría de estas viviendas están ubicadas en la zona perimetral de Manizales, las conexiones a servicios básicos son de buena calidad. Por ejemplo para el sistema de alcantarillado en más de la mitad de los casos está integrado a la red pública y el porcentaje restante emplean una conexión a fosa séptica. En todos los casos la luz eléctrica y el agua para consumo humano provienen de una empresa proveedora de servicios públicos. El combustible para cocinar en el 55% de los casos es por medio de una pipeta de gas propano y el 45% restante tienen gas natural suministrado por una empresa pública. En cuanto al manejo de los residuos, en el 80% de las viviendas hay recolección por parte de la empresa de aseo, pero también hay casos en que ellos mismos la llevan directamente al basurero municipal (16%) o la traen a un centro de acopio en la ciudad (4%).

Generalmente la dotación urbanística de las áreas con tendencia a la periurbanización de altos ingresos se caracterizan por los servicios públicos y las vías de acceso, son- de buena calidad si se compara con las áreas periurbanas destinadas para proyectos de vivienda de interés social. Según Cardoso y Fritschy (2012) la interconexión vial y la provisión de servicios estructurantes, al igual que la cercanía a espacios naturales, hace que la gente esté dispuesta a vivir fuera de la ciudad. De esta manera se intensifica la fragmentación social gracias a esquemas de seguridad privada y la interconexión vial, no obstante, también debe aumentar el uso y la dependencia del automóvil (Castro, González y Munévar, 2018). Al respecto en las viviendas encuestadas el 93% de las familias usan vehículo particular para desplazarse diariamente a la ciudad y en algunos casos tienen hasta dos y tres automóviles.

El entorno de las áreas periurbanas se vuelve propicio y a la vez determinante de la aglomeración de equipamientos comerciales, de recreación y de áreas de esparcimiento. Según Hidalgo (2007), justamente la expansión urbana en esta modalidad de periurbanización es influenciada por la presencia de malls, aeropuertos, universidades y centros de negocios, etc. En el caso de los resultados del estudio se encontró que a menos de dos kilómetros de distancia hay espacios deportivos, inspecciones de policía e iglesias, entre otros. Además muchos de los entrevistados comentan que en la relación trabajo-residencia se habitúan al aprovisionamiento de elementos básicos que necesitan diariamente. Asimismo, en cuanto al tiempo empleado desde sus viviendas hasta los sitios de trabajo, el promedio está en 20 minutos, teniendo presente que el 53% de los hogares encuestados están cerca de avenidas principales de alto tráfico (a menos de 2 km).

De todos modos lo más importante para el tipo de población que cambió su lugar de residencia a esos espacios periurbanos, está en el costo de oportunidad de tener otro tipo de amenidades cerca de sus casas, por ejemplo, la oferta de bienes y servicios ambientales. En este caso, más del 62% de las viviendas se encuentran a menos de dos kilómetros de áreas bosque, ríos o quebradas, reservas naturales, nacimientos de agua, terrenos de producción agropecuaria y laderas. Estos resultados corroboran lo que indica la teoría sobre la migración por amenidades, en el sentido de que la desconcentración urbana hacia los espacios periféricos, se promueve por la búsqueda de mayor tranquilidad y conexión con la naturaleza. De acuerdo con Jauhiainen (2009), la oferta de entornos y experiencias naturales ha hecho que aumente significativamente la presencia de emigrantes que quieren “ambientes de paz, seguridad, viviendas unifamiliares, menores costos y naturaleza limpia (citado en Castro, González y Munévar, 2018, p. 197).

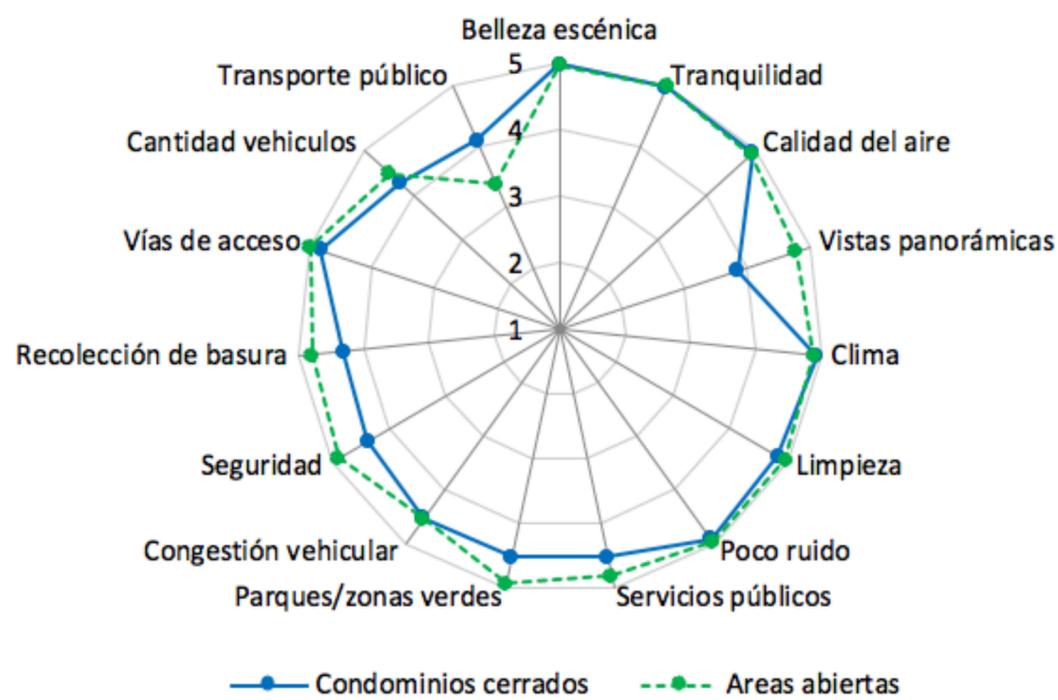
### 3.2. Satisfacción residencial

Como se precisó anteriormente para analizar los niveles de bienestar, la encuesta consultó a los pobladores a través de una escala del 1 al 5 sobre el grado de satisfacción respecto a la vivienda y entorno. Para evaluar los resultados se consideró como criterio que los valores cercanos a 5 equivaldrían a una percepción favorable, y cercanos a 1 una situación desfavorable. En términos generales el nivel de satisfacción con los atributos de la vivienda y el entorno fue de 4,4, donde resultaron mejor calificados: la disponibilidad de espacios verdes (4,8), las zonas sociales (4,3), el diseño de las viviendas (4,5), el lugar donde están ubicadas (4,6) y el tipo de gente que vive alrededor (4,2). En este último aspecto se identificaron homogeneidades en las características de la población que vive en los entornos inmediatos a las familias encuestadas, por ejemplo, en la condición socioeconómica y el nivel de estudios. En ese sentido, la periurbanización también conduce a unos mayores niveles de marginalidad y segregación social (Castro, González y Munévar, 2018), en la medida que incrementa la predilección por zonas rurales mediante la compra de predios, la presión inmobiliaria sobre los precios del suelo, los servicios públicos y las base tributaria, pero sobretodo por el encerramiento en condominios y conjuntos campestres, como una forma de autosegregación residencial, lo que convierte a estos lugares en una especie de guetos. Este hecho ya ha sido validado en Manizales en la zona de la Florida, donde se produjo un desplazamiento de la población nativa, al tiempo que aumentó la ocupación rural por familias adineradas e intelectuales, en un proceso de elitización rural (Nates, 2008).

En cuanto a la percepción del entorno habitacional, los atributos evaluados tuvieron una calificación de 4,6 en el índice de satisfacción. Los atributos que obtuvieron el mayor puntaje fueron la belleza escénica (4,97), la tranquilidad (4,95) y la calidad del aire (4,94). En tanto los atributos que obtuvieron las más baja calificación fueron las percepciones sobre las facilidades de transporte público (3,3), las vías de acceso (4,4) y los servicios de recolección de basuras (4,5). En la siguiente gráfica se presentan esos resultados respecto a la vivienda y el entorno.

Gráfica 1

Grado de Satisfacción con los atributos de la vivienda actual y su entorno



Fuente: Elaboración propia

En un contexto general el nivel de satisfacción de la vivienda actual y su entorno es favorable, y muchas de las personas encuestadas resaltan precisamente que la migración a este tipo de áreas periurbanas ha mejorado considerablemente su calidad de vida por el hecho de vivir en un entorno de mayor contacto con la naturaleza circundante y la cercanía que tienen esos espacios con su trabajo y las comodidades de la ciudad, pero en ambientes más tranquilos, a pesar de que el transporte público sea una de las principales falencias de estos lugares.

Según Ávila (2001) la periurbanización se caracteriza precisamente por un mejoramiento en la calidad de vida, teniendo en cuenta que en las nuevas ruralidades tiende a aumentar las actividades recreativas y turísticas, mediante los reasentamientos residenciales o por el uso de segundas viviendas. En cuanto a los factores de repulsión relacionados con el lugar de origen, los encuestados se vieron motivados a cambiar de residencia por la inseguridad, la falta de zonas adecuadas para la construcción de viviendas, la densa urbanización, la congestión y el ruido del tráfico. Como se ha demostrado en otros estudios, el principal argumento movilizarse a las áreas periurbanas, ha sido el deterioro de la calidad de vida de las ciudades, la presión demográfica, la saturación de los servicios y equipamientos públicos y un aumento general en la percepción de inseguridad (Hernández-Flores *et. al.*, 2009).

Por otra parte los factores de atracción están relacionados con la tranquilidad en un ambiente natural y silencioso con agradables paisajes y amplias zona verdes, en las cuales pueden tener mascotas y sembrar cultivos, además se tiene mayor contacto con la naturaleza, y la percepción de seguridad es mucho más alta en comparación con su antigua residencia. Asimismo, destacan el hecho de que estos espacios sean lugares libres de congestión vehicular y de transeúntes y que tenga un mejor clima y aire puro. Algunos encuestados consideran incluso que vivir en estos lugares les da un status socioeconómico importante y resaltan como un factor positivo vivir sin vecinos cercanos (este un aspecto descrito por Bauman (2011) como un efecto colateral de la globalización por la intensificación de las desigualdades sociales). Estos atributos se consideran como particularidades que han mejorado su calidad de vida y la de sus familias. Además, manifiestan sentirse más a gusto pues sus anteriores viviendas tenían áreas más restringidas, en cambio ahora tienen mejores espacios y acabados y algunos de ellos pudieron construir con sus propios diseños de acuerdo a las necesidades de su familia.

En síntesis, la migración periurbana en la mayoría de casos analizados, se ha dado por la búsqueda del mejoramiento en la calidad de vida subjetiva. Que como lo menciona Maslow (1975), el tipo de personas que se trasladan a estos espacios lo hacen después de superar sus necesidades básicas, para después concentrarse en las metanecesidades como su calidad de vida, donde intervienen los entornos naturales la tranquilidad, el confort, la paz espiritual, las mejoras en la salud, la independencia y la calidad de tiempo en familia.

Cuando la migración se da hacia viviendas en espacios abiertos y no hacia conjuntos cerrados, se aprecia de manera más visible una serie de diferencias entre los nuevos residentes y la población autóctona, en especial porque el principal medio de ingreso de la población campesina proviene de la actividad agrícola, mientras los nuevos habitantes tienen vínculos laborales con funciones propias de la ciudad (Barros, 1999). Además, hay un número importante de personas que son pensionados y toman esos espacios como zonas de retiro y descanso. Estos casos han sido estudiados en otros contextos, donde inclusive la política local promovió iniciativas de inversión mediante el equipamiento urbanístico y la promoción de amenidades como el clima para atraer a la población jubilada (Jauhiainen, 2009).

Bajo esta perspectiva la auto-segregación residencial en espacios periurbanos, tiene unos efectos territoriales muy importantes en materia social, de manera que los residentes originarios ven el lugar habitado como un espacio de sustento, mientras los migrantes de amenidades lo aprecian como un espacio de tranquilidad y complacencia (Castro, González y Munévar, 2018). De este modo, el crecimiento de la migración por amenidad ha contribuido a la conformación de guetos y espacios de auto-segregación social, donde la expansión de la ciudad ha originado una valorización en el precio del suelo a partir nuevas construcciones, excluyendo actividades agropecuarias y población que no está en capacidad económica de adquirir tales viviendas. Esto implica reconfigurar la forma de entender la dinámica del territorio en un mundo donde lo rural ya no es propiamente lo agropecuario y donde las nuevas ruralidades desafían las bases de la planificación urbana.

## 4. Conclusiones

La transformación del escenario rural es un resultado más del proceso de urbanización, donde los cambios relacionados con los usos del suelo, a raíz de la expansión urbana, pueden generar un problema para el desarrollo sustentable de las ciudades (Frediani, 2009). Según los resultados encontrados en este estudio y las evidencias empíricas de trabajos anteriores, el proceso de expansión urbana se ha extendido a las zonas con vocación productiva, afectando el desarrollo de actividades agrícolas y el paisaje natural, lo que transforma el uso del territorio rural. Este proceso de expansión responde a los requerimientos de las fuerzas de mercado del suelo que ven el territorio neo-rural como un recurso para satisfacer las necesidades de un grupo selecto de la población, acrecentando las desigualdades sociales y la ineficiencia en el desarrollo humano de las ciudades.

Los hogares que han emigrado al espacio periurbano lo han hecho buscando aspectos como tranquilidad, seguridad, clima, amplias zonas verdes, mejor status social y belleza paisajística, este hecho ha incidido en mejores niveles de calidad de vida de las personas que cambiaron su lugar de residencia. Bajo esta óptica la predilección por espacios periurbanos viene incrementando el precios del suelo, al tiempo que el mercado inmobiliario ha capitalizado las características de esos lugares en el discurso comercial para la oferta de vivienda (Lezama, 2014). No obstante se deben asumir otro tipo de incomodidades como los mayores tiempos de desplazamiento al trabajo y dadas las limitaciones de transporte público, el vehículo propio se convierte casi en un bien indispensable. No obstante, el hecho que Manizales sea una ciudad de tamaño intermedio, los tiempos de transporte desde las zonas periurbanas hasta el área urbana, no excederían los de una metrópoli, razón por la cual este atributo se capitaliza en razón de una tendencia creciente de repoblamiento rural, especialmente en los espacios mejor interconectados a las vías de comunicación. Esta característica se advierte además en la mayoría de los estudios revisados en el panorama de América Latina, en los que el crecimiento demográfico en espacios satélites y de buena interconexión, se incentiva por la disponibilidad de autopistas de alta velocidad (Rodríguez-Vignoli, 2007a; Rodríguez-Vignoli, 2007b).

En síntesis, la migración hacia los espacios periurbanos se ha dado por la búsqueda de mejores entornos habitacionales, lo cual ha traído implicaciones en la modificación económica, social y ambiental del territorio rural y posteriormente en el precio del suelo. La transformación el ámbito económico se da a partir de la pérdida de importancia de la actividad agropecuaria, por su parte la transformación social se da a raíz de los conflictos socioculturales y las características económicas de los individuos ciudadanos con alto nivel educativo y de ingresos, y las personas autóctonas del área rural, principalmente campesinos con bajo nivel educativo. Además el cambio en el contexto ambiental se da como resultado de las nuevas construcciones habitacionales con diseños modernos y la pérdida de zonas verdes y agrícolas, lo que implica mayor presión sobre el balance de los ecosistemas, además en el hecho de aumentar la perturbación ambiental y la contaminación por el aumento en el uso del automóvil.

## Referencias bibliográficas

ALLOATTI, Magali N. (2014) **Una discusión sobre la técnica de bola de nieve a partir de la experiencia de investigación en migraciones internacionales**. *IV Encuentro Latinoamericano de Metodología de las Ciencias Sociales*. (Heredia), Costa Rica. Pág. 19. Recuperado de: <http://elmeccs.fahce.unlp.edu.ar/iv-elmeccs/AlloattiPONmesa13.pdf>

ARANGO-ESCOBAR, Gilberto. (2008) **Salvemos el espacio rururbano colombiano**. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*. Volumen 1, Número 2. Pág. 394-409. Recuperado de: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/viewFile/5499/4310>

ARIAS, Adriana y GONZÁLEZ, Patricia. (2009) **Un análisis espacial de las migraciones internas en Colombia (2000-2005)**. *Revista Investigación y Reflexión*. Volumen 17, Número 1, Pág. 123-144. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=90913041007>

ÁVILA, Héctor. (2001) **Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América**. *Investigaciones Geográficas, Boletín del instituto de Geografía*. Número 45, Pág. 108-127. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56904508>

ÁVILA, Héctor. (2009) **Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades**. *Revista de Estudios Agrarios*. Pág. 93-123. Recuperado de: [http://www.pa.gob.mx/publica/rev\\_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf](http://www.pa.gob.mx/publica/rev_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf)

BARROS, Claudia. (1999) **De rural a rururbano: transformaciones territoriales y construcción de lugares al sudoeste del área metropolitana de Buenos Aires**. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Volumen 52, Número 45, Versión on-line. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-52.htm>

BASTIDAS, Elena. (2016) **Caracterización del modelo de ocupación y los sistemas estructurantes de la vereda San Peregrino**. Trabajo de pregrado para optar el título de Arquitecta. Universidad Católica de Manizales. Pág. 129. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/10839/1266>

BAUMAN, Zygmunt. (2011) **Daños Colaterales. Desigualdades sociales en la era global**. Editorial: Fondo de cultura económica de España. Madrid, España, Pág. 232.

BERRY, Brian. (1980) **Urbanization and counterurbanization in the United States**. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*. Volumen 451, Pág. 13-20, Recuperado de: [https://www.jstor.org/stable/1043157?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/1043157?seq=1#page_scan_tab_contents)

CARDOSO, María y FRITSCHY, Blanca. (2012) **Revisión de la definición de espacio rururbano y sus criterios de delimitación**. *Contribuciones Científicas GAEA*. Volumen 24, Pág. 27-39. Recuperado de: <http://territorioscolectivos.alg-a.org/2013/09/19/revision-de-la-definicion-del-espacio-rururbano-y-sus-criterios-de-delimitacion/>

CASTRO, Edisson. (2016a) **Transformaciones territoriales y procesos de metropolización en Colombia: una aproximación a partir de la migración interna**. *Revista Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*. Volumen 16, Número 31, Pág. 127-150. Recuperado de: <https://doi.org/10.22518/16578953.646>

CASTRO, Edisson. (2016b) **Configuración de la migración interna en la región del Paisaje Cultural Cafetero de Colombia**, *Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales, Niñez y Juventud*. Volumen 14, Número 2, Pág. 1563-1585. Recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/rlcs/v14n2/v14n2a47.pdf>

CASTRO, Edisson, GONZÁLEZ Marisol y MUNÉVAR, Claudia. (2018) **Paradigmas y tendencias en la organización del espacio rururbano: una revisión teórica**. *Revista Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Volumen L, Número 196, Pág. 189-202.

CASTRO, Edisson, GUTIERREZ, Mónica y JIMÉNEZ, Oscar. (2012) **Crecimiento y localización de la propiedad horizontal en Manizales: 2007-2012**. *Revista RegionEs*. Volumen 7, Número 1. Pág. 97-116.

CELIS, Marly. (2010) **¿Está segregada la pobreza en Manizales?**. *Revista RegionEs*. Volumen 5, Número 2, Pág. 55-98.

DUQUE-ESCOBAR, Gonzalo. (2006) **Movilidad y desarrollo en el eje urbano y periurbano de Manizales**. *Fundamentos de Economía y Transportes*. Versión on-line. Recuperado de: <http://bdigital.unal.edu.co/1667/1/gonzaloduqueescobar.2006.pdf>

DUQUE-ESCOBAR, Gonzalo. (2013) **¿Para quién la plusvalía urbana?**. *Periódico La Patria*. Recuperado de: <http://www.lapatria.com/columnas/para-quien-la-plusvalia-urbana>

DUQUE-ESCOBAR, Gonzalo. (2015) **El modelo de ocupación urbano-territorial de Manizales**. *Escuela de Arquitectura. Universidad Nacional de Colombia*. Recuperado de: <http://www.bdigital.unal.edu.co/51221/1/elmodelodeocupacionurbanoterritorialdemanizales.pdf>

ENTRENA-DURÁN, Francisco. (2006) **Difusión urbana y cambio social en los territorios rurales: un estudio de caso en la Provincia de Granada**. *Revista de Estudios Regionales*. Número 77, Pág. 179-203. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=75507707>

FREDIANI, Julieta. (2009) **Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata**. *Revista Geograficando*. Volumen 5, Número 5, Pág. 103-125. Recuperado de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/13968>

HERNÁNDEZ-FLORES, José, MARTÍNEZ-CORONA, Beatriz, MÉNDEZ-ESPINOZA, José, PÉREZ-AVILÉS, Ricardo, RAMÍREZ-JUÁREZ, Javier y NAVARRO-GARZA, Hemilio. (2009) **Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana**. *Papeles de población*. Volumen 15, Número 61, Pág. 275-295. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11211806011>

HIDALGO, Rodrigo. (2007) **¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile**. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*. Volumen 33, Número 98, Pág. 57-75. Recuperado de: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612007000100004](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612007000100004)

JAUHAINEN, Jussi. **Will the retiring baby boomers return to rural periphery?**. *Journal of Rural Studies*. 2009, Volumen 25, Número 1, Pág. 25-34. Recuperado de: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2008.05.001>

LEFEBVRE, Henri. (1974) **La producción del espacio**. Editorial Capitán Swing, segunda edición. Madrid, España, Pág. 468.

LEZAMA, José. (2014) **Teoría social, espacio y ciudad**. Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales. Colegio de México. México, Pág. 430.

MACUACÉ, Ronald y CORTÉS, Raúl. (2013) **Sobre migración y rururbanidad: adaptación y transformación de la ciudad de Popayán a comienzos del siglo XXI**. *Revista Territorios*. Número 29, Pág. 117-142. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/357/35729989008.pdf>

MASLOW, Abraham. (1975) **Motivación y personalidad**. Editorial Sagitario. Pág. 407.

MOSS, Laurence. (2009) **The amenity migration phenomenon, why it is happening and our response**, *Understanding and Managing Amenity-Led Migration in Mountain Regions*. Edición Moss, Glorioso y Krause, A. The Banff Centre Banff. Pág. 1-12. Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/285600328\\_THE\\_MOUNTAIN\\_AMENITY\\_MIGRATION\\_PHENOMENON\\_WHY\\_IT\\_IS\\_HAPPENING\\_AND\\_OUR\\_RESPON](https://www.researchgate.net/publication/285600328_THE_MOUNTAIN_AMENITY_MIGRATION_PHENOMENON_WHY_IT_IS_HAPPENING_AND_OUR_RESPON)

MUNÉVAR, Claudia y HERNÁNDEZ, Natalia. (2017) **La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. Un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad**. *Revista Opción*. Volumen 33, Número 82, Pág. 280-297. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6233628.pdf>

MUNÉVAR, Claudia, HERNÁNDEZ, Natalia, CARDONA, Alejandra. (2018) **La eficacia de la participación de la plusvalía urbana en el municipio de Manizales- Colombia**. *Revista Republicana*. Número 24, Pág. 41-60.

NATES, Beatriz. (2008) **Proceso de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia**. *Antropología Sociológica*. Número 10, Pág. 253-269. Recuperado de: [http://virajes.ucaldas.edu.co/downloads/virajes10\\_10.pdf](http://virajes.ucaldas.edu.co/downloads/virajes10_10.pdf)

ORTIZ-MONTERO, Jesús y HERNÁNDEZ-PEÑA, Yolanda. (2015) **Análisis desde la base del conocimiento local de las percepciones y respuestas locales frente al proceso de rururbanización en la vereda de Chuntame, municipio de Cajicá, Cundinamarca**. *Cuadernos de Geografía: Revista colombiana de Geografía*. Volumen 24, Número 1, Pág. 101-119, Recuperado de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/view/47775>

PLAZAS, Juan. (2006) **Caracterización socioespacial actual del hábitat en la periferia urbana de Manizales**. *Revista de Arquitectura El Cable*. Número 5, Pág. 8-25. Recuperado de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/elcable/article/view/1246>

RODRÍGUEZ-VIGNOLI, Jorge. (2007a) **Segregación residencial, migración y movilidad espacial. El caso de Santiago de Chile**. *Cadernos Metrópole*. Número 17, Pág. 135-168. Recuperado de: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8768/6493>

RODRÍGUEZ-VIGNOLI, Jorge. (2007b) **Migración interna y desarrollo: el caso de América Latina Avance de investigación**. *Memorias del Taller Nacional sobre Migración interna y desarrollo en Brasil: diagnóstico, perspectivas y políticas*. CELADE. Brasilia (Brasil). Pág. 55. Recuperado de: [https://www.cepal.org/sites/default/files/courses/files/jrodriguez\\_1.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/courses/files/jrodriguez_1.pdf)

SABATINI, Francisco, CÁCERES Gonzalo y CERDA, Jorge. (2001) **Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de**

**las tres últimas décadas y posibles cursos de acción.** *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales.* Volumen 27, Número 82, Pág. 21-42. Recuperado de: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1258>

ZELINSKY, Wilbur. (1971) **The hypothesis of the mobility transition.** *Geographical review.* Volumen 62, Número 2, Pág. 219-249. Recuperado de: [https://www.jstor.org/stable/213996?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/213996?seq=1#page_scan_tab_contents)

---

1. Universidad de Manizales. Economista, Magister en Economía, Correo: [marigonzalez.9010@gmail.com](mailto:marigonzalez.9010@gmail.com)

2. Investigador de la Universidad de Manizales. Economista. Magister en Economía, Doctor (c) en Estudios Territoriales, Correo: [ecastro@umanizales.edu.co](mailto:ecastro@umanizales.edu.co)

3. Investigadora de la Universidad de Manizales. Abogada. Magister en Desarrollo Sostenible y Medio Ambiente, Doctora (c) en Desarrollo Sostenible, Correo: [cmunevar@umanizales.edu.co](mailto:cmunevar@umanizales.edu.co)

---

Revista ESPACIOS. ISSN 0798 1015  
Vol. 39 (Nº 45) Año 2018

[Índice]

[En caso de encontrar algún error en este website favor enviar email a [webmaster](mailto:webmaster)]