

**CAMBIOS DE USOS DEL SUELO EN LAS COMUNAS 5 Y 7 DE LA CIUDAD DE  
MONTERÍA PARA EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 2002 -  
2020**

**LUISA FERNANDA MEJÍA SEVERICHE**

**UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA  
FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS  
PROGRAMA DE GEOGRAFÍA Y MEDIO AMBIENTE  
MONTERÍA -CÓRDOBA  
2020**

**CAMBIOS DE USOS DEL SUELO EN LAS COMUNAS 5 Y 7 DE LA CIUDAD DE  
MONTERÍA PARA EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 2002 -  
2020**

**DIPLOMADO EN METODOLOGÍAS APLICADAS AL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

**LUISA FERNANDA MEJÍA SEVERICHE**

**DIRECTOR:**

**RUBEN DARIO GODOY GUTIERREZ**

**MAGISTER EN GEOGRAFÍA**

**UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA  
FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS  
PROGRAMA DE GEOGRAFÍA Y MEDIO AMBIENTE  
MONTERÍA -CÓRDOBA**

**2020**

## AGRADECIMIENTOS

*Inicialmente, dedico a Dios por otorgarme sabiduría y no dejarme rendir ante las adversidades. A mis abuelos Erdulfo Mejía, Mariano Severiche, Zoila Mora y Beatriz Ramos por su crianza, sus buenos consejos y por su apoyo incondicional.*

*A mi madre Leomaira Severiche y mi hermana Lina María Álvarez por motivarme a seguir adelante, por todo su amor y por darme fuerzas cuando más lo necesite. Al resto de mi familia que en cierto modo estuvieron apoyándome mi padre Tulio Mejía, Emilce Severiche, Karina Ortega, Duván Gómez y Amalfi Mejía.*

*Le agradezco a mi novio Adolfo Hernández por estar cuando más lo necesite y motivarme a creer en mí misma. A la familia Hernández Pastrana Rina Pastrana, Rafael Hernández y Lina Hernández quienes me acompañaron en este proceso académico, por cada uno de sus aportes que ayudaron y sirvieron a mi formación personal y académica*

*Quiero expresar mi más grande admiración y gratitud a mi asesor el profesor Rubén Darío Godoy por su empeño, dedicación y por brindarme sus conocimientos en mi trabajo.*

*Y finalmente a mis compañeros y amigos que tuve la oportunidad de conocer en el programa de Geografía Rosalba Rubio, Shilary Peña, Dayana Valle y José Díaz.*

## TABLA DE CONTENIDO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RESUMEN .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>ABSTRACT .....</b>  | <b>9</b>  |
| <br>   |           |
| <b>1. CAPÍTULO I. PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN.....</b>  | <b>10</b> |
| 1.1. DESCRIPCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....  | 10        |
| 1.2. JUSTIFICACIÓN.....  | 14        |
| 1.3. OBJETIVOS.....  | 16        |
| 1.3.1. Objetivo general .....  | 16        |
| 1.3.2. Objetivos específicos.....  | 16        |
| 1.4. MARCO TEÓRICO .....   | 17        |
| 1.4.1. Antecedentes.....   | 17        |
| 1.4.2. Marco conceptual .....  | 19        |
| 1.4.3. Marco legal.....  | 21        |
| 1.4.4. Marco espacial.....   | 22        |
| 1.5. METODOLOGIA.....  | 24        |
| 1.5.1. Fases de investigación .....  | 24        |
| <br>   |           |
| <b>2. CAPITULO II. CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE LA COMUNA 5 Y 7 DE<br/>LA CIUDAD DE MONTERÍA.....</b> | <b>26</b> |
| 2.1. CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MONTERÍA .....  | 26        |
| 2.2. USO DEL SUELO .....   | 28        |
| 2.2.1. Usos del suelo de la comuna 5 para el año 2002.....   | 30        |
| 2.2.2. Usos del suelo de la comuna 5 para el año 2020.....   | 34        |
| 2.2.3. Cambios de uso del suelo en la comuna 5 para el año 2020 respecto al 2002. ....               | 37        |
| 2.2.4. Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2002.....   | 50        |

|  |    |
|--|----|
| 2.2.5. Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2020 .....                            | 53 |
| 2.2.6. Cambios de uso del suelo en la comuna 7 para el año 2020 respecto al 2002. .... | 55 |

**3. CAPITULO III. EQUIPAMIENTOS DE LAS COMUNAS 5 Y 7 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA ..... 64**

|   |    |
|---|----|
| 3.1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE LA COMUNA 5 .....                | 67 |
| 3.2. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS DE LA COMUNA 5 .. | 77 |
| 3.3. EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA COMUNA 5 .....               | 80 |
| 3.4. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE LA COMUNA 7 .....                | 86 |
| 3.5. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS EN LA COMUNA 7 .. | 89 |
| 3.6. EQUIPAMIENTOS COMERCIALES EN LA COMUNA 7 .....               | 91 |

**CONCLUSIONES ..... 98**

**REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS ..... 100**

## ÍNDICE DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1.</b> Localización de la comuna 5 y 7 en la ciudad de Montería .....                                      | 23 |
| <b>Figura 2.</b> Localización de los barrios de la comuna 5 en la ciudad de Montería .....                           | 30 |
| <b>Figura 3.</b> Usos del suelo en la comuna 5 en la ciudad de Montería para el año 2002.....                        | 33 |
| <b>Figura 4.</b> Tipología de vivienda antigua en el barrio Chuchurubi.....  | 35 |
| <b>Figura 5.</b> Usos del suelo de la comuna 5 para el año 2020. ....  | 36 |
| <b>Figura 6.</b> Usos del suelo en la comuna 5 año 2002 y 2020. ....   | 37 |
| <b>Figura 7.</b> Cambios de uso del suelo en la comuna 5 para los años 2002 al 2020.....                             | 39 |
| <b>Figura 8.</b> Cambios de uso del suelo en las calles 24, 27, 28 y 29 del barrio Chuchurubi. ..                    | 41 |
| <b>Figura 9.</b> Cambios de uso del suelo de la Avenida Circunvalar.....   | 42 |
| <b>Figura 10.</b> Cambios de uso del suelo de la Avenida Primera (calle 35 hasta la 41) .....                        | 44 |
| <b>Figura 11.</b> Cambios de uso del suelo del barrio El Centro entre los años 2002 y 2020.....                      | 45 |
| <b>Figura 12.</b> Cambios de uso de las calles 29 y las carreras 15 y 17 (barrio Pasatiempo).....                    | 46 |
| <b>Figura 13.</b> Usos del suelo de las actividades administrativas y bancarias entres los años<br>2002 – 2020 ..... | 47 |
| <b>Figura 14.</b> Localización de los barrios de la comuna 7 en la ciudad de Montería .....                          | 51 |
| <b>Figura 15.</b> Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2002 .....   | 53 |
| <b>Figura 16.</b> Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2020 .....   | 54 |
| <b>Figura 17.</b> Distribución de los usos del suelo para el año 2002 y 2020 .....                                   | 55 |
| <b>Figura 18.</b> Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2002 y 2020 .....  | 57 |
| <b>Figura 19.</b> Cambios de usos del suelo en el barrio el Carmen .....   | 58 |
| <b>Figura 20.</b> Cambio del uso del suelo en el barrio Los Laureles y la calle 41 .....                             | 59 |
| <b>Figura 21.</b> Cambios de uso del suelo en la 42 (Alamedas)... ..   | 60 |
| <b>Figura 22.</b> Cambios de uso del suelo en las carreras 2 y 4.....  | 61 |
| <b>Figura 23.</b> Clasificación de los equipamientos colectivos de la comuna 5 .....                                 | 68 |
| <b>Figura 24.</b> Polideportivo la Pradera.....  | 71 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 25.</b> Avenida Ronda del Sinú .....   | 72 |
| <b>Figura 26.</b> Clasificación de equipamientos colectivos (Salud) de la comuna 5 .....           | 73 |
| <b>Figura 27.</b> Invasión de espacio público en las calles de la comuna 5... ..                   | 75 |
| <b>Figura 28.</b> Equipamientos colectivos de la comuna 5 .....                                    | 76 |
| <b>Figura 29.</b> Gobernación de Córdoba... ..   | 77 |
| <b>Figura 30.</b> Clasificación de equipamientos de servicios urbanos básicos en la comuna 5... .. | 78 |
| <b>Figura 31.</b> Equipamientos de servicios urbanos básicos en la comuna 5 .....                  | 79 |
| <b>Figura 32.</b> Equipamientos comerciales de la comuna 5 .....                                   | 81 |
| <b>Figura 33.</b> Equipamientos de servicios financieros de la comuna 5.....                       | 83 |
| <b>Figura 34.</b> Equipamientos de servicios de hospedaje de la comuna 5. ....                     | 84 |
| <b>Figura 35.</b> Equipamientos de servicio de alto impacto en la comuna 5 .....                   | 85 |
| <b>Figura 36.</b> Equipamientos colectivos de la comuna 7 .....                                    | 86 |
| <b>Figura 37.</b> Clasificación de equipamientos colectivos de la comuna 7.....                    | 87 |
| <b>Figura 38.</b> Equipamientos de servicios urbanos básicos de la comuna 7 .....                  | 88 |
| <b>Figura 39.</b> Clasificación de equipamientos de servicios urbanos básicos de la comuna 7..     | 89 |
| <b>Figura 40.</b> Equipamientos comerciales en la comuna 7 .....                                   | 92 |
| <b>Figura 41.</b> Equipamientos de servicio financiero y hospedaje en la comuna 7.....             | 94 |
| <b>Figura 42.</b> Equipamientos de servicios de alto impacto en la comuna 7.....                   | 96 |

## INDICE DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| <b>Tabla 1.</b> Normativa .....   | 21 |
| <b>Tabla 2.</b> Tabla metodológica .....  | 25 |
| <b>Tabla 3.</b> Áreas de los barrios de la comuna 5 .....   | 31 |
| <b>Tabla 4.</b> Usos del suelo en los barrios de la comuna 5 en los años 2002 y 2020. ....              | 48 |
| <b>Tabla 5.</b> Área de los barrios de la comuna 7 .....  | 52 |
| <b>Tabla 6.</b> Usos del suelo en los barrios de la comuna 7 en los años 2002 y 2020 .....              | 62 |
| <b>Tabla 7.</b> Clasificación de los equipamientos. ....  | 65 |
| <b>Tabla 8.</b> Equipamientos de educación Preescolar, Básica Primaria y Media de la comuna 5<br>.....  | 69 |
| <b>Tabla 9.</b> Equipamientos de Educación Superior de la comuna 5 .....                                | 70 |
| <b>Tabla 10.</b> Equipamientos de Salud de la comuna 5 .....  | 74 |
| <b>Tabla 11.</b> Numero de equipamientos colectivos en la comuna 5 .....                                | 76 |
| <b>Tabla 12.</b> Numero de equipamientos de servicios urbanos básicos en la comuna 5 .....              | 80 |
| <b>Tabla 13.</b> Numero de equipamientos comerciales en la comuna 5.....                                | 83 |
| <b>Tabla 14.</b> Numero de equipamientos de servicios de alto impacto en la comuna 5 .....              | 85 |
| <b>Tabla 15.</b> Numero de equipamientos colectivos en la comuna 7. ....                                | 88 |
| <b>Tabla 16.</b> Numero de equipamientos de servicios urbanos básicos.....                              | 90 |
| <b>Tabla 17.</b> Numero de equipamientos comerciales .....  | 93 |
| <b>Tabla 18.</b> Numero de equipamientos de servicios financieros y de hospedaje en la comuna.<br>..... | 95 |
| <b>Tabla 19.</b> Numero de equipamientos de alto impacto en la comuna.....                              | 97 |

## RESUMEN

El documento cambios de usos del suelo en las comunas 5 y 7 de la ciudad de Montería para el periodo comprendido entre los años 2002-2020, tiene como objetivo principal analizar los cambios de uso del suelo y la dinámica de los equipamientos en las comunas, partiendo de la información planteada en el POT 2002 se busca hacer una comparación de los usos del suelo urbano del año 2002 hasta la actualidad año 2020, a si mismo mirar los focos de mayor cambio que se han presentado y los usos del suelo que han influido en esa transformaciones. También comprender la dinámica de los equipamientos como se encuentran localizados, su distribución, la escala y hacia donde se concentran.

**Palabras claves:** Usos del suelo, área residencial, área comercial, área dotacional, equipamientos, localización, distribución.

## ABSTRACT

The main objective of the document changes in land uses in the communes 5 and 7 of the city of Montería for the period 2002-2020, has as its main objective to analyze changes in land use and the dynamics of equipment in the communes, based on the information provided in the TEP 2002 seeks to make a comparison of urban land uses from 2002 to the present year 2020, to look at the most changed spotlights that have been presented and the land uses that have influenced those transformations. Also understand the dynamics of the equipment as they are located, their distribution, the scale and where they are concentrated.

**Keywords:** Land uses, residential area, commercial area, endowment area, equipment, location, distribution.

## **1. CAPÍTULO I. PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1. DESCRIPCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

El ordenamiento territorial es una herramienta útil en la planificación del territorio, el cual a través de políticas y estrategias organiza la ciudad de una manera planificada teniendo en cuenta la distribución del suelo y el bienestar de la población. Las transformaciones urbanas que se implementan dentro de un determinado territorio o bien dentro de las ciudades mismas, se ven influenciadas por diferentes factores relacionados con la evolución y crecimiento poblacional, las condiciones migratorias, los procesos de globalización y cambios en la vida urbana, así como el desarrollo de la planificación y la actuación del Estado los cuales inciden en la morfología, uso del suelo y cambios físicos en la infraestructura de los equipamientos y también en su uso.

Los usos del suelo urbano deben estar soportados en el POT para su desarrollo, buscando mejorar la economía de la ciudad y la calidad de vida de la población integrando los diferentes usos en la ciudad los cuales pueden ser dotacional, residencial, comercio y servicio, por lo que debe estar reglamentado el tipo de uso que se le da a cada predio y su aprovechamiento.

Según Herrera & Pecht (1976), El crecimiento de la población y de la actividad económica de la ciudad significa generalmente su expansión física. Para lograrla debe adaptarse a las características del sitio en que se asienta. Esos elementos de tipo social íntimamente ligados a los económicos también contribuyen en América Latina a modificar la forma de los centros urbanos. Así ha cambiado el patrón original de las ciudades preindustriales al iniciarse en ellas la aceleración del desarrollo provocado por el crecimiento del comercio y la implantación de la industria, el aumento de la actividad de ese núcleo central de la ciudad unido al aumento de los medios de transporte y al desarrollo de los caminos, impulsaron a las clases pudientes a trasladar su residencia hacia áreas alejadas del centro.

Ahora bien, las actividades comerciales han ido creciendo, dándole respuesta a la demanda y al desarrollo que se da en las ciudades teniendo en cuenta que las

transformaciones dentro de la ciudad se dan entorno a la dinámica relacionada con el desarrollo local o regional así como sus cambios físicos.

Con relación al tema en la ciudad de Montería, Ayala 2020 anota:

La ciudad de Montería ha estado condicionada desde sus inicios por las actividades de comerciales, su estructura urbana se desarrolló en un comienzo en torno a estas actividades, con la creación de sus primeras calles que fueron dando lugar a su organización espacial, específicamente en lo que hoy se conoce como el centro, y foco de la concentración del sector comercio y servicio. Según Herrera y Ponce, 2017, el comercio nace con la ciudad, y se convierte en pilar de su desarrollo económico, en la actualidad estos procesos han determinado dinámicas en la ciudad, como cambio de usos del suelo, centralidades dispersas, esta dinámica tiene estrecha relación con el creciente aumento de la población que demandan estas actividades (p. 3).

Por consiguiente, en la ciudad los usos del suelo están en constante dinamismo tienden a cambiar con una mayor tendencia hacia la prolongación de ejes comerciales, cada día el uso comercial le gana espacio al residencial, tal es el caso de las calles principales que conectan a los barrios en donde la adecuación de actividades como venta de comidas rápidas, almacenes de ropa, carnicerías, discotecas entre otros, hace que la población residencial se desplace hacia otros lugares en busca de tranquilidad. Igualmente ocurre con la creación o adecuación de los equipamientos de salud, educativos y recreativos los cuales han ido construyendo en la ciudad para suplir la demanda de la población.

En lo que concierne a la comuna 5 y 7, esta ha evolucionado de manera ordenada predominando los usos del suelo residencial, sin embargo, durante las últimas décadas la actividad comercial ha ido creciendo al igual que el uso del suelo dotacional debido a que esta es la zona céntrica de la ciudad donde se presenta toda una dinámica prestadora de bienes y servicios bien sea para la comunidad local, municipal y departamental caracterizándose como un epicentro dentro de los municipios que conforman el departamento de Córdoba y los municipios que colindan con otros departamentos. Desde finales del siglo XX hasta la actualidad, los barrios que conforman las comunas han dado evidencia de cambios en la estructura urbana debido a la expansión y movimientos poblacionales, todavía cuentan con alguna parte de su infraestructura antigua caracterizada que hacen parte del patrimonio histórico de la ciudad, viviendas de uso residencial y otras que han sido utilizadas para prestar servicios de salud, servicios educativos, ubicación de locales comerciales, entre otros.

Por lo tanto, los cambios de los usos del suelo por la dinámica que estos generan ocasionan que el uso residencial vaya disminuyendo dando paso al comercial, servicios, dotacional e institucional inclusive, debido a la expansión y demanda poblacional de la ciudad, al desarrollo territorial urbano conllevando esto a un desplazamiento poblacional del centro a la periferia, sin embargo, los usos del suelo no pueden cambiar a un ritmo espontáneo, debido a que el POT a partir del siglo XXI, establece cuales son los límites a los cuales pueden llegar, es decir, destina las áreas que pueden presentar un cambio de uso.

De acuerdo a lo anterior se requiere la necesidad de analizar su comportamiento en el trascurso del tiempo, su influencia en la actualidad a nivel del centro de la ciudad, su distribución en el espacio urbano, en especial en las dos comunas de estudio, no obstante han comenzado procesos de descentralización y la importancia que tienen no solo para la ciudad y su población sino también la influencia que alcanza en su contexto intramunicipal, intermunicipal e interdepartamental.

En relación con los equipamientos estos son componentes esenciales del territorio urbano por ser edificaciones destinadas a la atención de las principales necesidades de los ciudadanos educación, salud, administración pública entre otros, convirtiéndose en referentes locales para la comunidad, estos pueden tener una escala Nacional, Regional, Departamental, Metropolitana, Urbana, zonal y vecinal. (Franco Calderón, 2010).

De acuerdo con lo anterior los equipamientos son de gran importancia en la ciudad ya que deben estar distribuidos de tal forma que permitan la accesibilidad a toda la población teniendo igualdad de condiciones espaciales dentro del territorio y adecuando la malla vial que permita el flujo de la población. Es por ello que se presentan cambios en el uso de las edificaciones dentro del territorio, algo característico en las comunas que conforman la zona de estudio que funcionan como nodos para las relaciones en cuanto a prestaciones de servicios. Cabe mencionar que con los procesos de desarrollo de la ciudad y de las comunas en si se han creado ejes viales como la Avenida Circunvalar, Avenida Primera, calle 41 que se interrelacionan y por consiguiente aparecen importantes equipamientos como la clínica de Traumas y Fracturas, Clínica Zayma, hospital San Jerónimo, Coliseo Happy Lora, Sena, estación de Policía, bibliotecas entre otros, que le dan una importante particularidad a las comunas 5 y 7.

Actualmente la ciudad cuenta con el Plan Centro incorporado en la revisión del POT (2010), donde se planteó recuperar y poner en valor este sector de la ciudad a partir de procesos de renovación urbana y recuperación del espacio público. Se propuso como acción específica la actualización de dicho plan y la adopción como instrumento de planificación y gestión del suelo para el centro tradicional, en el cual se reglamente el potencial de desarrollo a partir de zonas de renovación y consolidación urbana, las construcciones susceptibles y potenciales de transformación y se propongan nuevos usos y densidades para reactivar y dinamizar los diferentes sectores económicos y áreas de actividad de este sector de la ciudad (Alcaldía de Montería, 2015).

Sin embargo, este no es el único proyecto con el que cuenta la ciudad, también está el documento de Ciudades Amables (2010) el cual orienta, inversiones sociales, en la medida que el mismo cuenta con la posibilidad de cubrir necesidades insatisfechas y en especial atender a la población con menos recursos para su movilización, enmarcado en un mejoramiento de la accesibilidad y en la calidad de vida de los Monteriano. Además, Vive el centro (2017) es un proyecto de renovación urbana y cultural, que tiene como objeto rehabitar el centro de Montería y, por último, el Plan de Acción 2032 Montería Sostenible, el cual es una visión a futuro de los escenarios deseados para la ciudad.

Teniendo en cuenta lo anterior surgen las siguientes preguntas:

¿Qué cambios de usos del suelo se han generado en la comuna 5 y 7 a partir del año 2002 hasta la actualidad?

¿Cuál es escala de los equipamientos que conforman la comuna 5 y 7?

## 1.2. JUSTIFICACIÓN

Esta investigación tiene como objetivo principal analizar los cambios de usos del suelo de la comuna 5 y 7 de la ciudad de Montería, pasando del uso residencial al comercial y servicios teniendo en cuenta los factores económicos, sociales y políticos que han influido en la ciudad, así como también comprender como han emergido equipamientos de gran escala en este sector de la ciudad.

El uso del suelo es un factor relevante en los procesos de ordenación del territorio dado que permite delimitar y agrupar porciones de este, que comparten características de uso, funcionalidad y paisajísticas. No obstante, lo anterior, es el factor de mayor variabilidad en la estructura urbana y a partir de la observación de los cambios que este registra se pueden explicar transformaciones de distinto orden ocurridas en las ciudades. (Arias Rivero, 2016)

Por lo tanto desde el punto de vista del ordenamiento territorial los usos del suelo se deben ubicar de manera organizada y planificada para no generar conflictos de uso, de igual manera ocurre con los equipamientos estos son de gran importancia en la ciudad y por ende en las comunas que la conforman, su buena distribución complementan el orden de la ciudad y la manera en que la población accede a ellos. Por lo tanto es de gran importancia tener claro lo que posee la ciudad y mirar a futuro los procesos de planificación que se deben desarrollar con respecto a los usos del suelo y equipamientos.

De hecho como componentes esenciales del territorio, los equipamientos urbanos han tenido históricamente un papel fundamental en la atención de las necesidades básicas de los ciudadanos y han sido instrumentos valiosos para la construcción de comunidades solidarias son espacios que cumplen una doble función pues, además de proveer servicios esenciales, contribuyen en la construcción y en el fortalecimiento de la vida colectiva. (Franco Calderón & Zabala Corredor, 2012, p 12 )

Con respecto a lo antes mencionado Franco 2010 apunta:

En términos físico-espaciales, se han empezado a determinar claramente cuáles son los impactos de los equipamientos en aspectos como los usos del suelo, la movilidad, el espacio público, el medio ambiente, la seguridad, entre otros, con el objetivo de definir las acciones a seguir, para que a través de ellos se logre la transformación positiva de la ciudad construida (p.16).

Por consiguiente han sido parte fundamental de los cambios de usos del suelo igual que las actividades de comercio y servicio, generando esas transformaciones urbanas que conllevan al desarrollo de las ciudades y que cada vez son mas notorias por la demanda de bienes y servicios que genera la poblacion.

Ahora bien la ciudad de Monteria siempre esta en constante dinamismo y en estos ultims 18 años no a sido la excepci3n, situaci3n que se debe tener en cuenta para comprender los procesos historicos que han ocurrido en diferenetes temporalidades y esas tranformaciones que reflejan esos cambios de uso. Asi mismo mirar esa importancia que tienen los POT en su organizaci3n y reestruturaci3n.

Cabe mencionar que este estudio se encuentra enmarcado en el ordenamiento territorial y es de gran importancia ya que la ciudad no se han realizado estudios desde el punto de vista geogr3fico relacionados con la tem3tica tratada, tambi3n nos permite conocer c3mo se encuentra configurada la comuna 5 y 7 como es la situaci3n actual de sus usos del suelo y de qu3 manera se encuentran distribuidos los equipamientos que la conforman, adem3s de plantear posibles proyectos que se necesiten en las comunas y sirve como base para otros estudios relacionados.

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. Objetivo general**

- Analizar los cambios de uso del suelo y la dinámica de los equipamientos en las comunas 5 y 7 de la ciudad de la ciudad de Montería.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

- Identificar los cambios del uso del suelo en la comuna 5 y 7 de la ciudad de Montería para los años 2002 al 2020.
- Comprender la dinámica de los equipamientos en las comunas 5 y 7.

## 1.4. MARCO TEÒRICO

### 1.4.1. Antecedentes

Los temas asociados a los cambios de usos del suelo y prospectiva territorial se han realizado investigaciones a nivel internacional, nacional y local con el fin de analizar el comportamiento y la dinámica de dichos fenómenos, cabe mencionar que son pocos los trabajos realizados en la ciudad de Montería desde el punto de vista de las ciencias geográficas. Por lo tanto, partiendo de la temática del presente trabajo, se realizó una revisión de proyectos desarrollados con respecto a esta temática dentro los cuales esta:

El estudio realizado por José Marcos Cunha y Jorge Rodríguez Vignoli para el año 2009 denominado *Crecimiento urbano y movilidad en América Latina*, se enmarca en los procesos de urbanización que han tenido los países de América latina y el Caribe, teniendo en cuenta los procesos históricos y la migración masiva del campo a la ciudad el cual es un factor demográfico que explica parte del crecimiento urbanístico.

Otro de los proyectos es el realizado por Alejandra Merlotto, María Cintia Piccolo y Germán Ricardo Bértola para el año 2012, el cual tiene por nombre *Crecimiento urbano y cambios del uso/cobertura del suelo en las ciudades de Necochea y Quequén, Buenos Aires, Argentina*. Este menciona esos procesos territoriales y socioeconómicos que induce una transformación radical de la cobertura y del uso del suelo. Además, hace un análisis de como esos procesos se relacionan con el crecimiento de la población con el fin de entrever las causas que han guiado el desarrollo urbano de la zona de su estudio

También, se encuentra la tesis realizada por José Arturo Pacheco Juárez para el año 2013 titulado *Equipamientos en conjuntos Urbanos. La oferta Autorizada y no Autorizada en el Caso de los Sauces IV, Toluca*. El propósito de la investigación estudiar los cambios y modificaciones de uso del suelo en los conjuntos y urbanos, al transformar zonas residenciales en áreas de equipamientos.

Igualmente, el proyecto denominado *Morfología y estructura urbana en las ciudades medias mexicanas* realizado por el autor Guillermo Benjamín Álvarez de la Torre para el año 2017 el cual hace mención de la morfología urbana de México teniendo en cuenta la forma

urbana, su estructura interna, la mancha urbana y como ha sido el desarrollo espacial de la mayoría de las ciudades a partir del centro y como se encuentra configurado.

En Colombia también se han realizado una serie de investigaciones, se destaca la investigación realizada por Diana Marcela García Ruge llamada *Equipamiento como Articulador Urbano para el mejoramiento de un Hábitat* año 2017 está enfocado en el planteamiento y desarrollo de los equipamiento que responda y funcione dentro del contexto, hábitat con un desarrollo de carácter informal, involucrando aspectos, urbanos, espaciales, socioculturales y técnicos, estableciendo la importancia de los equipamientos como elementos articuladores entre el barrio y la ciudad.

También hay que mencionar el libro *poblamiento y ciudades del Caribe colombiano* publicado en el año 2000 en el cual los autores Alberto Abelllo Vivez y Silvana Giaimo Chávez realizaron una recopilación de varias investigaciones realizada por otros autores en diferentes ciudades de la costa Caribe, entre esas se encuentra el capítulo Denominado Montería de espaldas del Sinú donde se hace mención de la historia de la ciudad de Montería como ha sido su crecimiento urbano y cuales han sido sus transformaciones.

Asimismo, para el año 2016 el trabajo de maestría de Cristian Alberto Arias Rivero llamado *Cambios en el uso del suelo urbano en el centro de la ciudad de Sincelejo; el caso del barrio la Ford*, está enfocado en los cambios de uso del suelo del barrio Ford en el periodo de 1990-2015 además presenta el análisis de los factores que determinaron esas transformaciones y explican tales cambios con impactos sobre la configuración urbana y funcional del área de estudio

Además, está el trabajo realizado en el año 2018 por Guillermo Alfonso Ghysais Chadid denominado *Equipamientos colectivos y construcción de identidad urbana para producir competitividad en el municipio de Sincelejo* el trabajo de investigación es un análisis detallado acerca de los procesos de planificación de los equipamientos colectivos que conforman una identidad urbana en el panorama del municipio de Sincelejo. Además, se establece otra mirada para la planificación y el ordenamiento de los territorios con el fin de definir estándares y categorías de equipamientos colectivos que ayuden a materializar planes y proyectos que potencialicen los elementos singulares para fortalecer una imagen urbana más atractiva

Cabe agregar el trabajo realizado por Hernando Gómez Velásquez y Deimer José Moreno Díaz en el año 2020 llamado *Localización y/o relocalización de las actividades comerciales y económicas durante la transformación urbana del municipio de Cereté en el contexto de la globalización, 1990 – 2018* el proyecto hace énfasis en la localizaciones de establecimientos comerciales como parte de la dinámica de las actividades económicas urbanas del municipio de Cerete y esas transformación urbanística en el sentido estricto del uso del suelo.

A nivel local se han realizado investigaciones es la realizada por Jhon William Pinedo López, en el año 2012 *Urbanización marginal e impacto ambiental en la ciudad de Montería* La tesis describe ese efecto negativo que la ocupación irregular causa a los subsistemas ecológico, social, económico y urbanístico. También se tiene en cuenta el proceso urbanístico que ha tenido Montería, donde el autor realiza un recuento histórico desde los inicios de la ciudad y como esta se fueron construyendo los primeros equipamientos y las infraestructuras viales.

#### **1.4.2. Marco conceptual**

El presente proyecto investigativo recurre a una serie de conceptos que permiten una mejor comprensión de la temática, entre estos se encuentran:

##### **Ordenamiento territorial**

El ordenamiento territorial es el resultado de un proceso participativo y de corresponsabilidad de los diferentes sectores del Estado, persiguiendo, entre otros, los siguientes grandes objetivos: el desarrollo integral y equilibrado en términos de calidad de vida; el uso y ocupación racional del territorio y gestión responsable de los recursos naturales (conservación de procesos ecológicos esenciales, sostenibilidad); y la organización institucional, la gestión pública, coordinación administrativa y gobernabilidad de los territorios pertinentes. (Departamento de Nacional de Planeacion, 2013)

Los usos del suelo, infraestructuras y los equipamientos son componentes urbanos fundamentales en los asentamientos humanos, por su gran aportación para el desarrollo social

y económico, a su vez, por brindarle bienestar a la comunidad y el desarrollo de las actividades productivas.

### **Uso del suelo**

el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2003) plantea que los usos del suelo son las actividades que se desarrollan en cualquier área del suelo rural, urbano, suburbano o de expansión urbana. Se ha clasificado de manera general para la zona urbana o de expansión como Residencial, dotacional, industrial, comercio y servicio. los tipos de uso del suelo se definen así:

**Residencial:** Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**Dotacional:** Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

**Comercio y Servicios:** Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

Según Ghysais Chadid, (2018) **los equipamientos** se definen como un conjunto de edificaciones y espacios, de uso público y privado, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función de las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: equipamientos para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración; seguridad y servicios públicos.

### **Perspectiva territorial.**

La prospectiva plantea esos proyectos deseados o probables en el ordenamiento de un territorio, permitiendo construir el modelo territorial futuro para la ciudad y municipio, mediante la construcción de escenarios de desarrollo territorial.

El estudio de la prospectiva territorial es un proceso social de transformación que sistematiza la inteligencia colectiva, construye visiones a mediano y largo plazo destinadas a influir en decisiones presentes, moviliza acciones conjuntas, y puede ser una herramienta útil para hacer frente a desafíos. Se valoran especialmente de los métodos y técnicas de la prospectiva territorial su capacidad para generar procesos de aprendizajes colectivos, relacionados a la producción de información y conocimiento sobre el pasado, presente y futuro, en clave de escenarios que pueden diseñar estrategias y políticas públicas de desarrollo y sustentabilidad de los territorios. (Pascale, Vitale, Barrientos, & Papagno, 2016)

### 1.4.3. Marco Legal

**Tabla 1.**

*Normativa*

| NORMATIVA  | ARTICULO                                  | DESCRIPCIÓN  |
|--|---|--|
| <b>Ley 388 de 1997</b>   | Artículo 3. función pública del urbanismo | Atiende los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social.   |
|  | Artículo 8. acción urbanística            | La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. |
| <b>Plan de ordenamiento Territorial de Montería 2003-2015.</b> | Decreto 0576 del año 2003.                | Que para que el alcalde pueda expedir las normas urbanísticas, según el artículo 357 numeral 2, se precisa adecuar la norma para Usos del Suelo y la norma sobre Tratamientos Urbanísticos, contenida en los artículos del acuerdo municipal 0018 de 2002 que van desde 361 al 388.  |

---

**Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial De Montería 2010-2016.**

ACUERDO No. 029 del 30 de diciembre de 2010.

Se establecen las categorías de áreas de actividad en correspondencia con el Decreto 0576 del 2003. Igualmente, se acogen las áreas de actividad para la zona centro (usos residenciales) según lo establecido en el documento Plan Centro de la ciudad de Montería (área urbana integral, suelo protegido, comercio y servicios, dotacional, industrial y residencial).

---

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020

#### **1.4.4. Marco espacial**

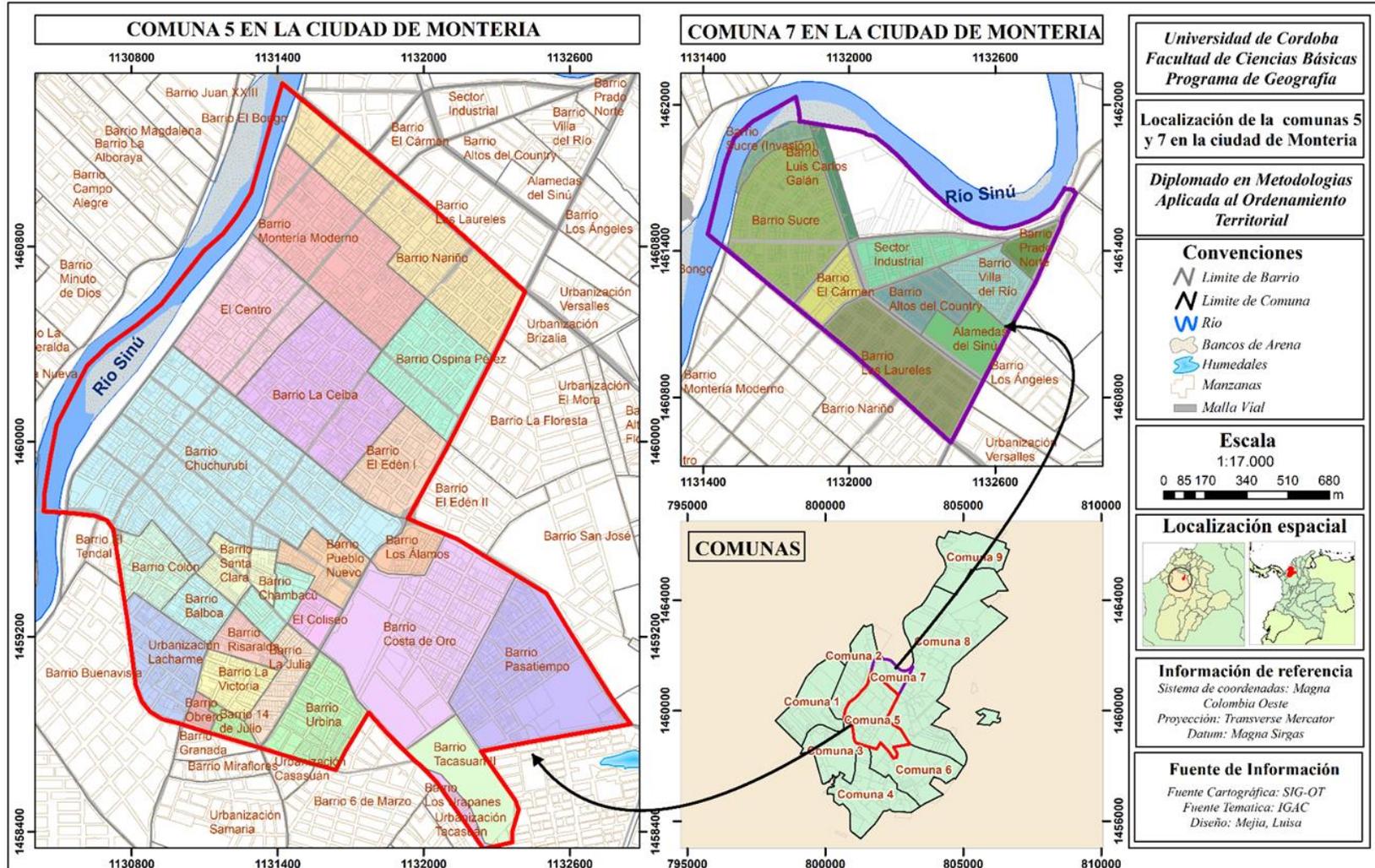
Montería fue fundada el 1 de mayo de 1777 por don Antonio de la Torre y Miranda, quien la trasladó a su actual ubicación en la ribera derecha del río Sinú y la bautizó como San Jerónimo de Buenavista, Tiene una altitud de 18 metros sobre el nivel del mar, con una temperatura promedio de 28 grados centígrados, es la capital del Departamento de Córdoba situado al noroeste de la república de Colombia, a orillas del Mar Caribe. Según los datos del DANE, (2018) Montería cuenta con un total de 490.935 habitantes, distribuidos de la siguiente manera, en la cabecera municipal tiene 388.499 y en la zona rural 102.436 hab.

Limita por el norte con los municipios de Cereté, Puerto Escondido y San Pelayo; por el sur con los municipios de Tierralta y Valencia, por el este con los municipios de San Carlos y Planeta Rica, y por el oeste con el departamento de Antioquia y los municipios de Canalete, Valencia y San Carlos. Es el centro económico, político, cultural y administrativo del departamento de Córdoba. se encuentra conformada en la parte urbana por 9 comunas y en la zona rural se divide en 28 corregimientos, 14168 veredas.

Ahora bien, la comuna 5 se encuentra localizada en la margen derecha del río Sinú, limita al Norte con la Comuna 7, al Este con la Comuna 8, al Oeste limita con la Comuna 1, al Suroeste con la Comuna 3 y al Sur las Comunas 4 y 6. Por su parte la comuna 7 limita al Norte con el río Sinú, al Noreste y al Sur con la comuna 8 y al oeste con la común 5.

Figura 1.

Localización de la comuna 5 y 7 en la ciudad de Montería.



Fuente: Elaboración Propia, 2020.

## 1.5. METODOLOGÍA

El presente proyecto tiene un enfoque cualitativo y un método de investigación analítico descriptivo puesto que tiene como objetivo principal analizar los cambios de uso del suelo y la dinámica espacial de las comunas 5 y 7, la distribución de los equipamientos, además se recolectará información primaria a través de entrevistas y se plantearán escenarios futuros para cada comuna.

Por consiguiente, este trabajo investigativo está basado en el método de estudio inductivo debido a que se pretende estudiar hechos que van de lo particular a lo general, como son la localización y distribución espacial de las actividades de comercio y servicios y los equipamientos, además nos permite recoger información primaria donde se perciban los cambios de uso del suelo entre las comunas. Por lo cual se usarán instrumentos de recolección de información como son la entrevista no estructurada y la implementación de sistemas de información geográfica. A si mismo se recolectará información secundaria a través de documentos como libros, revistas, artículos y Google Maps.

### 1.5.1. Fases de investigación

**Fase 1. Recolección de información primaria y secundaria:** esta fase incluye por una parte, la recolección de información primaria a través de salidas a campo a una escala predio a predio para identificar la localización de los equipamientos y reconocer los diferentes usos del suelo que se presentan en la comuna 5 y 7, para el levantamiento de la información se utilizará la aplicación Collector. Por otra parte, se realizará una revisión bibliográfica de documentos, libros.

**Fase 2. Procesamiento de la información:** después de organizar la información se realizará una clasificación de los usos del suelo y como se han transformado. Además, se categorizará los equipamientos. Para esta fase, se empleará el programa Excel, con el fin de generar tablas y se utilizará el software Arc-Gis 10,3 para la generación de cartografía.

**Fase 3: Análisis e interpretación de los resultados:** esta fase corresponde a el análisis de los resultados obtenidos mediante la obtención de los datos y la cartografía ya realizada, con el fin de resolver los objetivos propuestos.

Tabla 2.

Tabla metodológica.

| TABLA METODOLÓGICA   |   |                                    |                  |  |   |  |  |
|--|---|------------------------------------|------------------|--|---|--|--|
| Pregunta Problema  | Objetivo  | Variable                           | Tipo de variable | Indicador  | Operacionalización  | Producto   | Fuente   |
| Analizar los cambios de uso del suelo y la dinámica de los equipamientos en las comunas 5 y 7 de la ciudad de Montería | Identificar los cambios del uso del suelo en la comuna 5 y 7 de la ciudad de Montería desde el año 2002 hasta la actualidad | Localización de los usos del suelo | Cualitativo      | Clasificación de los usos del suelo                  | Tipo de usos del suelo: Residencial, dotacional, Comercio y servicio y urbanizable sin urbanizar              | Documento y Mapa comparativo de los usos del suelo año 2002 y 2020                             | Recolección de información primaria y POT 2002           |
|  | Comprender la dinámica de los equipamientos En la comuna 5 y 7  | Localización de los equipamientos  | Cualitativo      | Clasificación y caracterización de los equipamientos | Clasificación de equipamientos según su escala Nacional, Regional, Departamental, Municipal, Comunal o Local. | Documento. Mapa de localización de equipamientos y tablas de la clasificación de equipamientos | Información primaria y secundaria a través de documentos |

Fuente: Elaboración Propia, 2020.

## **2. CAPITULO II. CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE LA COMUNA 5 Y 7 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA**

### **2.1. CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MONTERÍA**

Las poblaciones de la antigüedad y principalmente las del Caribe se emplazaban a orillas de los cuerpos de agua por la facilidad de obtención del recurso hídrico, por la fertilidad de sus tierras y por la navegabilidad, la cual facilito el intercambio de productos, bienes y personas durante varios siglos con otros territorios. Montería no fue la excepción de la época y se erigió, en la margen derecha de río Sinú con el nombre de San Jerónimo de Buenavista por Antonio de la Torre y Miranda en 1777.

Sin embargo, su gran dinámica poblacional, económica y urbanística llego a comienzo del siglo XX, cuando se intensifican sus relaciones con Cartagena de Indias por medio del río Sinú y el mar Caribe como medios de comunicación. En efecto, producto de la actividad comercial, agrícola y ganadera, se inicia la actividad bancaria desde 1905 cuando fue fundado con capital local el Banco del Sinú y que seguiría en 1938 con el arribo de la Caja Agraria y el Banco de Bogotá; luego en 1943 con la apertura del Banco Central Hipotecario; en 1944 el Banco Comercial Antioqueño y 1951 con el Banco del Comercio, lo que demuestra la pujanza económica de Montería durante la primera mitad del siglo. (Pinedo 2012). Las actividades económicas se concentraban en el borde del río sobre la carrera primera, eje importante de comunicación y lugar donde llegaba la población abastecerse. Asimismo, las actividades económicas se fueron intensificando con la llegada de población extranjera de origen turco y sirio libaneses. Además, para Sofan & Giraldo (2000), a mediados de siglo con la construcción de infraestructuras se intensifican los intercambios y actividades comerciales.

Para el año 1952, con la creación del Departamento de Córdoba, bajo el dictamen favoritista del General Gustavo Rojas Pinilla, el Gobierno Nacional, situó inversiones representativas para obras de infraestructura, de extrema importancia para el desarrollo de la región y la ahora ciudad capital departamental, Montería. Se construyeron la vía al alto Sinú (Tierralta), los puentes sobre el río Sinú (en Montería y Loricá) y el caño de Bugre (en Cereté). También se erigieron los edificios de la Gobernación, la Alcaldía de Montería y el Palacio Nacional, así como el aeropuerto en la finca del General en Berástegui (Municipio de Cereté), que, al cerrar el campo aéreo de Montería a principios de los setentas, se convierte en el terminal aéreo de toda región. (p.280).

En ese sentido, con la construcción y conexión de diferentes vías de comunicación se hacía más fácil el intercambio comercial con otros municipios, dando origen en la parte céntrica del municipio a las actividades comerciales y complementarias como a la iglesia, equipamientos administrativos, algunos colegios y viviendas para la población que había llegado a la ciudad.

Igualmente, el aumento de la población procedente de Lorica, Cereté y de zonas aledañas, la construcción de la carretera en diferentes direcciones. Ocasiono un dinamismo en las actividades económicas, además por ser la capital del departamento y por concentrarse oferta de bienes y servicios se convierte en un lugar atractivo para la población. Fortaleciendo paulatinamente sus actividades económicas y a la par su incremento urbanístico. Surgiendo en el siglo XX un interesante crecimiento urbanístico y comercial en diferentes direcciones de la ciudad.

En la actualidad Montería es considerada una ciudad intermedia y eje de acción de por lo menos 2 millones de personas que confluyen desde municipios circunvecinos, incluidos algunos de Sucre, Urabá y Bajo Cauca, también convierten a Montería en una capital de región, que atrae, además de inversión privada, mayores oportunidades de empleo (García, 2017).

Por lo tanto, con el paso del tiempo la ciudad comienza a dedicarse no solo a las actividades agropecuarias, sino que también comienza a ofrecer servicios de educación, salud, comercio y cultura a la región circundante y a todo el departamento. Lo anterior, ha originado diversos cambios en el uso del suelo desde el comienzo del siglo XXI y el cual se ha incrementado en la última década especialmente en la zona céntrica y algunos sectores de la ciudad, donde el suelo comercial y de servicios, desplaza al residencial originando un dinamismo y ampliación de estas actividades en diferentes espacios del centro, representado en diferentes tipos de negocios, y en diversidad de actividades de servicios. Además, se ha mejorado el transporte urbano, se han construido infraestructuras y equipamientos que también le han dado otra cara al centro, además, de remodelaciones, mejoramiento en los parques, escenarios deportivos y vías, entre otros que le dan una imagen diferente a la ciudad.

## 2.2. USO DEL SUELO

El ser humano ocupa y transforma el espacio donde se emplaza y a su vez las actividades que se presentan en el territorio. Por lo que surgen en algunas ciudades de Latinoamérica la preocupación por estudiar la dinámica y los impactos por su acelerado proceso de expansión y crecimientos tanto en la zona urbana como rural.

Por lo cual Alvarado & Araya (2014) plantea que la planificación estratégica territorial es indispensable para realizar diagnósticos territoriales que develen el comportamiento y las dinámicas, es decir, analizar las relaciones mutuas entre la capacidad de uso y su uso actual. (p.105). Además, la falta de una planificación ha provocado en las ciudades Latinoamericanas a finales del siglo XX un uso espontáneo del territorio y un crecimiento urbano descontrolado, en la distribución de su territorio, de sus infraestructuras y equipamientos, por lo tanto, se hace necesario y fundamental la planificación territorial, debido a que los usos del suelo urbano prestan un servicio de gran importancia para la población y requieren tener una distribución espacial planificada.

Por consiguiente, para Da Silva, Cardozo, Odriozola, & Bondar, (2013), se resume de la siguiente manera;

La interacción dada entre el ser humano y el espacio geográfico que habita, supone una relación de mutua adaptación. Esta visión conduce a una idea de dinamismo dada por la ocupación y utilización diferencial del territorio, en función a las necesidades y demandas de la población. En términos concretos, ello se traduce en que los usos del suelo caracterizan el paisaje urbano, mientras que su distribución espacial determina la estructura y organización de la ciudad. (p.143).

Desde la antigüedad el desarrollo de la mayoría de las ciudades comenzaba a partir del centro, donde solo se localizaban las principales actividades económicas y administrativas, con el paso del tiempo esa estructura se fue modificando, debido a situaciones económicas y por el crecimiento poblacional, ampliando las actividades de comercio y servicio hacia los barrios que limitan con el centro de la ciudad o construyéndose corredores que ofertan bienes y servicios a través de las vías principales, por lo cual se debe tener en cuenta los criterios planteados en el documento soporte de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Así mismo existen diferentes tipos de uso los cuales se clasifican en: uso residencial, uso industrial, uso dotacional, uso comercial y de servicio, uso integral y uso minero. Cabe mencionar que algunos de estos usos no se aplican a todas las ciudades o varían de acuerdo al uso que se presenta.

Ahora bien, para el caso de Montería el POT el decreto 0576 del 30 de diciembre de 2003 define el uso como la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. y en su Artículo A5, define las Áreas de Actividad de la siguiente forma.

La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, contempla 7 Áreas de Actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el Modelo Territorial:

- Área de Actividad Residencial.
- Área de Actividad Dotacional.
- Área de Actividad de Comercio y Servicios.
- Área de actividad Central.
- Área Urbana Integral
- Área de Actividad Industrial.
- Área de Actividad Minera.

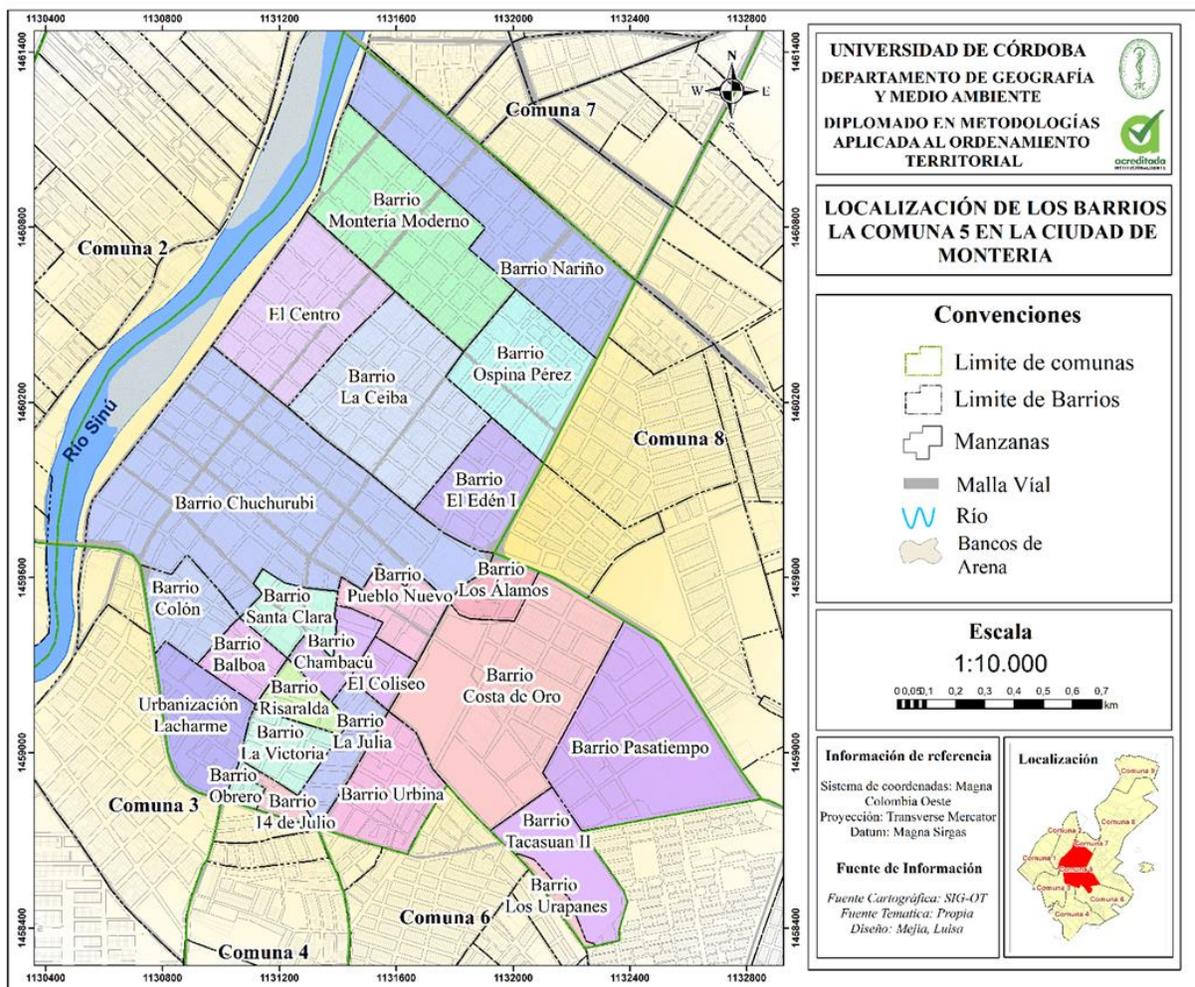
Para el caso del estudio que corresponde al trabajo, se tuvieron en cuenta las actividades de uso del suelo residencial, dotacional, urbanizable sin urbanizar y comercio y servicio. Dicho esto en la comuna cinco de la ciudad esta inmerso la actividad central y donde el uso del suelo residencial ha dado paso al comercial y a diferentes equipamientos. Cabe aclarar que cada tipo de uso se desarrolla en un espacio donde sea permitido, también se deben tener en cuenta los espacios donde está prohibido construir o implementar ciertas actividades, se dan principalmente para evitar problemas ambientales (ruido, contaminación atmosférica etc.) y la compatibilidad que se tenga con el uso predominante (conflictos de uso del suelo).

### 2.2.1. Usos del suelo de la comuna 5 para el año 2002

Para el año 2005, la comuna 5 está Integrada por los barrios: Nariño, Montería Moderno, El Centro, La Ceiba, Ospina Pérez, Chuchurubi, El Edén I, Colón, Santa Clara, Pueblo Nuevo, Los Álamos, Balboa, La Victoria, Chambacú, Coliseo, Pasatiempo, Costa de Oro, Urbanización Lacharme, Obrero, Risaralda, 14 de Julio, La Julia, Urbina y Tacasuan II y Urapanes. (Ver figura 2).

**Figura 2.**

*Localización de los barrios de la comuna 5 en la ciudad de Montería.*



Fuente: Elaboración Propia, 2020.

De la misma manera, la comuna cinco tiene un área de 374,9 hectáreas divididas en 25 barrios, siendo los barrios con mayor área extensión los barrios Chuchurubi con 61,31 hectáreas, Costa de Oro 37,94 hectáreas, Pasatiempo con 29,28 hectáreas y el barrio Nariño con 29,09 hectáreas y están localizados al sur oriente y norte de la comuna, caso contrario, los barrios con menor extensión son los barrios Urapanes con 1,53 hectáreas, el barrio obrero con 1,36 hectáreas, el 14 de Julio con 1,77 hectáreas y el barrio el Coliseo con 3,09 hectáreas localizados al sur. Ver tabla 3.

**Tabla 3.**

*Áreas de los barrios de la comuna 5.*

| N°           | BARRIOS                    | ÁREA (HA)    |
|--------------|----------------------------|--------------|
| 1            | Barrio Pasatiempo          | 29,28        |
| 2            | Barrio Nariño              | 29,09        |
| 3            | Barrio Montería<br>Moderno | 26,84        |
| 4            | Barrio Ospina Pérez        | 15,81        |
| 5            | Barrio El Centro           | 19,99        |
| 6            | Barrio La Ceiba            | 26,86        |
| 7            | Barrio El Edén I           | 10,85        |
| 8            | Barrio Chuchurubi          | 61,31        |
| 9            | Barrio Colón               | 7,41         |
| 10           | Barrio Santa Clara         | 6,05         |
| 11           | Barrio Balboa              | 4,71         |
| 12           | Urbanización Lacharme      | 11,23        |
| 13           | Barrio Pueblo Nuevo        | 6,59         |
| 14           | Barrio El Coliseo          | 3,09         |
| 15           | Barrio Chambacú            | 4,78         |
| 16           | Barrio Risaralda           | 3,96         |
| 17           | Barrio La Victoria         | 5,79         |
| 18           | Barrio Obrero              | 1,36         |
| 19           | Barrio 14 de Julio         | 1,77         |
| 20           | Barrio La Julia            | 5,67         |
| 21           | Barrio Los Álamos          | 4,29         |
| 22           | Barrio Costa de Oro        | 37,94        |
| 23           | Barrio Urbina              | 11,46        |
| 24           | Barrio Tacasuan II         | 10,43        |
| 25           | Barrio Los Urapanes        | 1,53         |
| <b>Total</b> |                            | <b>374,9</b> |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

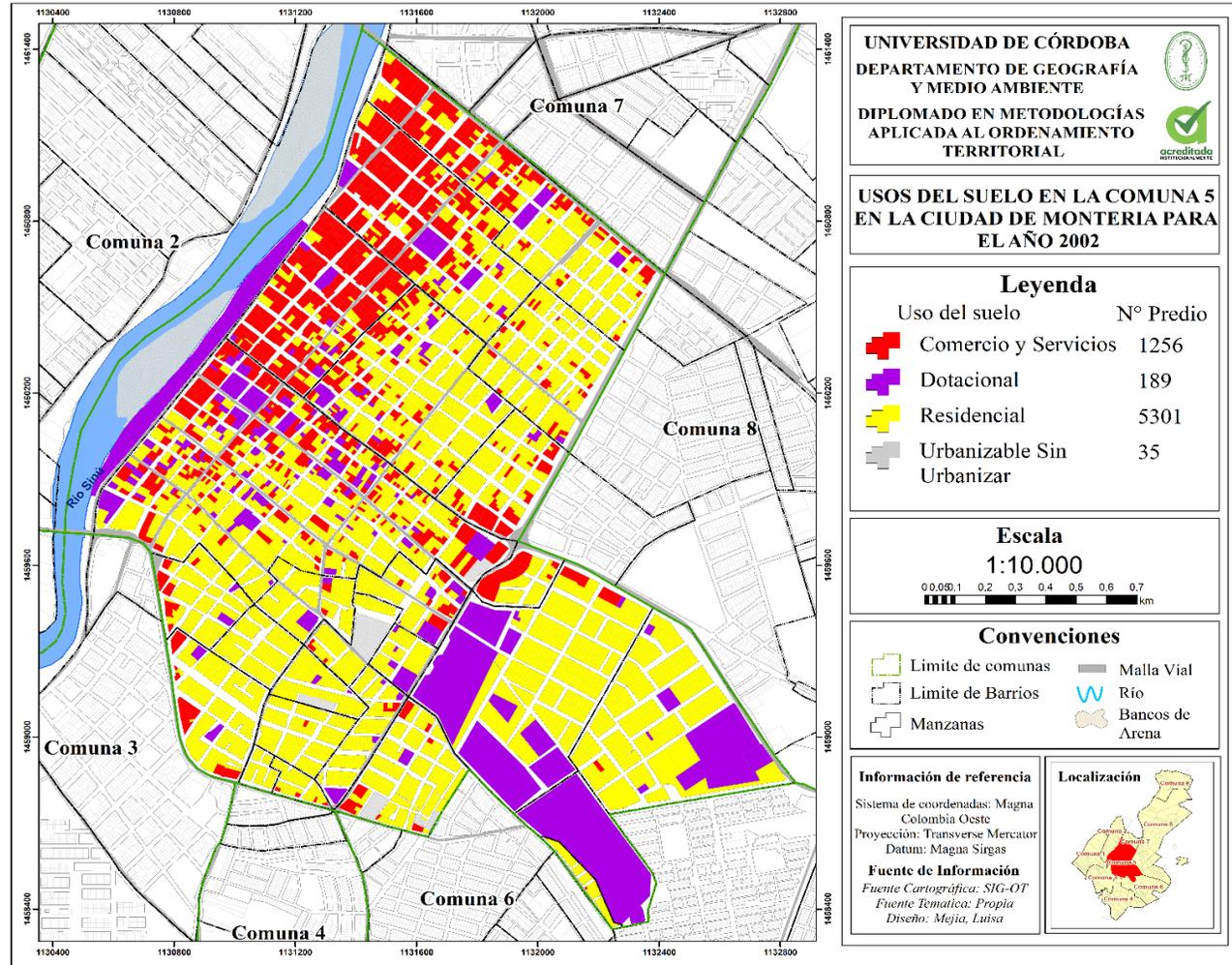
Ahora bien, en sus inicios la comuna 5 evidenciaba un desarrollo residencial principalmente, seguido de viviendas que se complementaba con actividades de comercio y acompañada de la localización de equipamientos, situación que cambio si se considera que los usos del suelo se han modificado a través del tiempo, presentándose una mezcla de los usos del suelo en áreas que eran netamente residenciales a ser zonas donde ha ido aumentando las actividades comerciales y de servicio.

Cabe mencionar que el uso del suelo comercial inicio en la calle 30 anteriormente conocida como calle del comercio y partir de aquí comenzó a crecer en forma continua ocupando predios y estableciendo locales, siendo hoy en día un lugar de concentración de actividades comerciales y de servicio ocupando todo el barrio Centro y siguiendo la misma dinámica de crecimiento hacia predios próximos.

Para comienzo del siglo XXI, más exactamen para el año 2002 cuenta con 6.785 predios distribuidos de la siguiente manera, 5.301 predios residenciales, 1.256 predios de comercio y servicio, 189 predios dotacionales y 35 predios urbanizables sin urbanizar. Predominan dos tipos de usos, el uso residencial hacia la parte sur y oriental y en la parte noroccidental el uso comercial y de servicios. (Ver figura 3).

**Figura 3.**

*Usos del suelo en la comuna 5 en la ciudad de Monteria para el año 2002.*



**Fuente:** Elaboración Propia, con base al POT 2002.

### **2.2.2. Usos del suelo de la comuna 5 para el año 2020.**

Para el año 2020 la comuna 5 sigue siendo un punto estratégico para los usos del suelo comerciales, de servicio y dotacionales; entrando en un periodo de exclusión del uso residencial, evidenciando el interés por intensificarse el sector las actividades comerciales, de servicios y equipamientos prestadoras de salud lo que conlleva al aumento del dinamismo de la comuna. En este sentido, ha sufrido transformaciones significativas en cuanto al uso, además de las actividades que en esta zona se desarrolla, esto ha sido debido a factores económicos, sociales y por la revitalización urbana que se ha hecho (recuperación de espacio público, mejoramientos de vías entre otros).

En efecto, con la llegada de las políticas neoliberales y la apertura económica en la década de los 90, las actividades de comercio y servicio entran a jugar un papel importante en el rol de las ciudades, en detrimento de las actividades industriales y agropecuarias. Son las ciudades el epicentro del sector terciario y Montería no se escapa a esta situación, aunque en forma lenta empieza a acrecentar sus actividades comerciales y de servicios en toda el área de la comuna 5, las cuales se intensifican a comienzos del siglo XXI y en especial sobre la segunda década, cuando se sitúan almacenes de grandes superficies y emergen dos grandes centros comerciales en la ciudad, además, se empiezan a conformar corredores comerciales en otros sectores de la ciudad especialmente sobre los ejes viales principales.

Así mismo, los procesos de modernización han influido en la construcción de equipamientos e infraestructuras en algunos casos se han alterado la tipología de las viviendas introduciendo nuevos materiales de construcción diferente a los originales, buscando mejorar las condiciones de vida de la población en cuanto la obtención de bienes y servicios. No obstante, existen algunas construcciones que han prevalecido a lo largo del tiempo y no puede ser alterada su forma, pero si en su uso, por ser consideradas patrimonio histórico y cultural de la ciudad, este tipo de vivienda se encuentran ubicadas principalmente en los barrios más antiguos de la comuna como lo son el barrio la Ceiba y Chuchurubi. (Ver figura 4).

**Figura 4.**

*Tipología de vivienda antigua en el barrio Chuchurubi*



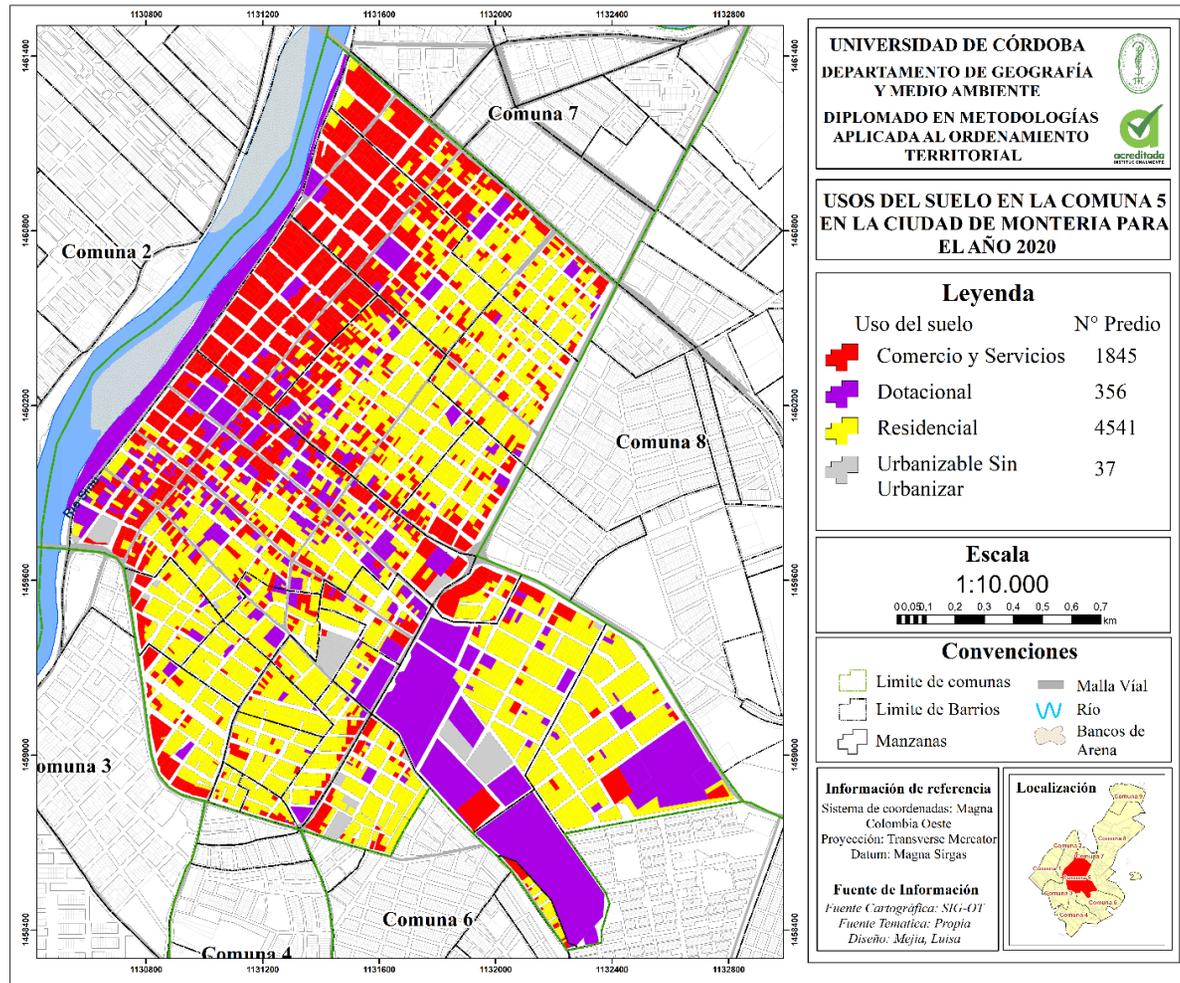
**Fuente:** Propia, 2020.

Igualmente, la comuna para el año 2020 cuenta con 6,785 predios distribuidos de la siguiente manera, 4.540 predios residenciales, 1.841 predios comerciales y de servicio, 356 predios dotacionales y 48 predios urbanizables sin urbanizar. Lo que nos indica que el uso residencial sigue predominando, no obstante, los números de predios de este uso han disminuido respecto al año 2002 dando paso al uso comercial, lo que evidencia un incremento de predios del uso comercial y de servicios al igual que el uso dotacional. (Ver Figura 5).

Por consiguiente, las actividades dotacionales, comerciales y de servicio inciden en el desarrollo de la comuna generando un dinamismo económico y ampliación de la oferta de bienes y servicios. Su aumento depende de la demanda que ejerce la población, también influye en la creación de corredores para el desarrollo de la actividad de comercio y servicio.

**Figura 5.**

*Usos del suelo de la comuna 5 para el año 2020.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

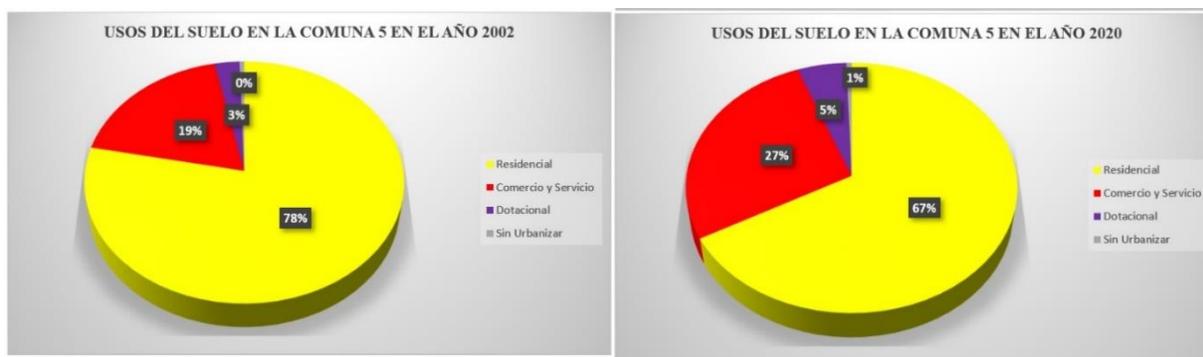
### 2.2.3. Cambios de uso del suelo en la comuna 5 para el año 2020 respecto al 2002.

Inicialmente podemos identificar 5 tipos de uso en la comuna que son uso residencial, dotacional, comercio, servicio y urbanizable sin urbanizar, los cuales han influido en los cambios de uso del suelo de los predios que la conforman. En los últimos años la actividad que se ha visto más afectada es la residencial ya que el porcentaje de los predios que tenían este tipo de uso ha ido disminuyendo.

Así tenemos que para el año 2002 el uso del suelo residencial era del 78% pasando para el 2020 al 67%, es decir, una disminución del 11%, caso contrario sucedió con el uso de comercio y servicios el cual paso de tener 19 % a 27% predios, por su parte el uso dotacional tuvo un incremento del 3 al 5 % y el urbanizable sin urbanizar paso de 0% a 1%, este último ha tenido ese pequeño cambio debido a que hay viviendas que se han demolido y quedo el predio vacío. Se logra evidenciar que el uso que ha perdido más área es el residencial y sigue aumentando la actividad económica y de servicio y en menor medida la actividad dotacional, como se evidencia en la Figura 6.

**Figura 6.**

*Usos del suelo en la comuna 5 año 2002 y 2020.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Por consiguiente, estos cambios se han presentado porque el centro todavía es el epicentro de la mayor parte de las actividades de comercio y servicios de la ciudad, con relaciones intramunicipal, intermunicipal, intradepartamental e incluso interdepartamental, no

obstante están emergiendo en la ciudad otros corredores de actividades comerciales y de servicios, en efecto en la comuna se encuentran importantes servicios de salud, por su variedad de clínicas, EPS, IPS, el hospital, farmacias y laboratorios. Además, por la oferta de Educación Superior que ofrece la comuna, gran variedad de corporaciones privadas entre esas Censa, Cercar, Ceproden entre otras y públicas como el Sena.

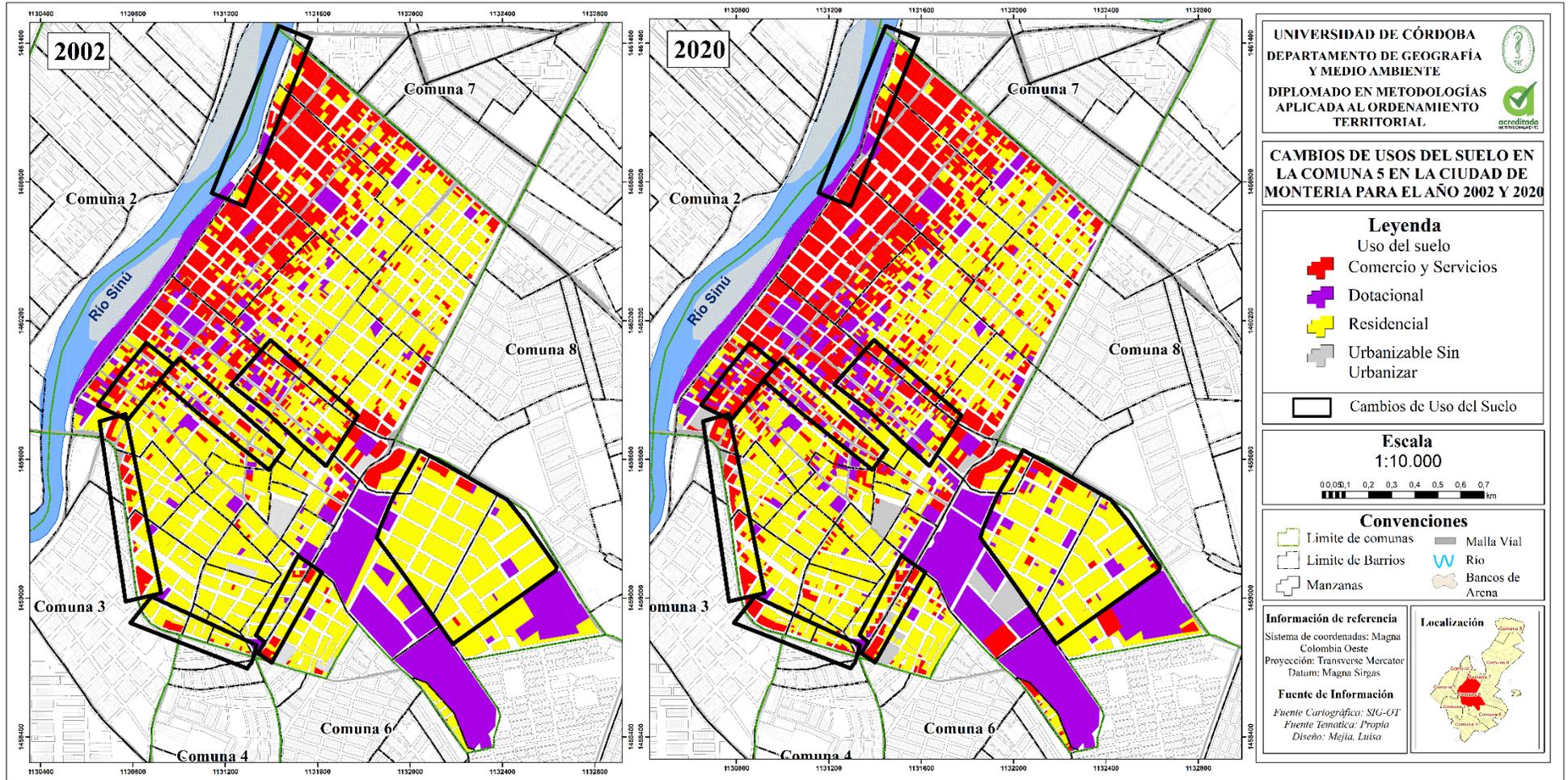
A si mismo la localización de los equipamientos Institucionales como la alcaldía y la gobernación, contraloría, procuraduría. La actividad bancaria y especialmente la comercial que se evidencia en el centro de la ciudad, siendo, por consiguiente, atractiva por la variedad de productos y servicios de calidad que se ajustan a las necesidades de cada persona por lo cual atrae población de diferentes lugares.

De igual modo, se evidencia que las actividades comerciales y de salud son los grandes impulsores de los cambios de uso de suelo, han ido creciendo paulatinamente a través de los barrios más antiguos de la ciudad y corredores viales estratégicos. Adicionalmente, estos usos tienen interiormente, un comportamiento de localización diferenciado, es decir los usos destinados a actividades de salud y comercio presentan concentración sobre predios próximos.

Los cambios de uso más significativos se encuentran localizados en las calles 21, 22 ,23 entre las carreras segunda y quinta, calle 24, calle 27,28 y 29, la avenida circunvalar, Avenida Primera, entre la 35 y 41 y El Barrio Pasatiempo en las carreras 16,18 y la calle 29. (Ver figura 7).

**Figura 7.**

*Cambios de uso del suelo en la comuna 5 para los años 2002 al 2020.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

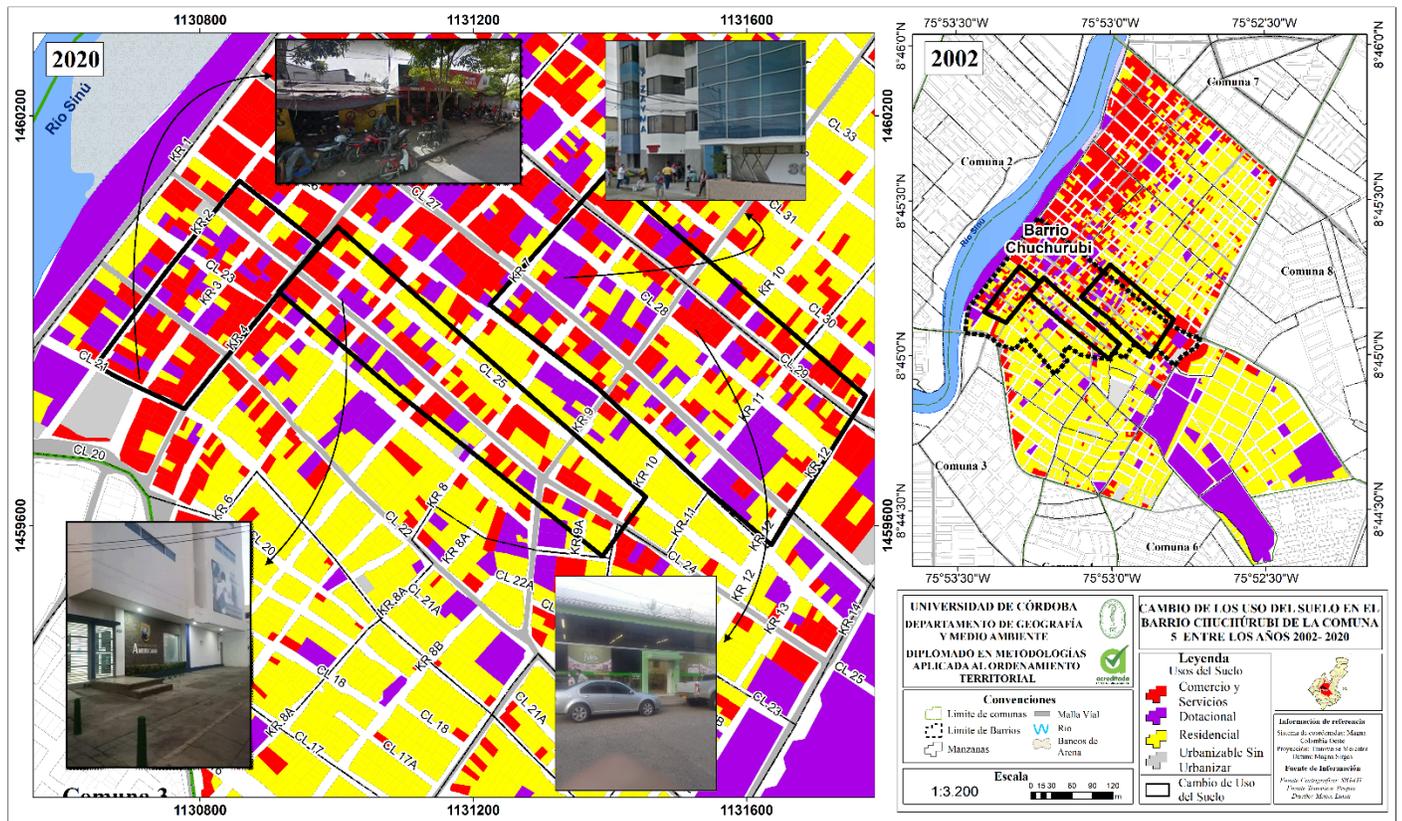
Teniendo en cuenta lo anterior se hace referencia a las actividades que caracterizan y concentran cada zona mencionada anteriormente, principalmente se presentan usos cuya tipología se relaciona con comercial, entidades prestadoras de salud, centros de educación entre otros, por lo que las convierte en áreas estratégicas para la prestación de bienes y servicios.

- **Calles 21, 22 ,23 entre las carreras segunda y quinta:** esta pasó de ser un área con predominio residencial a comercial debido a la cercanía que tiene con el centro de la ciudad y la avenida circunvalar. Donde se localiza un corredor de talleres y repuestos de motos agrupados en la misma zona generando competencia y variedad de precio entre los establecimientos.
- **Calle 24:** esta dejó de ser un área residencial con poca actividad comercial y dotacional a hacer una zona de concentración de actividades económicas, de salud y educación. Donde emergen variedad de IPS, consultorios odontológicos, Corporaciones, locales comerciales y de servicios como parqueaderos.
- **Calle 27:** esta zona tuvo un mayor cambio de uso entre las carreras 6 y 12 paso de tener un predominio de uso residencial a dotacional convirtiéndose en un eje estratégico para la actividad de salud por su fácil acceso y la centralidad donde se ubica. Se concentran equipamientos de salud como clínicas, EPS, laboratorios, farmacias y locales comerciales con venta de productos médicos y en menor medida otro tipo de actividad económica y de servicio en toda la calle desde la primera hasta la circunvalar.
- **Calles 28 y 29:** estas calles tienden a tener la misma dinámica que las mencionadas anteriormente, ubicándose equipamientos de salud, pero con grandes equipamientos como la Cámara de Comercio, el Comando de la Policía, corporaciones universitarias como CECAR, la biblioteca departamental David Martínez y otras actividades económicas.

Ahora bien, las calles mencionadas anteriormente hacen parte del Barrio Chuchurubi, los usos del suelo comercial y dotacional en esta área tienden a ir creciendo, desapareciendo los pocos predios residenciales que quedan en estas zonas. (Ver figura 8).

**Figura 8.**

*Cambios de uso del suelo en las calles 24, 27, 28 y 29 del barrio Chuchurubi.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

- **Avenida circunvar:** es un corredor estratégico tanto para las actividades comerciales como para la conexión vial en sentido norte a sur y con la margen izquierda. Donde se ubica un primer corredor entre las carreras 2 y 8 con pequeñas bodegas distribuidoras de alimentos como Discolan, Disprolacteos, venta de bebidas Bavaria entre otros, donde interactúan con el mercadito del sur que ha influido en la ubicación de ciertas actividades. También podemos encontrar una pequeña terminal de transporte para pasajeros con destino a Valencia y Tierralta, concesionarios de motos Auteco y Yamaha.

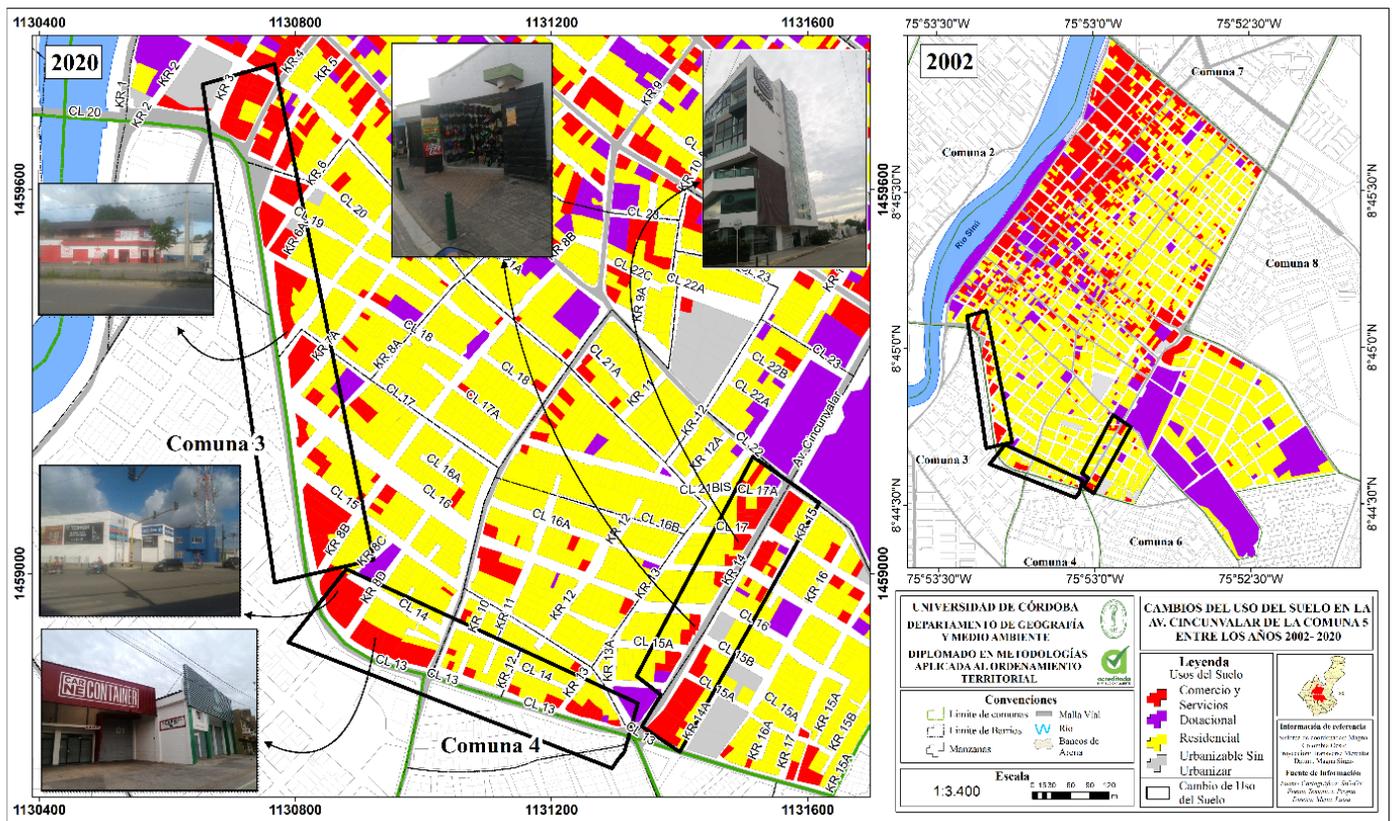
Por su parte, otro sector corresponde entre la avenida circunvar entre carrera 8 y 13 donde se localizan compraventas de motos, talleres y accesorios para motocicletas. Un mayor incremento de las actividades comerciales y de servicios se presenta entre las

calles 15 y 22 tanto en la margen derecha como izquierda se encuentra una variedad de actividades comerciales y dotacionales como un colegio, concesionarios de motos, venta de accesorios para motocicletas, estaciones de gasolina, venta de comidas rápidas, discotecas, hoteles y una funeraria.

Entre la circunvalar por la calle 22 y 29 se localiza equipamientos de mayor escala como el parque el Avión, Coliseo Happy Lora, el hospital San Jerónimo, El Sena, Institución Santa Rosa de lima, la clínica Traumas y Fracturas, el SAO, estaciones de Servicio y farmacias. Lo que corresponde de la calle 29 a la 41 se observa una baja intensidad de actividades comerciales y dotacionales se encuentra un lavadero, una funeraria, un bar, una oficina de Seguro, Cajacopi IPS y un centro de ortodoncia. Ver figura 9.

**Figura 9.**

*Cambios de uso del suelo de la Avenida Circunvalar.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

- **Avenida Primera:** en esta zona se encuentra una mezcla de actividades económicas, en el sector lo que corresponde a la carrera primera entre las calles 26 y 31 se ubica discotecas, ventas de comida y bancos, seguidamente entre la calles 31 y 35 con primera se localizan Joyería, venta de insumos agropecuarios, compraventas y hoteles, que se refieren a los usos del suelo de los inicios de Montería como ciudad, luego entre la 35 y 38 se encuentran graneros, el mercado los 4 patios, la casa cultural, plaza cultural y restaurantes.

Así mismo se localiza la ronda del río que se extiende por toda la avenida primera desde la calle 20 (puente Viejo) hasta la calle la 41(puente de la 41).

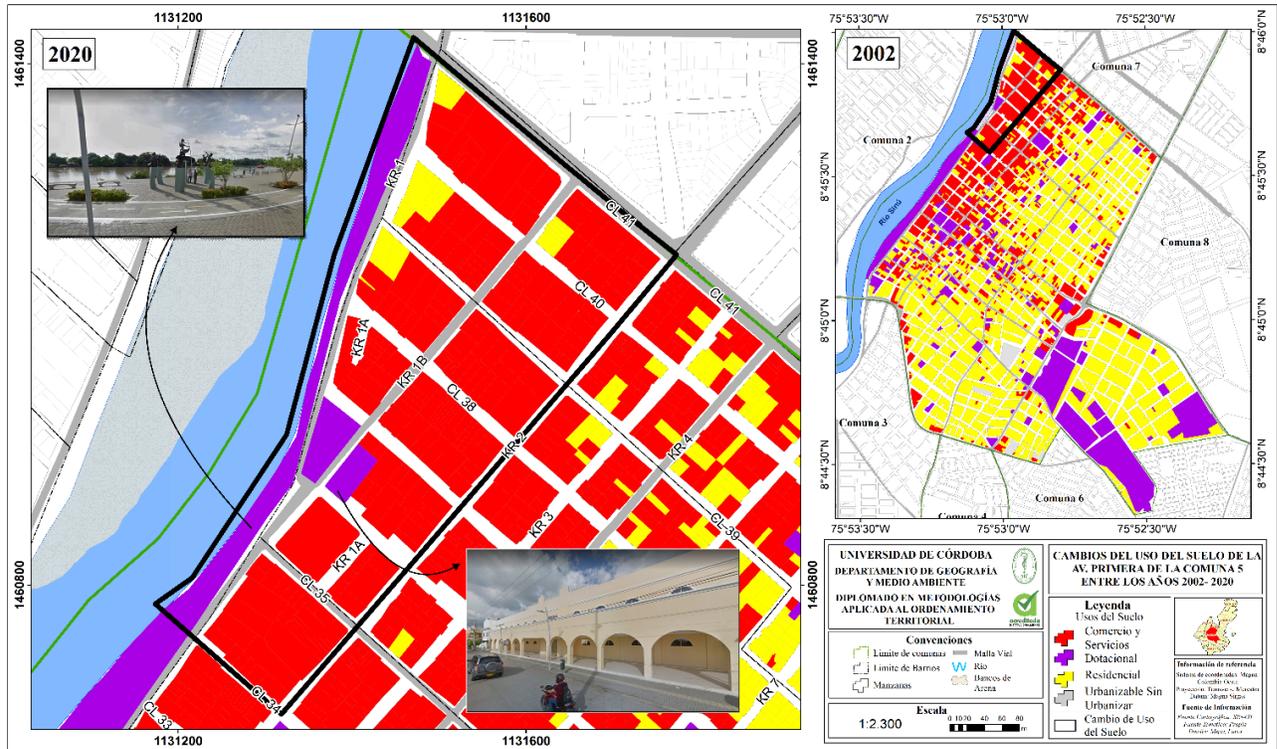
Es importante mencionar que existen actividades económicas que vienen desde tiempos históricos en esta zona como son los negocios de insumos agropecuarios (donde venden alimentos para el ganado, semillas y agroquímicos), las compraventas y los graneros.

Estas actividades económicas se ubican en este lugar debido a que anteriormente se encontraba la antigua terminal de transporte que permitía que llegara población de lo corregimientos y municipios aledaños a abastecerse en estos locales.

Además como toda la actividad económica giraba en torno a la avenida primera donde se ubicaron los primeros locales comerciales de la ciudad de Montería creciendo desde aquí la actividad comercial y de servicios en sentido occidente - oriente. (Ver Figura 10).

**Figura 10.**

*Cambios de uso del suelo de la Avenida Primera (calle 35 hasta la 41).*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

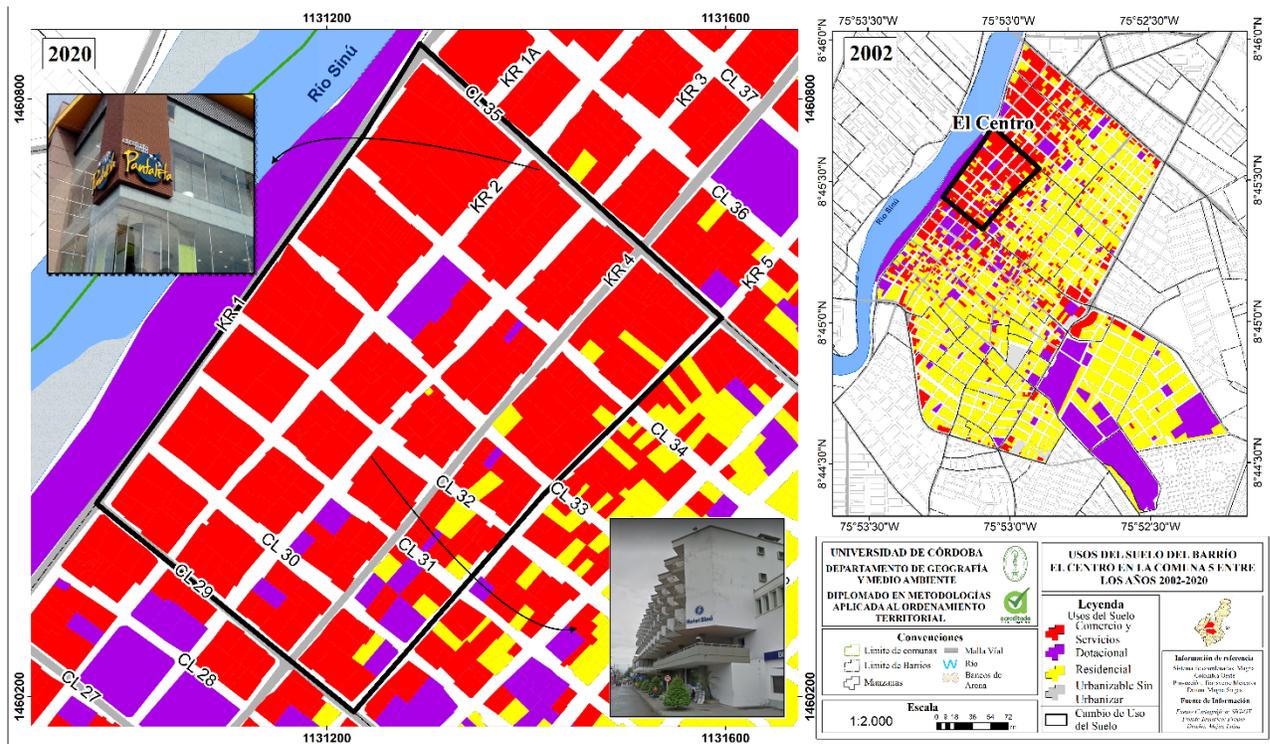
- Barrio El Centro:** en los últimos años se ha convertido en un barrio netamente comercial, siendo en este dónde inicio la actividad comercial en la comuna y en la ciudad de Montería, el comercio se fue organizando en esta zona por su cercanía al río Sinú y al puerto que se ubicaba en la avenida primera siendo en la carrera primera donde comienzan a iniciar las actividades comerciales y de servicio por la llegada de la población a través de vía fluvial y de ahí comienza a expandirse. Por lo tanto, al aumentar la demanda del uso comercial y de servicio este ha perdido el área residencial encontrándose hoy en día una variedad de locales de calzado, ropa, joyerías, accesorios para el hogar, panaderías, farmacias, hoteles entre otros.

Ahora bien, las actividades comerciales tienen tendencias a seguir creciendo sobre zonas próximas tanto es así que la actividad comercial en la carrera quinta y sexta

ha ido aumentando ubicándose Ópticas, locales de Claro, papelerías, boutique de ropa y parqueaderos. Ver figura 11.

**Figura 11.**

*Cambios de uso del suelo del barrio El Centro entre los años 2002 y 2020.*

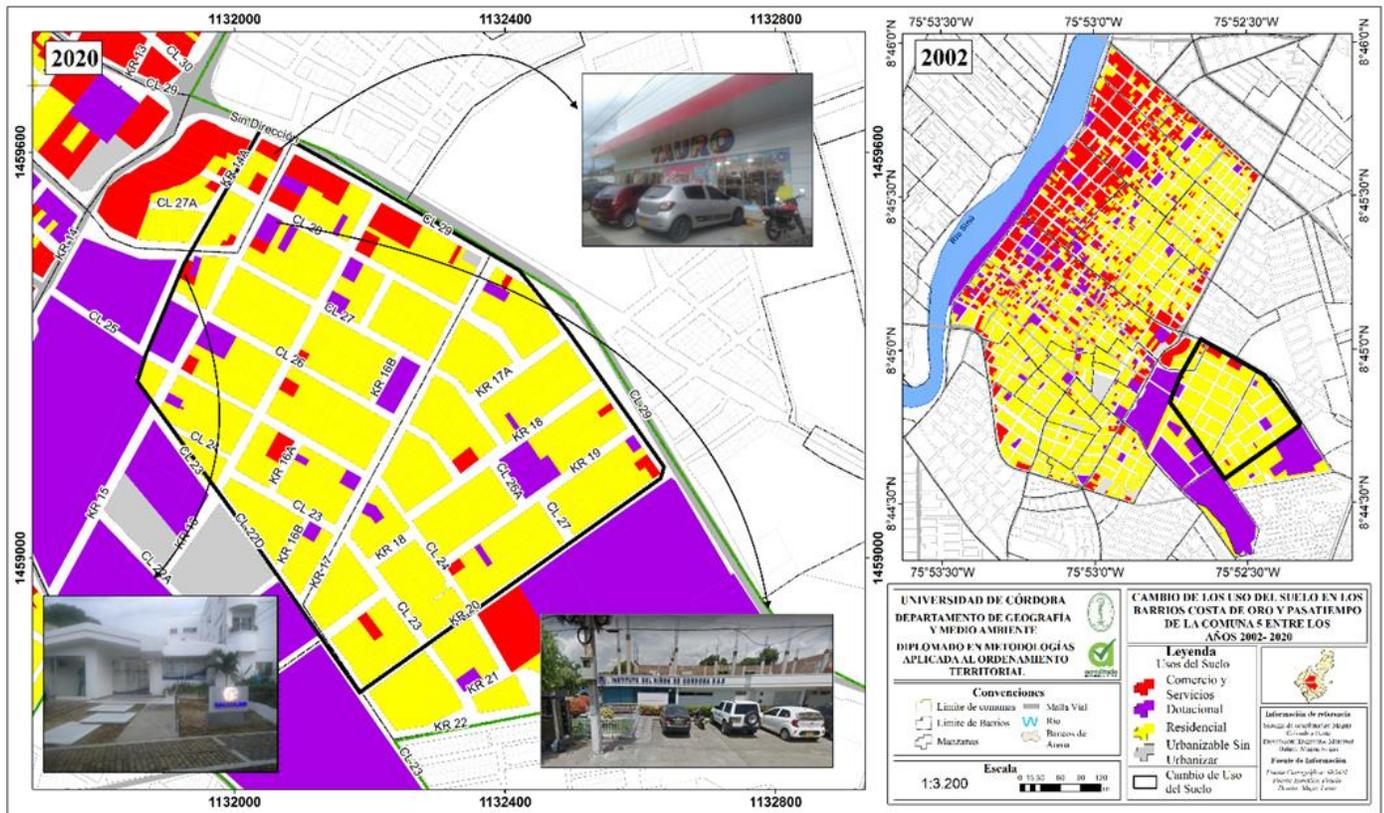


**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

- **Sector sur oriental de la comuna entre las carreras 16 y carrera 17 (barrio Pasatiempo):** pasaron de ser calles netamente residenciales a tener una mezcla de usos con la ubicación de equipamientos de salud y pequeños locales de comidas rápidas, lo que corresponde a la calle 29 del mismo barrio se localizan actividades comerciales como estaciones de gasolina, Almacén Tauro, Tiendas Ara y Justo y bueno. Se evidencia una baja intensidad de los cambios de usos del suelo (Ver figura 12).

**Figura 12.**

*Cambios de uso de las calles 29 y las carreras 15 y 17 (barrio Pasatiempo).*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

De igual manera, es importante hacer mención que los sectores institucionales que, aunque no han tenido un cambio significativo, siguen siendo de gran importancia para la comuna:

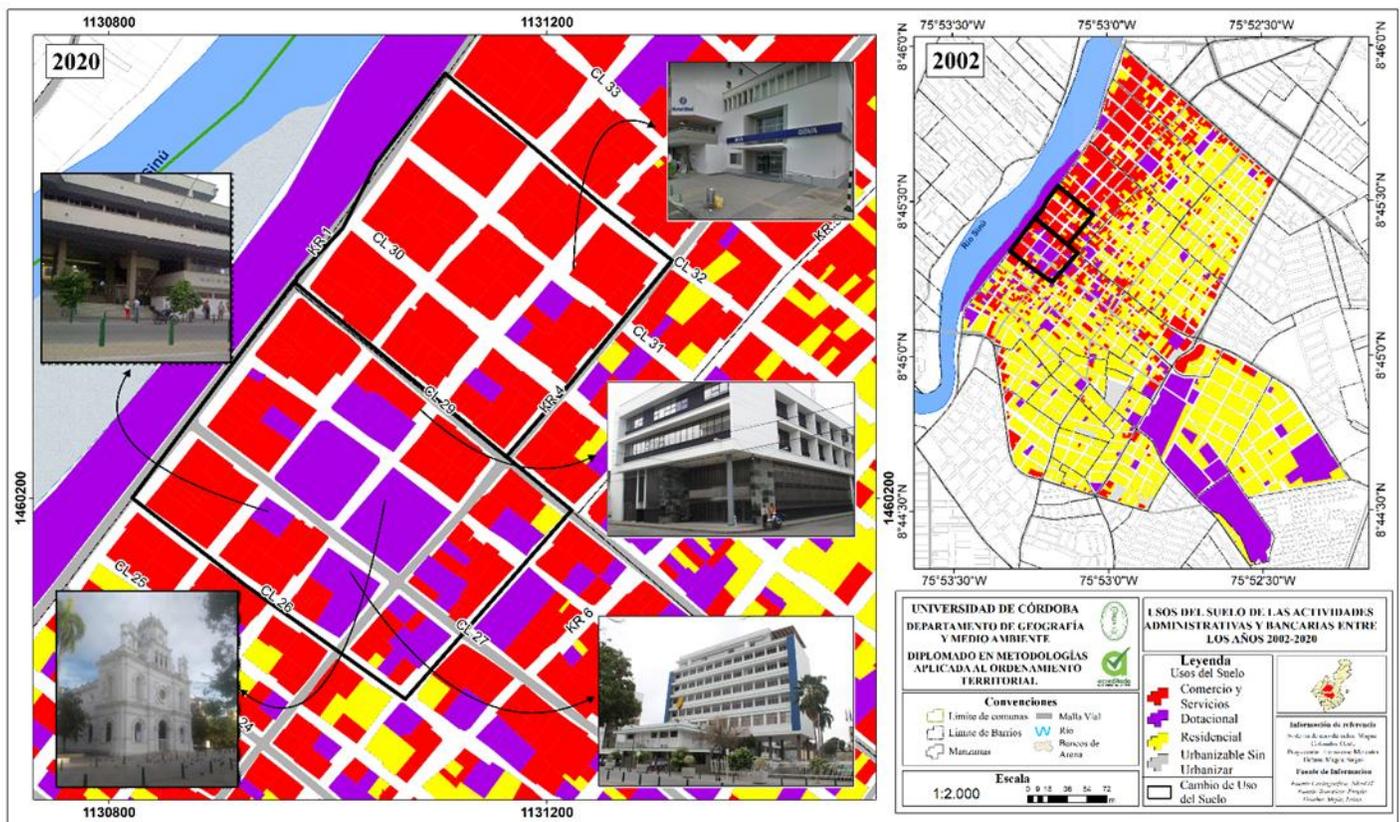
- **Calle 27 y 28 entre carrera segunda y tercera:** se localiza alrededor del parque y la catedral San Jerónimo los equipamientos institucionales como la Alcaldía, la Gobernación, el Palacio de Justicia, la Fiscalía, la Notaria Segunda, la Notaria tercera, y actividades económicas como droguerías, locales de Claro entre otros.

Asimismo, en las calles 29,30 y 32 entre carreras primera y cuarta: se concentran las actividades bancarias, esta actividad desde comienzos del siglo XX se han ubicado en

esta zona debido a las actividades comerciales, agrarias y ganaderas que se daban en la ciudad y entorno a la Avenida Primera. En la actualidad se concentran en esta área el Banco Agrario, Banco Colpatria, Banco de la Republica, Banco Pichincha, Banco de Bogotá, Banco Popular, Banco BBVA, Banco Davivienda, y Bancolombia. ver figura 13

**Figura 13.**

*Usos del suelo de las actividades administrativas y bancarias entre los años 2002 – 2020.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

En este sentido se observa que los barrios que más han tenido cambios de uso son el barrio centro con una disminución del uso residencial de 16% al 4%, aumentando el uso comercial de 72% a 92%, es el barrio donde se aprecia un mayor incremento de las actividades de comercio y servicios. Seguidamente, se encuentra el barrio Chuchurubi que paso de tener el 68% de uso residencial a 47%, incrementando el uso comercial al pasar del 23% al 36% y un

uso dotacional de 8% a 16%, barrio que evidencia un mayor incremento de uso dotacional de toda la comuna, el barrio 14 de Julio paso de tener 7% de uso comercial a 19% y de tener 0% de uso dotacional a 2%, el barrio la Ceiba aumento el uso comercial de tener 12 % a 24% y el uso dotacional de 2% a 5%, el barrio Montería Moderno paso de tener un 51% de actividad comercial a 60% todo lo anterior se evidencia en la tabla 4. En contraste con los barrios anteriores, el barrio Tacasuan II sigue manteniendo su actividad dotacional en un 100% esto es debido a que conformado por el centro recreacional Tacasuan y es el que ocupa en un 100% todos sus predios, seguidamente se tiene el barrio Chambacu que sigue teniendo 83% de predios residenciales, el 3% comercial y de servicio lo que nos indica que no han tenido cambios de uso.

**Tabla 4.**

*Usos del suelo en los barrios de la comuna 5 en los años 2002 y 2020.*

| <b>USO DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA COMUNA 5 EN EL AÑO 2020</b> |                      |                              |                     |                        |
|---|----------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Barrios de la comuna 5</b>                                     | <b>Residencial %</b> | <b>Comercio y Servicio %</b> | <b>Dotacional %</b> | <b>Sin Urbanizar %</b> |
| Barrio 14 de Julio  | 79,37                | 19,05                        | 1,59                | 0,00                   |
| Barrio Balboa   | 97,35                | 1,99                         | 0,66                | 0,00                   |
| Barrio Chambacú   | 83,84                | 3,03                         | 0,00                | 13,13                  |
| Barrio Chuchurubi   | 46,84                | 36,47                        | 15,88               | 0,81                   |
| Barrio Colón  | 88,12                | 9,90                         | 0,99                | 0,99                   |
| Barrio Costa de Oro   | 86,01                | 4,55                         | 8,04                | 1,40                   |
| Barrio El Edén I  | 77,31                | 20,17                        | 2,52                | 0,00                   |
| Barrio La Ceiba   | 70,91                | 23,88                        | 5,21                | 0,00                   |
| Barrio La Julia   | 84,13                | 12,70                        | 3,17                | 0,00                   |
| Barrio La Victoria  | 95,51                | 3,37                         | 1,12                | 0,00                   |
| Barrio Los Álamos   | 71,43                | 28,57                        | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Los Urapanes   | 82,54                | 17,46                        | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Montería Moderno   | 37,97                | 60,34                        | 1,69                | 0,00                   |
| Barrio Nariño   | 60,19                | 38,24                        | 1,57                | 0,00                   |
| Barrio Obrero   | 90,16                | 9,84                         | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Ospina Pérez   | 87,94                | 11,58                        | 0,47                | 0,00                   |
| Barrio Pasatiempo   | 94,75                | 2,36                         | 2,89                | 0,00                   |
| Barrio Pueblo Nuevo   | 68,09                | 21,99                        | 9,93                | 0,00                   |
| Barrio Risaralda  | 91,26                | 6,80                         | 1,94                | 0,00                   |
| Barrio Santa Clara  | 86,05                | 7,75                         | 6,20                | 0,00                   |
| Barrio Tacasuan II  | 0,00                 | 0,00                         | 100,00              | 0,00                   |
| Barrio Urbina   | 85,52                | 10,10                        | 1,68                | 2,69                   |
| El Centro   | 3,92                 | 92,44                        | 3,64                | 0,00                   |

| El Coliseo  | 79,55         | 4,55                  | 15,91        | 0,00            |
|---|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Urbanización Lacharme                                     | 84,81         | 14,44                 | 0,74         | 0,00            |
| USO DEL SUELO EN LOS BARRIO DE LA COMUNA 5 EN EL AÑO 2002 |               |                       |              |                 |
| Barrios de la comuna 5                                    | Residencial % | Comercio y Servicio % | Dotacional % | Sin Urbanizar % |
| Barrio 14 de Julio  | 92,06         | 7,94                  | 0,00         | 0,00            |
| Barrio Balboa   | 100,00        | 0,00                  | 0,00         | 0,00            |
| Barrio Chambacú   | 83,00         | 3,00                  | 0,00         | 14,00           |
| Barrio Chuchurubi   | 68,86         | 23,03                 | 7,70         | 0,41            |
| Barrio Colón  | 95,05         | 3,96                  | 0,99         | 0,00            |
| Barrio Costa de Oro                                       | 95,44         | 1,05                  | 3,51         | 0,00            |
| Barrio El Edén I  | 84,45         | 14,71                 | 0,84         | 0,00            |
| Barrio La Ceiba   | 85,09         | 12,59                 | 2,32         | 0,00            |
| Barrio La Julia   | 93,70         | 2,36                  | 3,94         | 0,00            |
| Barrio La Victoria  | 99,44         | 0,56                  | 0,00         | 0,00            |
| Barrio Los Álamos   | 85,71         | 14,29                 | 0,00         | 0,00            |
| Barrio Los Urapanes                                       | 98,41         | 1,59                  | 0,00         | 0,00            |
| Barrio Montería Moderno                                   | 46,43         | 51,88                 | 1,69         | 0,00            |
| Barrio Nariño   | 69,75         | 29,31                 | 0,94         | 0,00            |
| Barrio Obrero   | 100,00        | 0,00                  | 0,00         | 0,00            |
| Barrio Ospina Pérez                                       | 94,33         | 5,44                  | 0,24         | 0,00            |
| Barrio Pasatiempo   | 98,16         | 0,26                  | 1,57         | 0,00            |
| Barrio Pueblo Nuevo                                       | 82,27         | 12,77                 | 4,96         | 0,00            |
| Barrio Risaralda  | 97,09         | 0,00                  | 1,94         | 0,97            |
| Barrio Santa Clara  | 96,90         | 1,55                  | 1,55         | 0,00            |
| Barrio Tacasuan II  | 0,00          | 0,00                  | 100,00       | 0,00            |
| Barrio Urbina   | 90,24         | 4,38                  | 0,34         | 5,05            |
| El Centro   | 16,48         | 79,05                 | 4,47         | 0,00            |
| El Coliseo  | 90,91         | 0,00                  | 9,09         | 0,00            |
| Urbanización Lacharme                                     | 94,44         | 4,81                  | 0,74         | 0,00            |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

De la tabla anterior se puede concluir que en la actualidad los barrios con predominio de actividad comercial son el barrio Centro con el 92% de predios, el barrio Montería moderno con el 51%, el barrio Nariño con 38% y finalmente el barrio Chuchurubi con 36%. Por su parte los barrios que tiene mayor actividad dotacional corresponden al barrio Tacasúan en un 100%,

seguido del barrio Chuchurubi con 16%, el barrio Coliseo con 16%, barrio Pueblo Nuevo con 10% y Costa de Oro con un 8%.

De igual modo los barrios con mayor número de predios residenciales son el barrio Balboa con 97%, el barrio la Victoria con 95%, barrio Pasatiempo con 94%, barrio Risaralda con 91%, barrio Obrero con 90%. Y finalmente el uso urbanizable si urbanizar se encuentre en el barrio Chambacu con 13%, barrio Urbina con un 3% y Costa de Oro con un 1%.

Teniendo en cuenta los datos anteriores se observa que los principales usos que se dan en la comuna son el residencial, comercial y servicios. Concentrándose la dinámica económica hacia los barrios que se encuentran en la parte Norte de la comuna y en menor medida hacia la parte sur. Caso contrario de la actividad residencial la cual predomina en los barrios del sur de la Comuna y en menor media hacia el Norte.

Cabe aclarar que el 92% de los barrios que conforman la comuna 5 han tenido cambios de uso ya sea en pequeños o grandes porcentajes. Todos estos cambios han generado que la población residente en la ciudad se trasladara principalmente de los barrios centrales de la ciudad, hacia otros barrios en busca de tranquilidad, evitando la contaminación auditiva que producen ciertas actividades además por motivos de congestión vehicular y pérdida de privacidad por la cantidad de personas circulando en el sector.

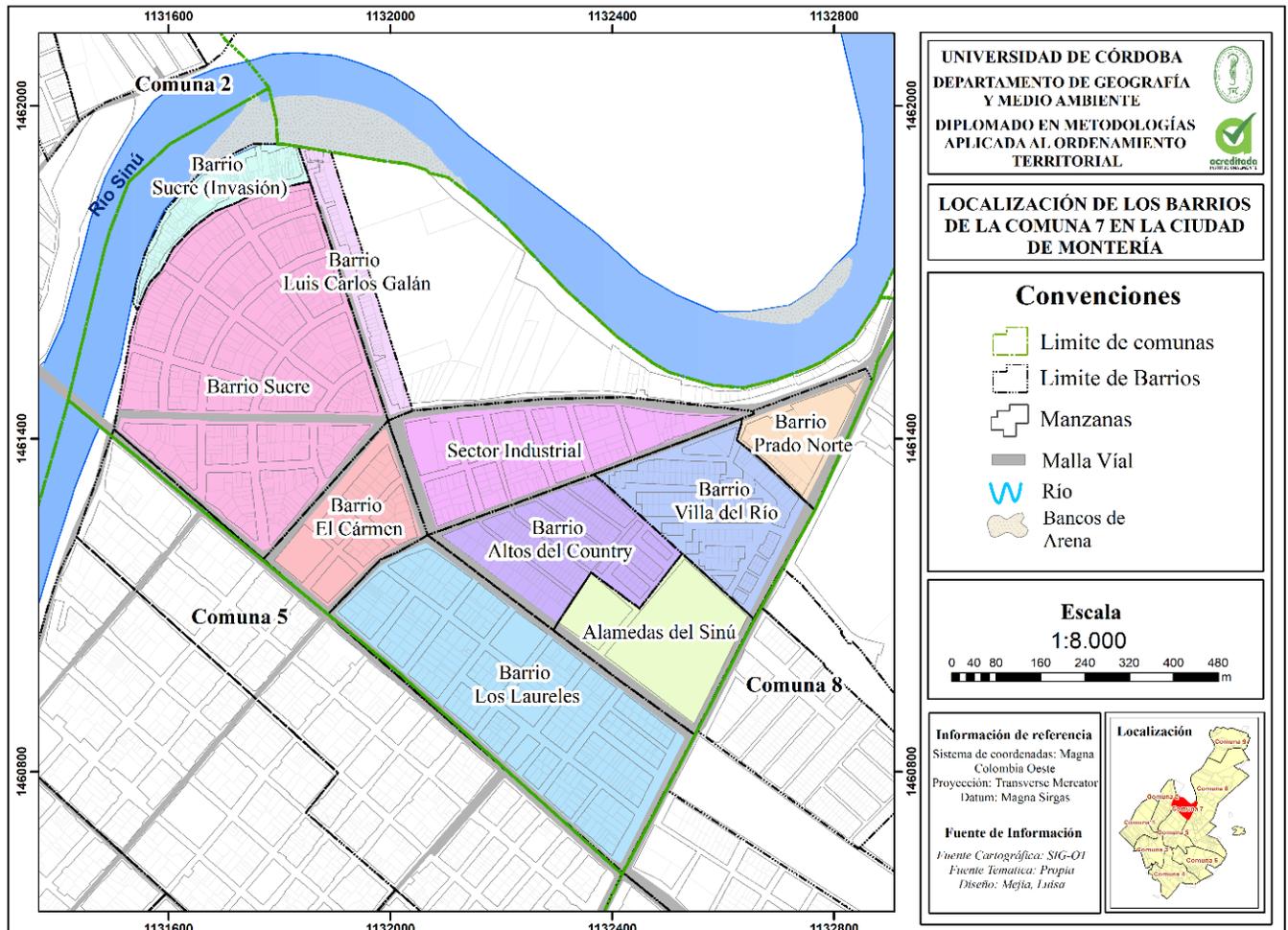
Asimismo, se destacan que los barrios que más han tenido cambios son los aledaños al barrio centro de la comuna, debido a la actividad económica y de infraestructuras de salud que se ha ido expandiendo en esta zona generando una expulsión de la actividad residencial. Esto se debe a que en el barrio Centro fue donde se generaron inicialmente las actividades económicas de la ciudad y hoy en día es un barrio netamente de carácter comercial el cual ha ido avanzando sustancialmente su uso comercial a los barrios que se encuentran en su entorno.

#### **2.2.4. Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2002**

La comuna 7 se encuentra Integrada por los barrios: Sucre, Sucre invasión, Luis Carlos Galán, Industrial, El Carmen, Prado Norte, Villa del Río, Altos del Country, Alamedas del Sinú y Los Laureles. Ver figura 14.

Figura 14.

Localización de los barrios de la comuna 7 en la ciudad de Montería.



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

En este orden de ideas la comuna 7 tiene un área de 100.88 hectáreas distribuidas en 10 sectores, los barrios con más área son el barrio Sucre con 21,13 hectáreas y el barrio Los Laureles con 16,27 hectáreas y los barrios con menos áreas corresponden al barrio Sucre Invasión con 2,53 hectáreas y el barrio Luis Carlos Galán con 2,54 hectáreas. Ver tabla 5.

**Tabla 5.***Área de los barrios de la comuna 7.*

| N <sup>a</sup> | BARRIOS                  | ÁREA (HA)    |
|----------------|--------------------------|--------------|
| 1              | Barrio Sucre             | 21,13        |
| 2              | Barrio El Carmen         | 4,74         |
| 3              | Barrio Sucre (Invasión)  | 2,53         |
| 4              | Barrio Luis Carlos Galán | 2,54         |
| 5              | Sector Industrial        | 8,54         |
| 6              | Barrio Prado Norte       | 3,02         |
| 7              | Barrio Villa del Río     | 6,77         |
| 8              | Alamedas del Sinú        | 6,01         |
| 9              | Barrio Los Laureles      | 16,27        |
| 10             | Barrio Altos del Country | 6,50         |
| <b>Total</b>   |                          | <b>78,05</b> |

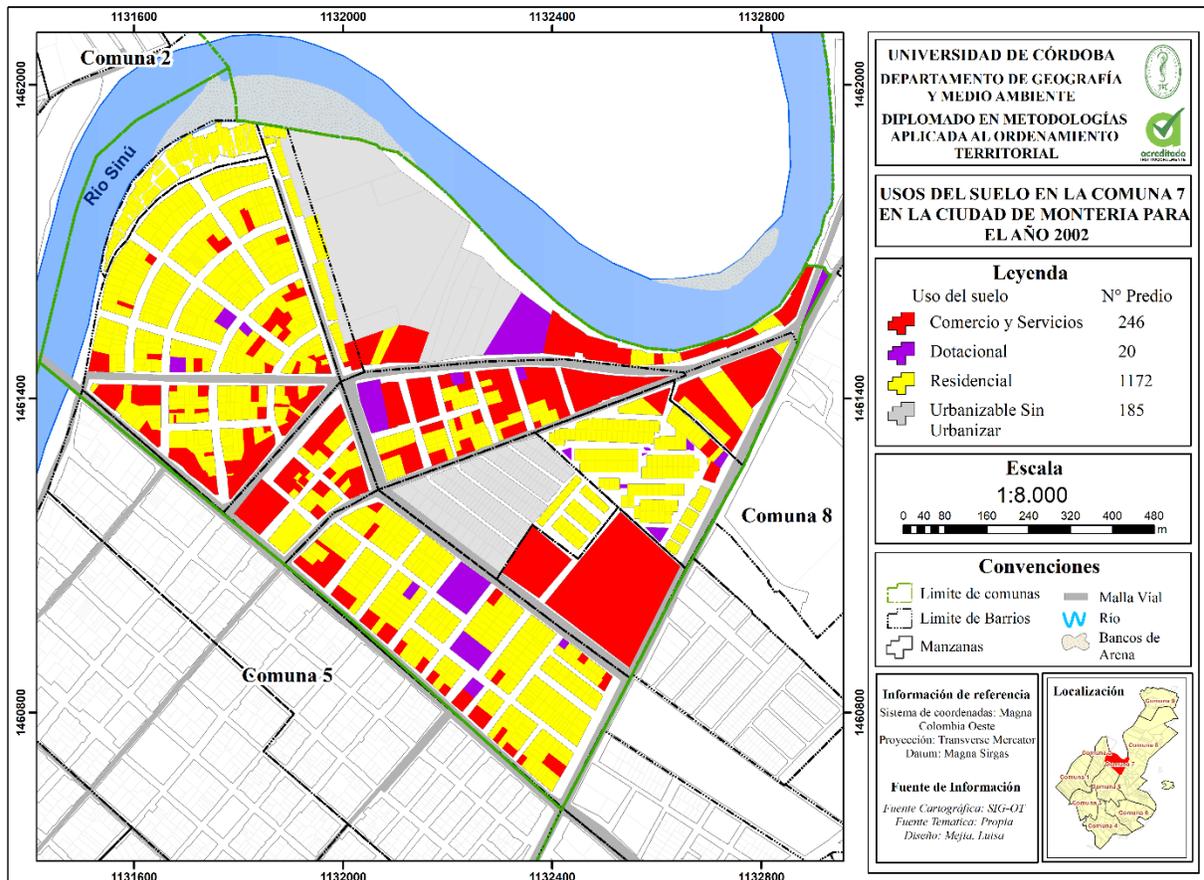
**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Esta empieza a desarrollarse a partir de los años 60 cuando la ciudad comenzó a crecer hacia la calle 41, con la construcción inicial del barrio Sucre el cual es el único barrio planificado de la comuna y a partir de aquí fueron surgiendo invasiones conformando nuevos barrios. Un acontecimiento importante fue la inauguración del centro comercial Alamedas para el año 1996, el primer centro comercial en la ciudad que también influyó en la expansión de la comuna y emergieron varios locales comerciales volviéndose un lugar atractivo para la población, además le dio otra cara la comuna.

En los que respecta a la clasificación de uso del suelo, se presentan 5 tipos de uso: residencial, dotacional, urbanizable sin urbanizar y comercio y servicios. Predominando el uso residencial con 1.172 predios, seguido del uso comercio y servicio con 246 predios, 185 predios urbanizables sin urbanizar y por último el uso dotacional con 20 predios. Ver figura 15.

**Figura 15.**

Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2002.



Fuente: Elaboración Propia, 2020.

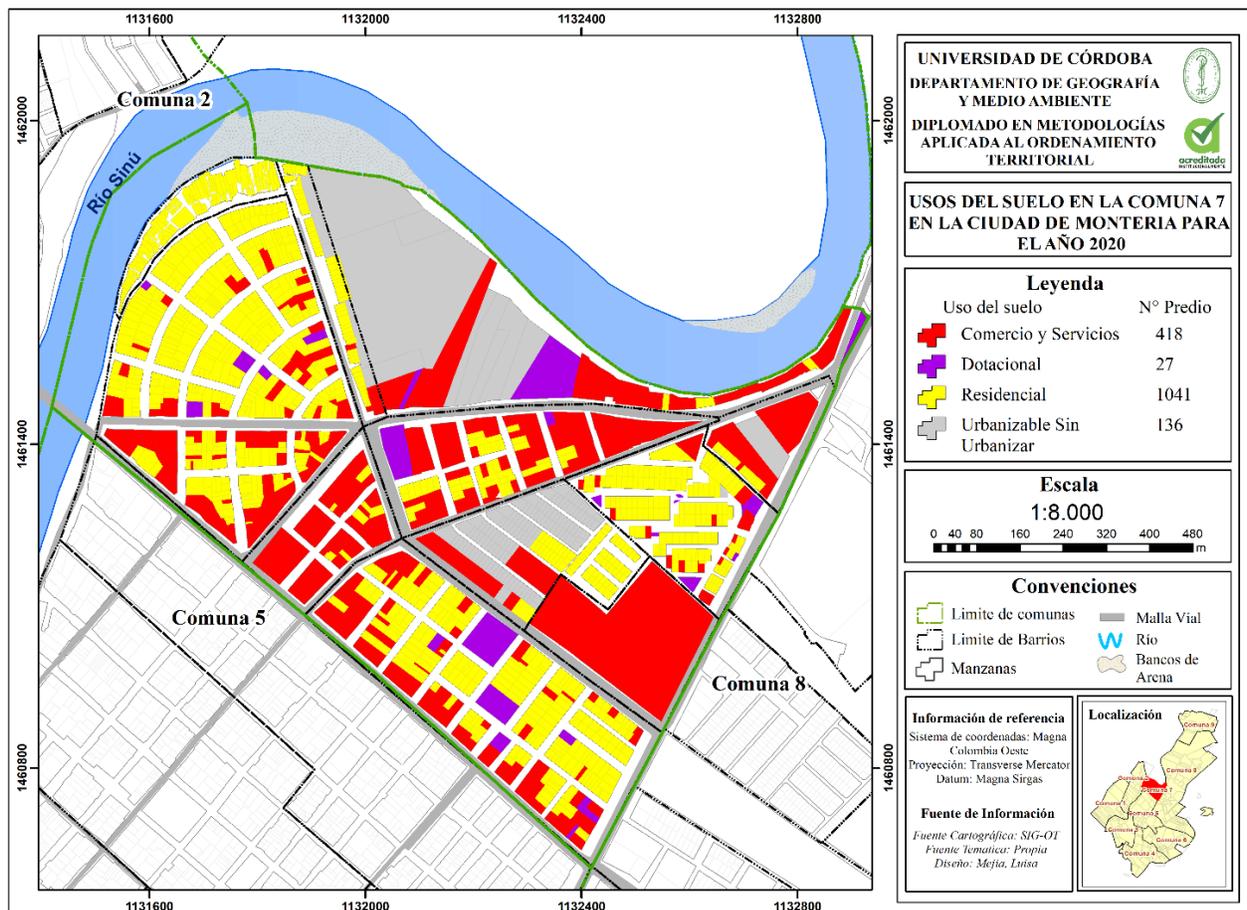
### 2.2.5. Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2020

Para el año 2020 la comuna 7 sigue teniendo la misma dinámica comercial (bodegas y locales de repuestos para autos) los predios que sufrieron cambio de uso, se ubican próximos a locales comerciales lo que demuestra que la dinámica comercial se emplaza sobre predios cercanos. Por lo tanto, se observan ciertas calles netamente comerciales, presentado transformaciones en el paisaje. Entre esos tenemos los barrios El Carmen, El Sector Industrial y la calle 41.

Ahora bien, en la actualidad cuenta con 1.041 predios residenciales, 418 predios comerciales y de servicio, 136 predio urbanizables sin urbanizar y 27 predios dotacionales. Aunque la actividad residencial disminuyo sigue predominando, al igual que la actividad comercial, sin embargo, esta última ha ido aumentando el número de predios con este uso. ver figura 16.

**Figura 16.**

*Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2020.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

En los últimos años la comuna no ha tenido cambios significativos lo que nos indica que el proceso de transformación se mantiene lentamente puesto que no han ocurrido cambios sustanciales, debido a que es una comuna pequeña que concentra desde años actividades

comercial como son los talleres y venta de repuestos que se van expandiendo lentamente en la zona, además las áreas donde se ubican las bodegas son de gran importancia por su actividad comercial y para la prestación de servicio las cuales no han sido reubicadas, así mismo por la poca población que tiene y a diferencia de la comuna 5 no se encuentra central y se le ha realizado poca inversión. Así mismo a pesar que la comuna se encuentra con la mayoría de sus vías pavimentadas, todavía se tiene vías en mal estado y congestionadas por el parqueo y el flujo de camiones, que le dan un mal aspecto al paisaje.

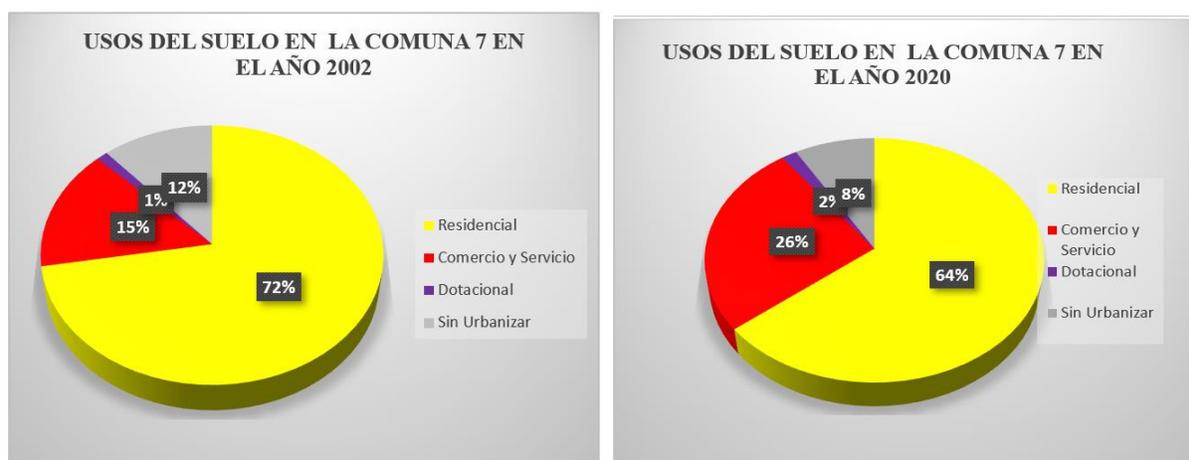
### 2.2.6. Cambios de uso del suelo en la comuna 7 para el año 2020 respecto al 2002.

Ahora bien, la comuna paso de tener el 72 % de uso residencial a 64 %, el uso de comercio y servicio paso de 15% a aumentando a un 26 %, el uso urbanizable sin urbanizar paso de 12 % a 8 % y el uso dotacional de un 1% a 2%.

Todo esto nos indica que los usos de la comuna no se han cambiado drásticamente, pero si tiende a aumentar la actividad comercial y de servicios casi con el mismo porcentaje que lo hizo la comuna cinco. Siendo el uso dotacional el que tiene menos porcentaje de predios, situación que no ha cambiado con los años.

**Figura 17.**

*Distribución de los usos del suelo para el año 2002 y 2020.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

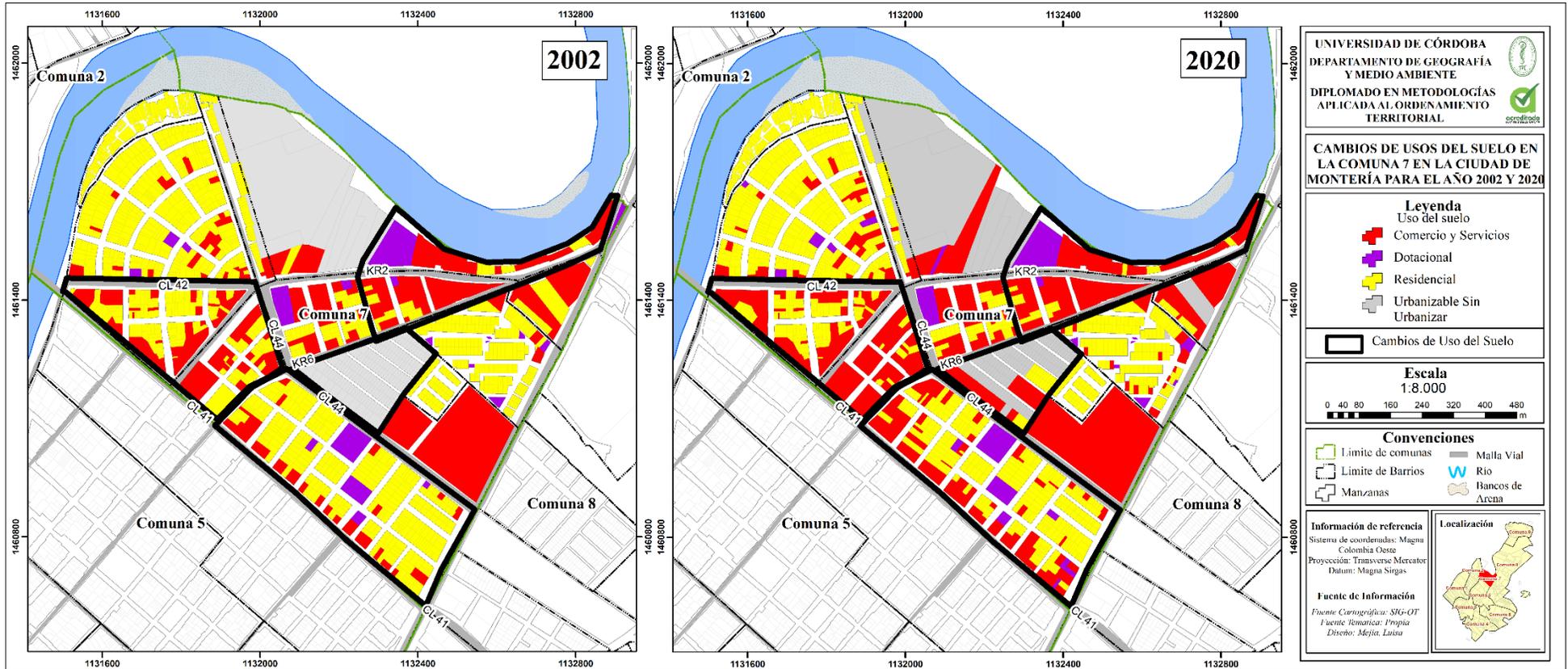
De hecho, en los últimos 18 años la comuna no ha tenido cambios sustanciales en su uso del suelo, sigue predominando las actividades de comercio y servicio principalmente la venta de repuestos, talleres de autos, las bodegas y lavaderos que siguen en esta misma zona. Además, tiene deficiencia de equipamientos de salud, colegios y parques. Si se tiene en cuenta el barrio Sucre este solo cuenta con un puesto de salud, un colegio y en su interior no se encuentran parques, solo cuenta con el parque de la avenida primera.

Por lo cual estos equipamientos no satisfacen la demanda que tiene la población lo que conllevan que se trasladen a otra comuna en busca de estos servicios. Igualmente se encuentra el barrio Sucre invasión, se observa unas condiciones económicas y sociales precarias, por la delincuencia e inseguridad y algunas viviendas que son utilizadas como fachadas para distribución y comercialización de drogas, el cual en estos últimos años no ha mejorado en su infraestructura y no ha podido ser reubicado.

Ahora bien, se logra evidenciar esos sectores donde han ocurrido cambios de usos pasando de ser predios residenciales a predios de comercio y servicio como lo son la calle 42, calle 41, carrera segunda, carrera cuarta y también lo que corresponde al barrio el Carmen y los predios que estaban sin urbanizar al lado del centro comercial Alamedas y la calle 44. (Ver figura 18).

**Figura 18.**

*Usos del suelo de la comuna 7 para el año 2002 y 2020.*



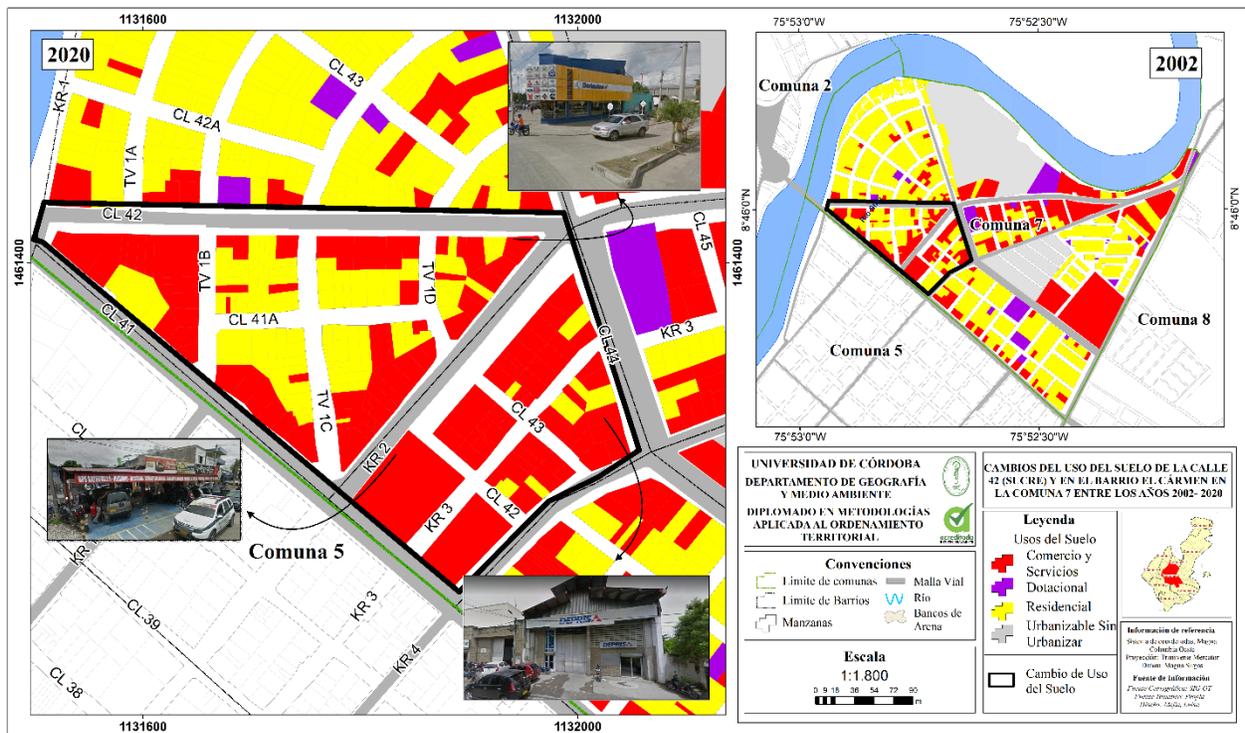
**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Teniendo en cuenta lo anterior se resaltan los sectores donde los cambios del suelo fueron más evidentes.

- **Calle 42 – barrio El Carmen:** pasaron predios residenciales a comerciales, aumentando la actividad comercial siguiendo la misma dinámica de talleres y venta de repuestos para autos. A sí mismo en el barrio El Carmen predomina una actividad comercial en todo el barrio donde se localizan talleres y venta de repuestos de autos lo que hace que tenga mayor dinamismo debido que a la población con la necesidad de estos servicios llegan a esta zona por la variedad de marcas y precios. Además, cabe destacar la influencia de la calle 41 sobre esta zona (Ver figura 19).

**Figura 19.**

*Cambios de usos del suelo en el barrio el Carmen.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

- **Sector de la calle 41:** debido a su ubicación estratégica y cruce de la ciudad hacia Urabá en el occidente y en el oriente con Planeta Rica, además es la divisoria entre las comunas 5 y 7 y por el tráfico de vehículos y personas, le permite ofrecer servicios de esparcimiento y recreación como discotecas, casinos, venta de comidas, fruterías, hoteles y otros servicios. Son aprovechadas no solo por las personas de estas comunas sino también por la población de otras comunas ya que esta se considera la “zona rosa” de la ciudad. En este sector solo se encuentran actividades comerciales y de servicio.
- **El barrio los Laureles:** en los últimos años ha aumentado la actividad comercial y de servicio debido a la influencia que tiene del centro comercial Alamedas y la calle 41. Se encuentran restaurantes, un almacén de venta de muebles, boutique de ropa, una Barbería, hoteles, un edificio de seguros SURA, ente otros. (Ver figura 20).

**Figura 20.**

*Cambio del uso del suelo en el barrio Los Laureles y la calle 41.*

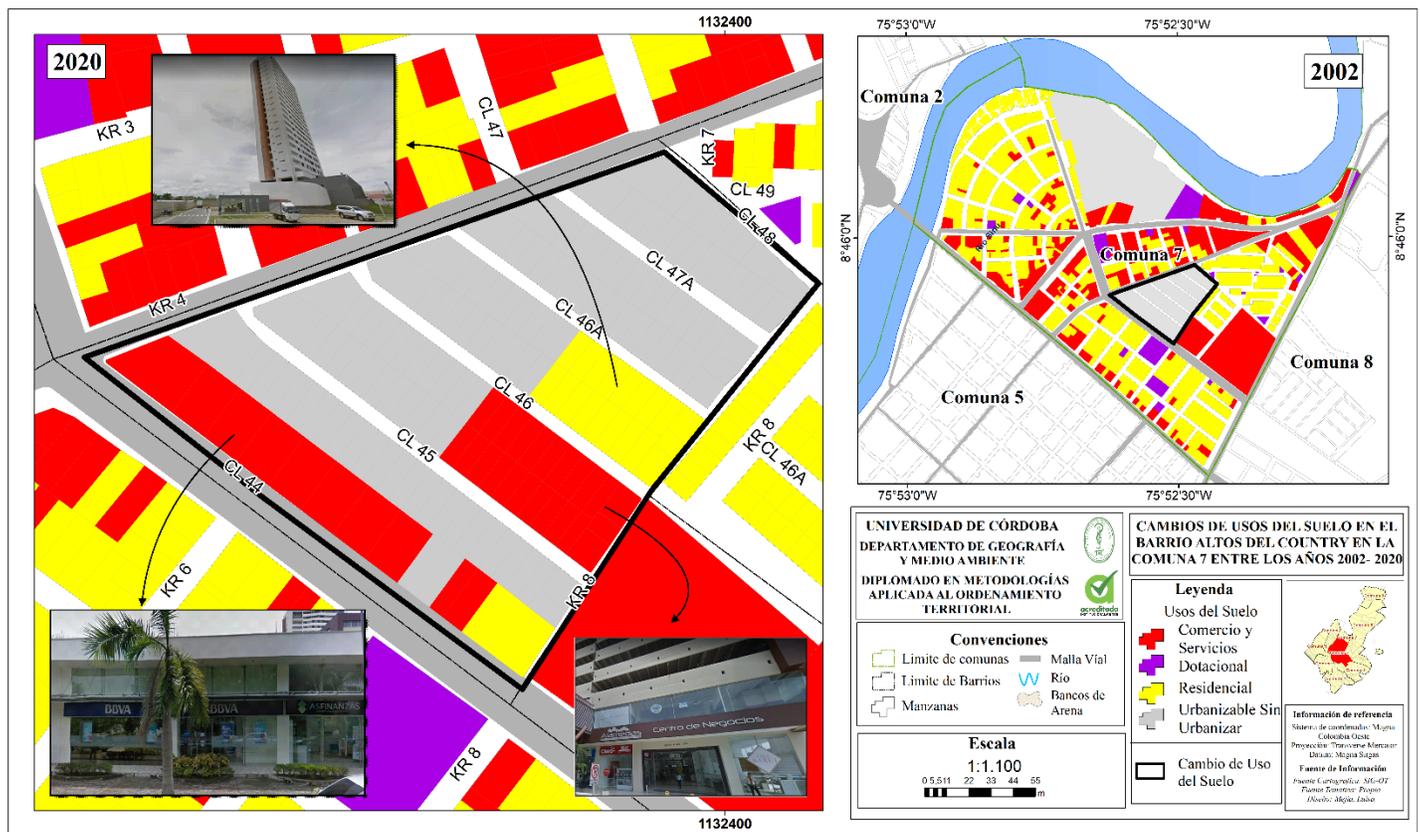


**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

- Calle 44 – Centro Comercial Alamedas:** en el borde de la calle 44 se han empezado a hacer cambios de uso, en predios que estaba sin urbanizar para la construcción de locales para la prestación de bienes y servicios entre esos tenemos el banco BBVA, el centro de pensiones Protección entre otros, seguidamente se encuentra una estación de gasolina. Igualmente se tomaron estos predios sin urbanizar para la construcción de un edificio residencial y para la ampliación del centro comercial (centro de negocios Alamedas). Por el contrario, la parte occidental de la comuna el Centro Comercial Alamedas es un eje que le da otra mirada a la comuna debido a que este posee zonas de recreación, de comida, locales de calzado, locales de ropa, zonas bancarias, oficinas, la notaria primera, hotel entre otros; esto ha generado que alrededor se presenten una serie de actividades comerciales y de servicio.

**Figura 21.**

*Cambios de uso del suelo en la 42 (Alamedas).*

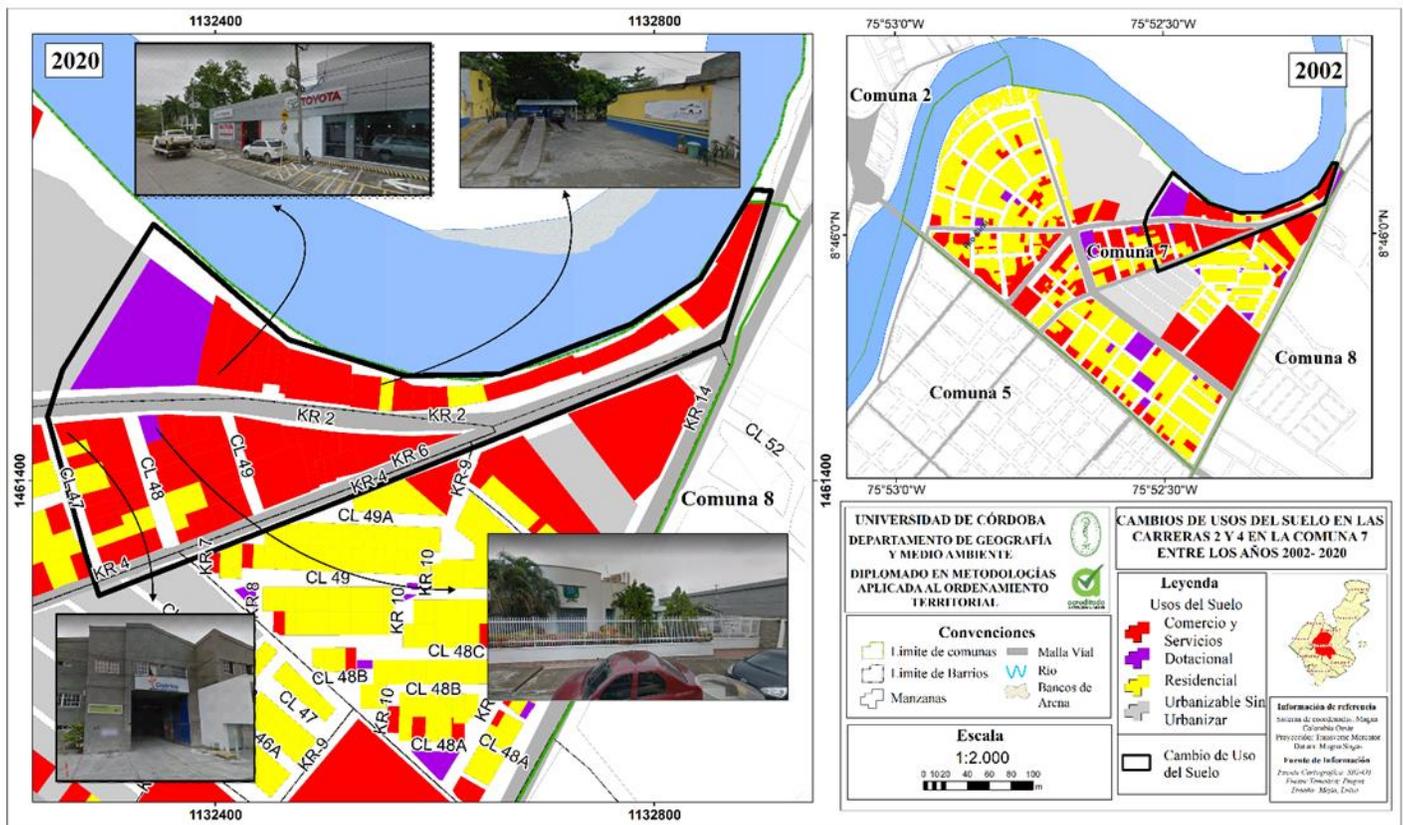


Fuente: Elaboración Propia, 2020.

- Carrera Segunda y Carrera Cuarta:** en lo que corresponde a la carrera segunda existe una concentración de bodegas y concesionarios de vehículos (Servientrega, Doriautos, Forx, Argos, Toyota entre otras), talleres y lavaderos. Por su parte en la carrera cuarta, se localizan el ancianato, Café Córdoba, también una serie de locales comerciales que han cambiado de actividad económica como son las fruterías, tiendas Justo y Bueno, almacenes de muebles entre otros que se van localizando en todo el sector. Siendo estas dos carreras un eje de conectividad vial hacia la vía que conduce a Cerete generando una gran movilidad vehicular y jalonando actividades comerciales y de servicio Ver figura 22.

**Figura 22.**

*Cambios de uso del suelo en las carreras 2 y 4.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Por consiguiente, se tiene que los barrios que más han tenido cambios de uso es el barrio el Carmen que paso de tener un uso residencial del 53% a 14% aumentando la actividad comercial del 46% a 86%. Es decir que pasó de predominar el uso residencial a predominar el uso comercial. Seguido del barrio los Laureles el cual tenía para el año 2002 un uso residencial de 86% a 65%, aumentando la actividad de comercio y servicios que paso de 13% a 32%. (Ver tabla 6).

**Tabla 6.**

*Usos del suelo en los barrios de la comuna 7 en los años 2002 y 2020.*

| <b>USOS DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA COMUNA 7 PARA AÑO 2002</b>                  |                      |                              |                     |                        |
|--|----------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Barrios de la comuna 5</b>  | <b>Residencial %</b> | <b>Comercio y Servicio %</b> | <b>Dotacional %</b> | <b>Sin Urbanizar %</b> |
| Barrio Sucre   | 84,73                | 14,62                        | 0,65                | 0,00                   |
| Barrio El Carmen   | 53,45                | 46,55                        | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Sucre (Invasión)  | 100,00               | 0,00                         | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Luis Carlos Galán   | 95,08                | 4,92                         | 0,00                | 0,00                   |
| Sector Industrial  | 37,28                | 53,85                        | 2,37                | 5,92                   |
| Barrio Prado Norte   | 75,00                | 25,00                        | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Villa del Río   | 90,86                | 5,14                         | 4,00                | 0,00                   |
| Alamedas del Sinú  | 0,00                 | 100,00                       | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Los Laureles  | 85,71                | 12,62                        | 1,66                | 0,00                   |
| Barrio Altos del Country   | 21,52                | 0,00                         | 0,00                | 78,48                  |
| <b>DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA COMUNA 7 EN EL AÑO 2020</b> |                      |                              |                     |                        |
| <b>Barrios de la comuna 5</b>  | <b>Residencial %</b> | <b>Comercio y Servicio %</b> | <b>Dotacional %</b> | <b>Sin Urbanizar %</b> |
| Barrio Sucre   | 78,49                | 20,43                        | 1,08                | 0,00                   |
| Barrio El Carmen   | 13,79                | 86,21                        | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Sucre (Invasión)  | 100,00               | 0,00                         | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Luis Carlos Galán   | 93,44                | 6,56                         | 0,00                | 0,00                   |
| Sector Industrial  | 28,40                | 63,91                        | 2,37                | 5,33                   |
| Barrio Prado Norte   | 65,00                | 30,00                        | 0,00                | 5,00                   |
| Barrio Villa del Río   | 80,57                | 13,71                        | 5,14                | 0,57                   |
| Alamedas del Sinú  | 0,00                 | 100,00                       | 0,00                | 0,00                   |
| Barrio Los Laureles  | 65,45                | 31,89                        | 2,66                | 0,00                   |
| Barrio Altos del Country   | 30,04                | 13,90                        | 0,00                | 56,05                  |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Se evidencia que los barrios que tienen mayor foco de concentración de actividades económicas son el barrio El Carmen con 86,21%, el sector Industrial con 64% y alamedas del Sinú en un 100%. Por su parte los barrios con el mayor porcentaje de actividad residencial son el barrio Sucre Invasión con un 100%, el barrio sucre con 78,49%, Barrio Luis Carlos Galán con 93.44% y el barrio Villa del Rio con 80,57%.

Así mismo los barrios que tienen actividad dotacional son el Barrio Villa del Río con 5,14%, el barrio los laureles con 2,37%, el Sector Industrial con 2,37%, el barrio Sucre con 1,8%. El resto de los barrios no cuentan con equipamientos dotacionales. También se observa que los barrios que tiene predios urbanizables sin urbanizar son el barrio Altos del Country con 56%, el sector Industrial con 5,33% y Prados del Norte con 5%.

Teniendo en cuenta lo anterior se observa que los barrios con mayor uso del suelo de comercio y servicio son donde la actividad comercial tiende a crecer, con tendencia a desaparecer la actividad residencial de estos sectores. Así mismo se evidencia que la comuna tiene predios sin urbanizar en el barrio altos del country donde se debería seguir creciendo la actividad residencial con edificaciones en altura, del mismo modo se debe invertir en la construcción de espacio público.

### **3. CAPITULO III. EQUIPAMIENTOS DE LAS COMUNAS 5 Y 7 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA**

Los equipamientos son de gran importancia para la sociedad, se caracterizan por ser infraestructuras de carácter público o privado que prestan un servicio a la población que los acuda para la satisfacción de sus necesidades, estos pueden ser de salud, educación, comercialización, cultura, recreación, deporte, seguridad y servicios públicos. Además son necesarios para el desarrollo infraestructural de las ciudades y su correcta localización es crucial para la población.

Por consiguiente, suplen las necesidades básicas de los ciudadanos a partir de la función que cumplen, se distribuyen equitativamente en el territorio siendo infraestructuras fundamentales en el funcionamiento de la ciudad y en el bienestar de la sociedad, por lo cual deben contar con vías en buen estado y cerca de las rutas de transporte de servicio público para que toda la población tenga acceso, permitiendo fortalecer las centralidades, optimizando los usos del suelo y ocupación, generando integración y cohesión social.

Con respecto a la cantidad de población que accede a los equipamientos, esto va dependiendo del servicio que presten, la cobertura y si es de carácter público o privado, donde a su vez se pueden generar aglomeraciones de personas a la hora de acceder a un servicio produciendo invasión de espacio público por las filas que se generan por la llegada de vendedores informales y el estacionamiento de autos en las calles.

Igualmente pueden generar un impacto positivo o negativo debido a que su ubicación debe ser compatible con el tipo de uso de suelo que se presenta en el área. Un ejemplo de usos compatibles sería la localización de un equipamiento educativo en una zona residencial. Por el contrario si se localizara en un área residencial una discoteca o una clínica, esto generaría conflictos por el ruido que están generando y le quitarían tranquilidad a la población residente.

En la Tabla 7 es posible observar la clasificación de los equipamientos según la clase, el tipo y el nombre; en primera instancia se encuentran los de tipo colectivo y de servicios

urbanos y básicos los cuales están inmersos en las áreas dotacionales definidas como espacios donde se localización los servicios necesarios para la vida urbana y permiten garantizar el recreo y esparcimiento de la población independientemente de su carácter público o privado, se subdividen a su vez en educativos, culturales, de salud, culto, deportivos y recreativos, seguridad ciudadana, defensa y justicia, servicios de administración pública, servicios financieros y servicios públicos donde cada uno de ellos se desarrollan en unos establecimientos específicos.

En segunda instancia, se encuentran las áreas de comercio y servicios designadas para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas, se clasifican en equipamientos de servicios empresariales, personales, servicios de alto impacto y comercios.

**Tabla 7.**

*Clasificación de los equipamientos.*

|                           | CLASE DE EQUIPAMIENTO              | TIPO DE EQUIPAMIENTOS               | NOMBRE DE EQUIPAMIENTOS  |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Áreas dotacionales</b> | <b>Colectivos</b>                  | Educativo                           | Colegios, corporaciones y universidades  |
|                           |                                    | Cultural                            | Casa culturales y bibliotecas  |
|                           |                                    | Salud                               | Hospitales, clínicas, EPS, IPS, centros de salud y laboratorios                |
|                           |                                    | Culto                               | Iglesias. Catedrales y parroquias  |
|                           |                                    | Deportivo y recreativos             | Coliseos, polideportivos, Estadios, centro recreacionales y parques            |
|                           | <b>Servicios urbanos y básicos</b> | Seguridad ciudadana                 | Comando de la policía<br>Subestaciones de policías, CAI y estación de bomberos |
|                           |                                    | Defensa y Justicia                  | Juzgados y tribunales  |
|                           |                                    | Servicios de administración pública | Alcaldía, gobernación, contraloría, notarias y curaduría                       |
|                           |                                    | Servicios funerarios                | Cementerios y funerarias   |
|                           |                                    |                                     |  |

|                               |                     |   |  |
|-------------------------------|---------------------|---|--|
|                               |                     | Servicios públicos                          | estaciones y centrales de empresas de servicios públicos.                            |
| Áreas de comercio y servicios | Comercio y Servicio | Servicios empresariales                     | Bancos y seguros   |
|                               |                     | Servicios personales                        | Hoteles  |
|                               |                     | Venta de Bienes y Servicios Complementarios | Centro comerciales, hipermercados, venta de muebles, depósito y bodegas de alimentos |
|                               |                     | Comercio pesado                             | Concesionarios, venta de materiales y maquinas agrícolas                             |
|                               |                     | Servicios de alto impacto                   | Estaciones de servicio, discotecas bares y lavaderos                                 |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Según Franco Calderón (2010), es importante tener en cuenta la escala o cobertura de los equipamientos para conocer el radio de acción de un equipamiento y su capacidad de atención. Por lo anterior clasifica los equipamientos de la siguiente forma:

- **Escala nacional:** son aquellos en donde funcionan servicios de gobierno central como el palacio presidencial, ministerios, embajadas entre otros.
- **Escala regional:** estos equipamientos prestan un servicio a una región que agrupa diferentes departamentos.
- **Escala departamental:** estos equipamientos prestan un servicio a un departamento en especial.
- **Escala urbana o municipal:** estos pertenecen a aquellos que prestan servicios a la ciudad como lo son las Alcaldías, las plazas de mercado, las oficinas de las empresas prestadoras de servicios públicos, etc.
- **Escala comunal:** esta escala se enfocan en prestar servicios en una comuna.
- **Escala local o zonal:** son aquellos equipamientos que se enfocan en un determinado sector o barrio.

### **3.1. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE LA COMUNA 5**

La distribución espacial de los equipamientos de la comuna 5 presenta unas características únicas respecto a las demás comunas que hacen parte de la ciudad, es evidente que en esta existe gran variedad de tipologías a nivel local, comunal, municipal y regional, por lo cual se puede considerar que es la comuna más completa en cuanto a equipamientos se refiere.

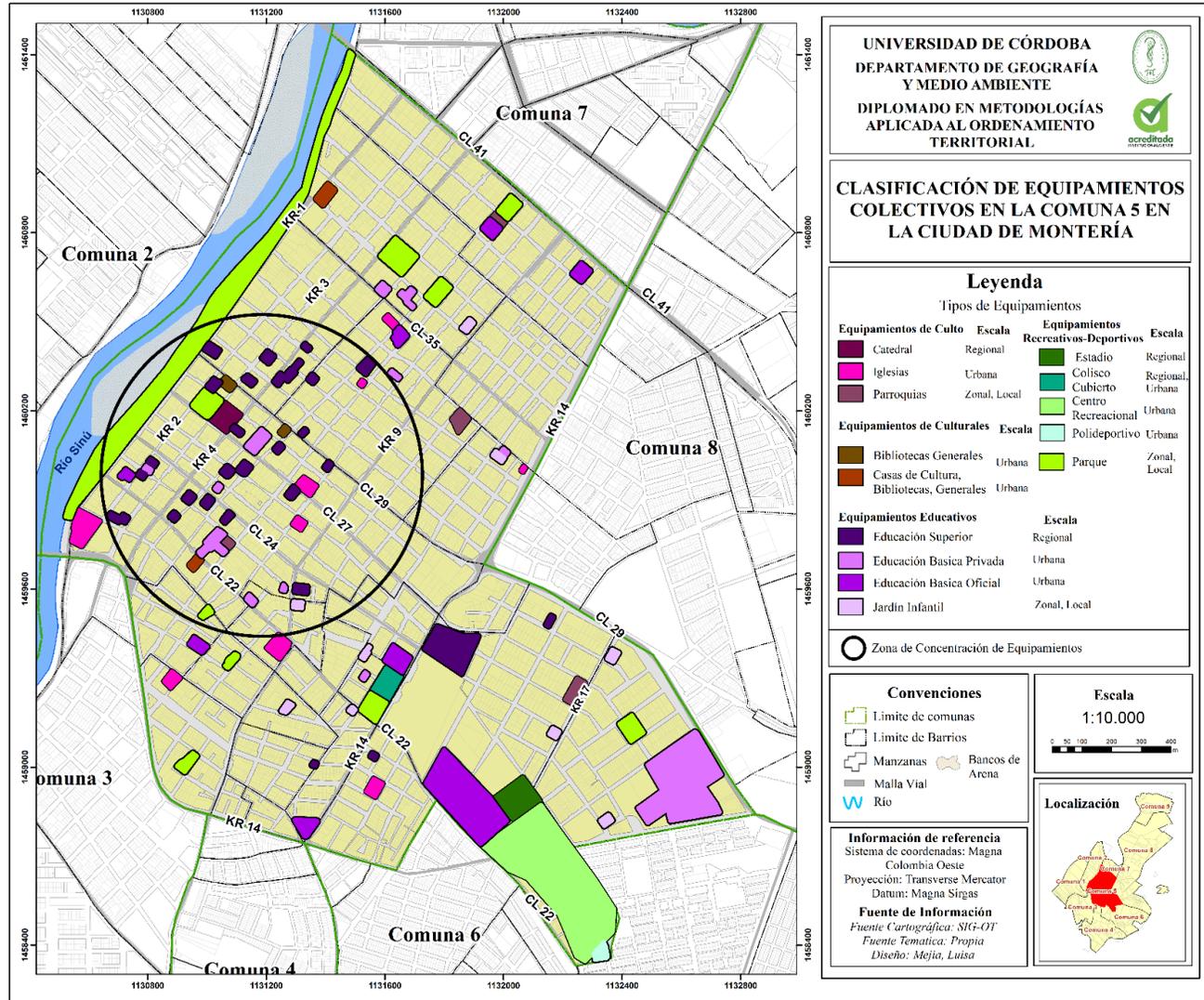
En la figura 23 se evidencian equipamientos de culto como la catedral principal de escala regional, iglesias y parroquias a nivel urbano y local respectivamente; entre los equipamientos culturales están la biblioteca y la casa de la cultura siendo ambos de escala urbana.

Con relación a los servicios deportivos y recreativos existen equipamientos con diferentes escalas como lo son a nivel regional el estadio y el coliseo, a nivel urbano el centro recreacional y por último, el polideportivo y a nivel local parques.

Ahora bien, la prestación de servicios educativos, se evidencia en la escala de equipamientos que presenta desde jardín infantil (escala local), instituciones de educación básica privada y pública (escalas urbanas), hasta equipamientos de educación superior (escala departamental y regional).

Figura 23.

Clasificación de los equipamientos colectivos de la comuna 5.



Ahora bien, se localizan 13 establecimientos educativos básicos los cuales 10 son de carácter privado y 3 públicos; entre los que sobresalen de carácter privado la institución educativa la Inmaculada fundada en 1952 siendo esta una de las más antiguas de la comuna, solo recibe población femenina, el colegio la Salle, Institución Juan Pablo II, Gimnasio Valle Grande, entre otros.

De carácter público están la Institución Santa Rosa de Lima, Colegio Sagrado Corazón de Jesús y la Institución Isabel la Católica. Estos ofrecen educación preescolar, básica primaria y media, reciben población de diferentes comunas de la ciudad. Ver tabla 8.

**Tabla 8.**

*Equipamientos de educación Preescolar, Básica Primaria y Media de la comuna 5.*

| ESTABLECIMIENTO |  | OFERTA EDUCATIVA                   | PÚBLICO O PRIVADO |
|-----------------|--|------------------------------------|-------------------|
| 1               | Institución Educativa la Inmaculada                        | Prescolar, Básica Primaria y Media | Privado           |
| 2               | Colegio la Salle   | Prescolar, Básica Primaria y Media | Privado           |
| 3               | Gimnasio Valle grande                                      | Prescolar, Básica Primaria y Media | Privado           |
| 4               | Colegio Pequeños gigantes                                  | Prescolar                          | Privado           |
| 5               | Colegio diocesano Juan Pablo segundo                       | Prescolar, Básica Primaria y Media | Privado           |
| 6               | Gimnasio Cordilleras                                       | Prescolar y Primaria               | Privado           |
| 7               | Colegio Pupo Jiménez                                       | Prescolar, Básica Primaria y Media | Privado           |
| 8               | Gimnasio mi alegre infancia                                | Prescolar y Básica Primaria        | Privado           |
| 9               | Colegio Humanista Edgar Hernando Sánchez                   | Media académica                    | Privado           |
| 10              | Colegio Gimnasio América                                   | Prescolar, Básica Primaria y Media | Privado           |
| 11              | Institución Educativa Santa Rosa de lima                   | Prescolar, Básica Primaria y Media | Publico           |
| 12              | Colegio Sagrado Corazón de Jesús (sede Santa Rosa de Lima) | Prescolar, Básica Primaria y Media | Publico           |
| 13              | Colegio Isabel la Católica                                 | Prescolar, Básica Primaria y Media | Publico           |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Del mismo modo, se localizan una variedad de equipamientos de educación superior como corporaciones técnicas y universitarias concentradas entre las 22 y 33 con carrera segunda y octava y en menor medida en el resto de la comuna. Se resalta el SENA por ser el único centro de estudios superior público en la comuna teniendo una cobertura regional atrae población de la ciudad y de municipios aledaños por la variedad de ofertas académicas que ofrece.

En este sentido, se localizan en comuna las corporaciones universitarias CECAR, Remington, Americana que ofrecen estudios profesionales, especializaciones y diplomados. Corporaciones técnicas como Censa, Tecnológico San Agustín, Formar entre otros. Que le brindan un dinamismo a la comuna por ser un foco de establecimientos educativos superiores a nivel regional, departamental y urbano. (Ver tabla 9).

**Tabla 9.**

*Equipamientos de Educación Superior de la comuna 5.*

| ESTABLECIMIENTO |  | PÚBLICO<br>O<br>PRIVADO |
|-----------------|--|-------------------------|
| 1               | Corporación Universitaria del Caribe (CECAR)               | Privado                 |
| 2               | Corporación Universitaria Remington                        | Privado                 |
| 3               | Corporación Universitaria Americana.                       | Privado                 |
| 4               | Fundación Universitaria Andina                             | Privado                 |
| 5               | Centro de Estudios Técnicos CEPRODENT                      | Privado                 |
| 6               | Censa  | Privado                 |
| 7               | Frederick Floret   | Privado                 |
| 8               | Corporación Unificada Nacional de Educación Superior (CUN) | Privado                 |
| 9               | Instituto tecnológico San Agustín                          | Privado                 |
| 10              | Corporación educativa Colombia-ECO                         | Privado                 |
| 11              | CORCISA  | Privado                 |
| 12              | Formar   | Privado                 |
| 13              | Corporación educativa de Córdoba                           | Privado                 |
| 14              | COMFACOR   | Privado                 |
| 15              | Universidad Pontificia Bolivariana (Sede)                  | Privado                 |
| 16              | Fundación Colombia Estudia (FUNCOD)                        | Privado                 |
| 17              | SENA   | Publico                 |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

A nivel de equipamientos recreativos y deportivos están el coliseo Miguel Happy Lora de escala urbana en donde se practican diferentes deportes. De igual manera se localiza el polideportivo La Pradera (figura 24) que cuenta con una cancha múltiple, una cancha de voleibol-playa, un gimnasio biosaludable y zona de juegos infantiles beneficiando a la población del barrio Urapanes y del barrio La Pradera (comuna 6).

**Figura 24.**

*Polideportivo la Pradera.*



**Fuente:** Propia, 2020.

Asimismo, se encuentra el centro recreativo Tacasuan a escala urbana, el estadio de beisbol en el barrio Pasatiempo y demás elementos que hacen parte del espacio público como parques que se encuentran distribuidos de manera dispersa y de los cuales se resalta el parque lineal Ronda del Sinú (figura 25), va desde la Calle 21 hasta la 41 siendo el principal atractivo turístico que tiene la ciudad de Montería y un importante corredor ecológico que funciona como hábitat de diferentes especies de flora y fauna; además, en este mismo equipamiento se puede realizar avistamiento de las especies y del eje estructurante ambiental principal de la ciudad como lo es el Rio Sinú.

Por último, es relevante destacar que sus instalaciones funcionan como escenarios donde la población se puede recrear y realizar actividades deportivas.

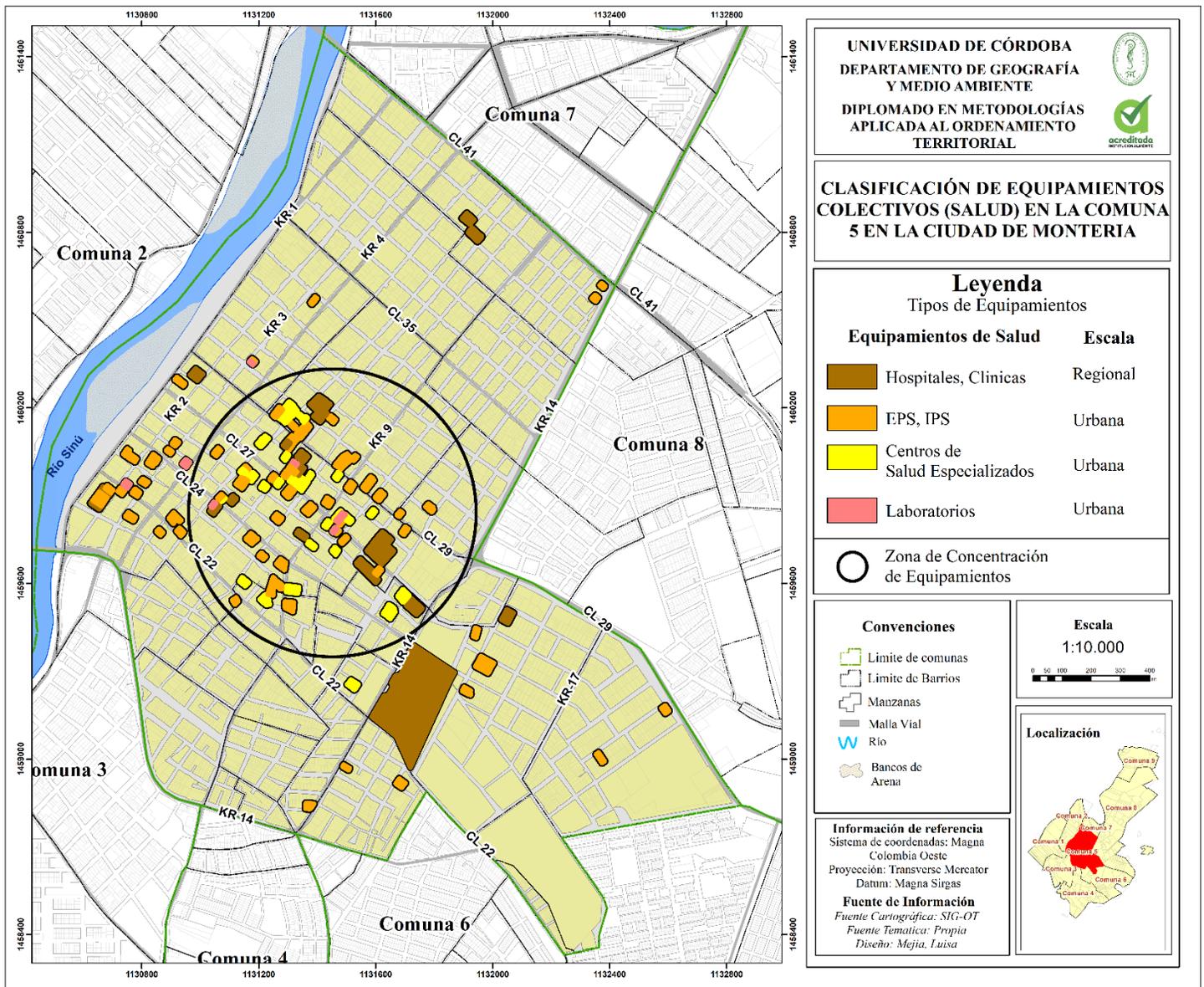
**Figura 25.***Avenida Ronda del Sinú***Fuente:** Propia, 2020.

En cuanto a los equipamientos culturales se cuenta con las bibliotecas del banco de la república, la biblioteca de Comfacor, la biblioteca departamental David Martínez y la casa de cultura Compae Goyo. El resto de equipamientos colectivos de culto se distribuyen de manera dispersa en la comuna, cuenta con 13 establecimientos de culto entre esos están en la calle 27 con segunda y tercera la catedral San Jerónimo, en la calle 22 con carrera 9 la iglesia Las Clarisas, iglesia evangélica de Montería entre otras.

Los equipamientos colectivos de salud, se presentan a nivel jerárquico desde el hospital, clínicas (escala regional), EPS, IPS (escala urbana), hasta centros de salud (escala urbana), laboratorios (escala urbana). En términos generales, estos equipamientos se encuentran ubicados desde las calles 22 hasta la 29, siendo un foco de concentración las calle 27 y 28. Ver figura 26.

Figura 26.

Clasificación de equipamientos colectivos (Salud) de la comuna 5.



Fuente: Elaboración Propia, 2020.

Entre estos se destaca el Hospital San Jerónimo, la Clínica valles del Sinú, Clínica Zayma, la clínica materna infantil Casa del Niño entre otras. Se evidencia una variedad de EPS e IPS tanto públicas como privadas, así mismos centros de salud especializados en oncología, problemas de visión, del riñón, del corazón, de la piel etc. Además de una variedad

de laboratorios como Soluciones Diagnosticas del Río, Servilab del Sinú, Humalib y Laboratorio Clínico y Patología Bernardo Espinosa. Ver tabla 10.

**Tabla 10.**

*Equipamientos de Salud de la comuna 5.*

| <b>EQUIPAMIENTOS DE SALUD</b>                              |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
| <b>Hospitales</b>  | <b>Clínicas</b>                        | <b>EPS y Centros médicos</b>                  |   | <b>IPS</b>                                    |
| Hospital San Jerónimo de montería                          | Clínica Cardiovascular                 | Nueva EPS                                     | Viva la IPS                                     | Medifututo IPS                                |
|  | Clínica Traumas y fracturas            | Salud Total EPS                               | Servilab del Sinú IPS                           | Instituto para el riesgo Cardiovascular (IRC) |
| <b>Laboratorios</b>  | Clínica Sayma                          | Mutualser EPS                                 | Salud vivir IPS                                 | USSER IPS                                     |
| Soluciones diagnosticas del Rio                            | Clínica Oftalmológica Dajud            | Endisalud EPS                                 | Promosalud IPS                                  | Gestar Salud IPS                              |
| Laboratorio clínico Vida de la costa                       | Clínica Materno Infantil casa del Niño | Ambuq EPS                                     | IPS de la Costa                                 | Monsalud IPS                                  |
| Laboratorio ortopédico Montería                            | Clínica Valles del Sinú                | Cajacopi EPS                                  | Centro Cardio infantil IPS                      | Organización Vihonco IPS                      |
| Maxivida Jerlab  | Uroclinica de Córdoba                  | Terapias Integrales S.A.S                     | Symes IPS                                       | Fundavida IPS                                 |
|  | Clínica San Roque                      | Unidad médica especializada Santa Clara       | Profimedic IPS                                  | Medifuturo IPS                                |
| Servilab del Sinú  | Clínica Laureles (Psiquiatras IPS)     | Ciruplast                                     | Saber Vivir del Caribe IPS                      | Profharma Salud IPS                           |
| Olven  | Clínica San Sebastián                  | Centro médico Medicentro                      | USRENAP IPS                                     | ASSALUD IPS                                   |
| Humalib  |  | Liga cordobesa contra la epilepsia            | Salud a su Hogar IPS                            | IPS Salud Santa Marta                         |
| Procesar   |  | Instituto de Riñón de Córdoba                 | Sedesalud IPS                                   | Medisalud IPS                                 |
| Monsalud   |  | Unidad médica Vascular S.A.S                  | Sisacor IPS                                     | Salud Laboral IPS                             |
| Laboratorio Clínico y Patología Bernardo Espinosa montería |  | Davita Centro de cuidado Renal                | Liga cordobesa contra el cáncer IPS             | IPS Mi Casa Mi Hospital De La Sabana S.A.S    |
|  |  | Centro de Especialidades Pediatricas (Cespen) | Centro de Rehabilitación físico pulmonar Cerfip |   |
|  |  | Unidad de vida(psiquiatría)                   |   |   |

**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Por consiguiente, estos equipamientos le brindan no solo a la comuna 5 si no a toda la población a nivel municipal y departamental su gran oferta médica y variedad de infraestructuras que tienen destinadas a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización.

Sin embargo, esto también ha traído efectos negativos en algunas entidades de salud puesto generan aglomeración y ocupación del espacio público por las colas que se forman por parte de los usuarios (figura 27) se ubican vendedores ambulantes (venta de fritos, jugos, minutos) y mototaxis.

**Figura 27.**

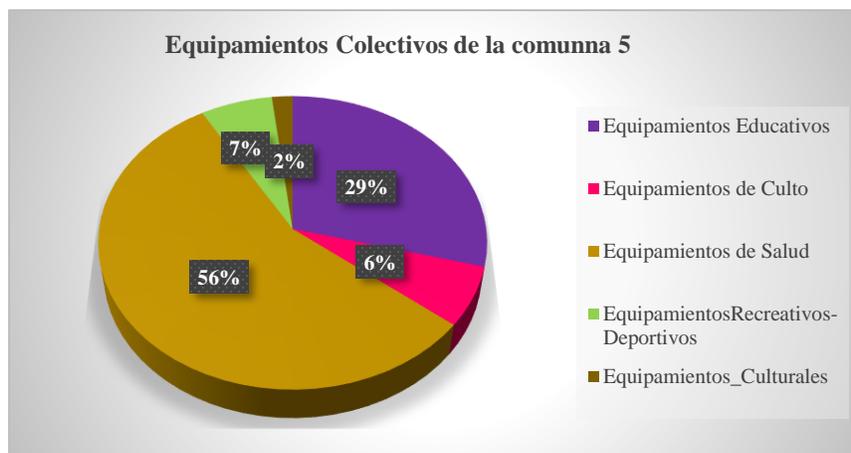
*Invasión de espacio público en las calles de la comuna 5.*



**Fuente:** Propia, 2020.

De hecho, estos equipamientos se ubican en estas calles por la influencia que ejerce la cercanía a la avenida circunvalar por ser esta un eje de conectividad de la ciudad y de la comuna comunicando los barrios del sur y del norte de la ciudad, además de conectar a los municipios de Cerete y Lorica. También la influencia de la calle 29 la cual comunica a la ciudad y a la comuna con la vía a Planeta Rica, lo que le da facilidad a la población de acceder a los servicios.

Considerando la cantidad de equipamientos colectivos que tiene la comuna, se evidencia que el equipamiento más predominante son los equipamientos de salud con un total de 56%, seguido de los equipamientos educativos con un 29%, en menor porcentaje los equipamientos recreativos y deportivos con un 7%, los equipamientos de cultos con un 6% y en los un 2% los culturales. Ver figura 28.

**Figura 28.***Equipamientos colectivos de la comuna 5***Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Por lo anterior se percibe esa tendencia a la concentración de infraestructuras de salud y educación en esta comuna, siendo cada vez más dinámica ofreciendo variedad de bienes y servicios.

Teniendo en cuenta lo anterior se tienen 62 equipamientos educativos, 14 equipamientos de culto, 119 de salud, 14 infraestructuras recreativas y deportivas y 4 equipamientos de interés cultural. Siendo así un total de 213 equipamientos colectivos en la comuna. Se resaltan los de salud y educativos por ser los que más predominan. (Tabla 11).

**Tabla 11.***Numero de equipamientos colectivos en la comuna 5.*

| NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN LA COMUNA 5 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA |                                      |            |
|---|--------------------------------------|------------|
|   | Equipamientos                        | N°         |
| 1   | Equipamientos Educativos             | 62         |
| 2   | Equipamientos de Culto               | 14         |
| 3   | Equipamientos de Salud               | 119        |
| 4   | Equipamientos Recreativos-Deportivos | 14         |
| 5   | Equipamientos Culturales             | 4          |
|   | <b>Total</b>                         | <b>213</b> |

**Fuente:** Propia, 2020.

### 3.2.EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS DE LA COMUNA 5

A nivel de los equipamientos de servicios básicos urbanos se aprecia que se concentran en una misma zona los servicios de administración pública, de defensa y justicia, lo que demuestra su gran importancia en la comuna. Cuenta con la notaría Segunda y Tercera, la registraduría, procuraduría, contraloría, Palacio de Justicia, Alcaldía, Gobernación de Córdoba (figura 29), Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Diócesis de Montería, Curadurías, el Juzgado, la Fiscalía entre otros. Ubicándose entre las calles 22 y 31 desde la carrera primera hasta la carrera nueve, principalmente alrededor del parque Simón Bolívar.

Lo que concierne a los equipamientos de seguridad ciudadana se tiene el comando del policía ubicado en la calle 29 con carrera quinta, un CAI en la avenida primera, una subestación en la carrera 15, la estación de bomberos en la calle 24 con carrera 15. También se encuentra un cementerio en la calle 29 y funerarias dispersas en toda la comuna. Los equipamientos de servicios públicos como oficinas de la empresa de agua Veolia en la calle 30 con cuarta y oficinas de la empresa de residuos Servi Generales en la calle 33 con sexta. Ver figura 30.

**Figura 29.**

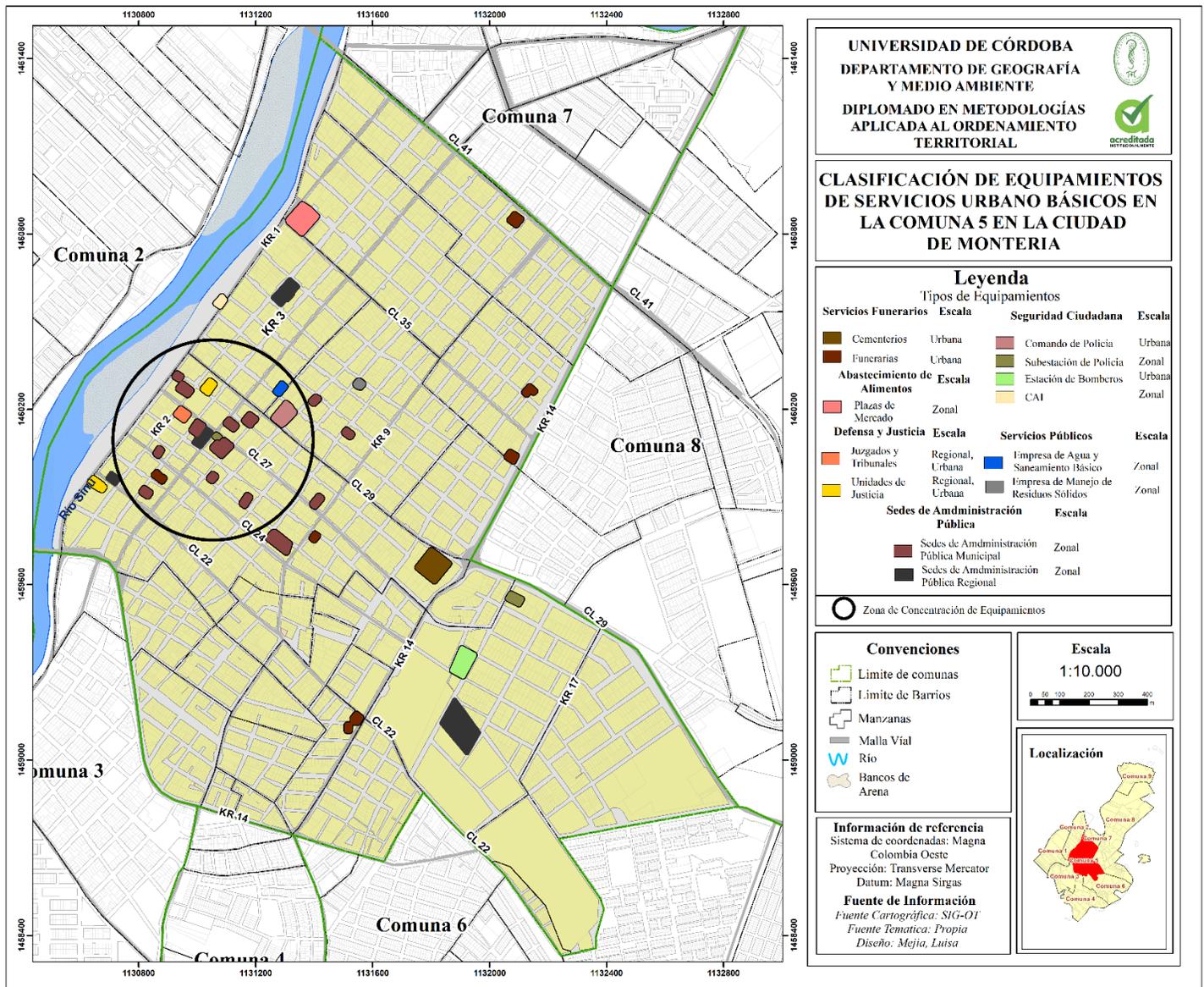
*Gobernación de Córdoba.*



**Fuente:** Propia, 2020.

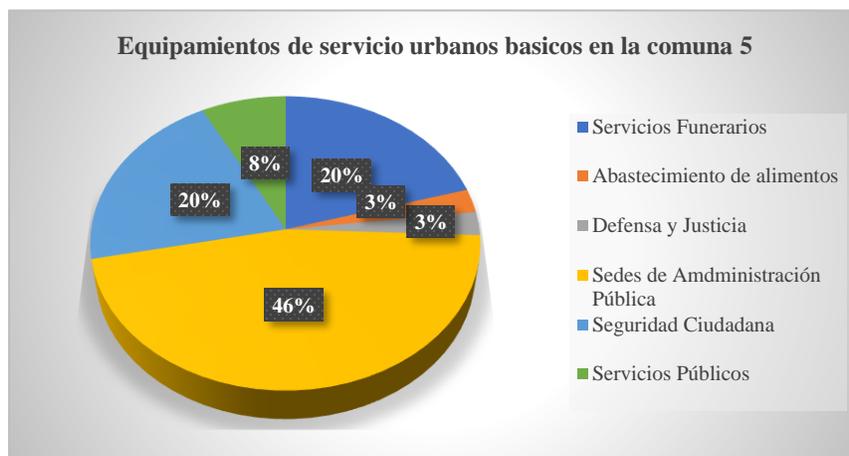
**Figura 30.**

*Clasificación de equipamientos de servicios urbanos básicos en la comuna 5.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

En cuanto a los equipamientos básicos se observa que las sedes de administración pública cuentan con un porcentaje de 46%, seguido de los de seguridad ciudadana con un 20% y los de servicios funerarios en un 20%. Siendo estos los que ocupan un mayor porcentaje en la comuna y en menor proporción los servicios públicos con un 8%, abastecimiento de alimentos en un 3% y defensa y justicia en un 3%. Ver figura 31.

**Figura 31.***Equipamientos de servicios urbanos básicos en la comuna 5.***Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Se resalta que las sedes administrativas como la Alcaldía y la gobernación siempre se han ubicado en esta zona, haciendo parte del contexto histórico de la ciudad puesto que desde su fundación se ubicaron alrededor del parque central, por ende, se han ido aglomerando en estas zonas las actividades administrativas. En cuanto a la seguridad se ve una deficiencia de estos equipamientos se encuentran pocos CAI en la comuna para prestarle servicio a la población.

Por consiguiente en la tabla 12 es posible observar que en total son 39 equipamientos urbanos básicos divididos en 8 funerarias, 18 sedes de administración pública, 8 equipamiento de seguridad ciudadana y 3 equipamientos de servicios públicos.

**Tabla 12.**

*Numero de equipamientos de servicios urbanos básicos en la comuna 5.*

| <b>NUMERO DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANO BÁSICOS EN LA COMUNA 5 EN LA CIUDAD DE MONTERIA</b> |                                 |           |
|--|---------------------------------|-----------|
|  | <b>Equipamientos</b>            | <b>Nº</b> |
| 1  | Servicios Funerarios            | 8         |
| 2  | Abastecimiento de alimentos     | 1         |
| 3  | Defensa y Justicia              | 1         |
| 4  | Sedes de Administración Pública | 18        |
| 5  | Seguridad Ciudadana             | 8         |
| 6  | Servicios Públicos              | 3         |
|  | <b>Total</b>                    | <b>39</b> |

**Fuente:** Propia, 2020

### **3.3.EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA COMUNA 5**

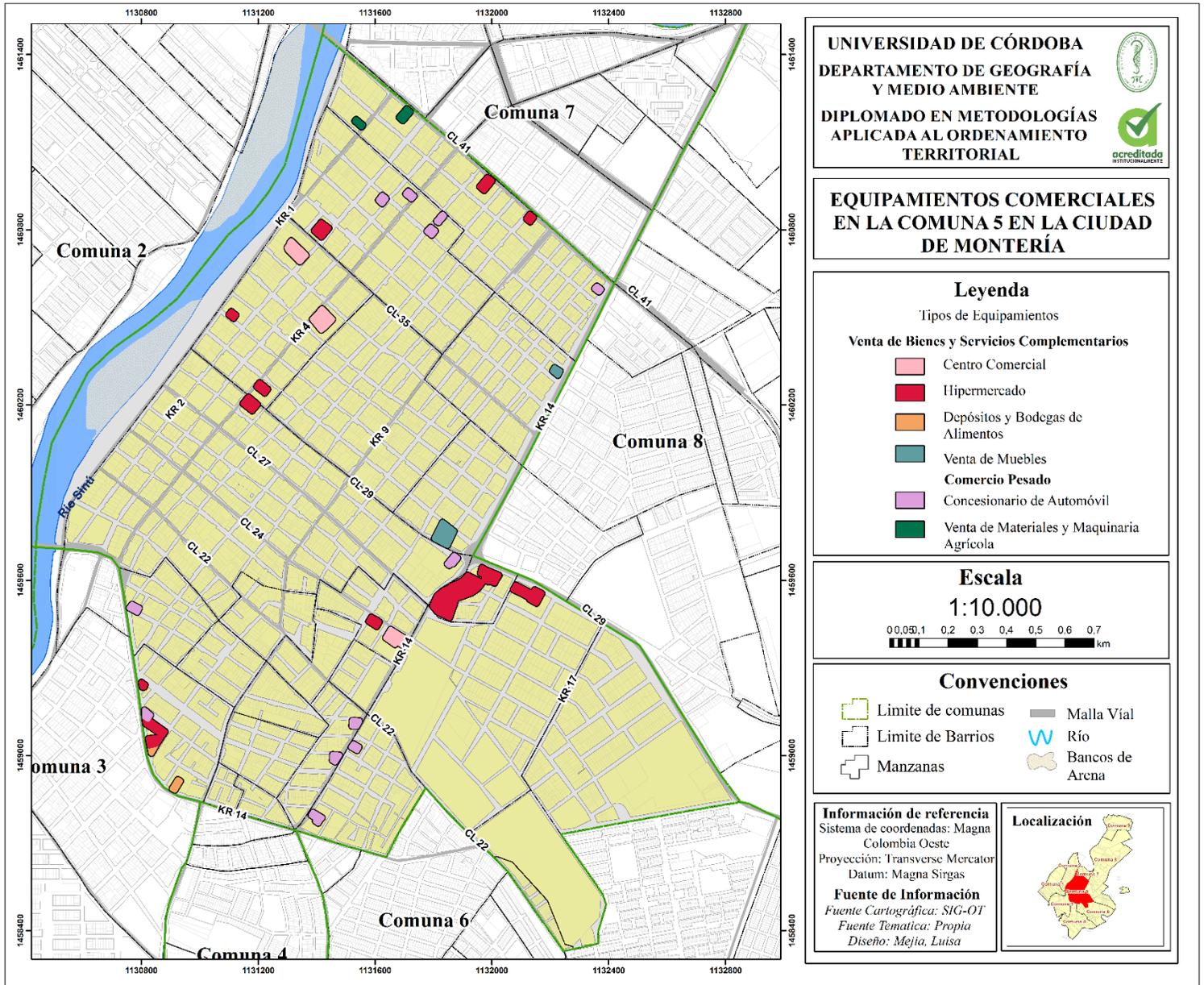
Dentro de los equipamientos comerciales se localizan áreas prestadoras de servicios comerciales, hipermercados, ventas de muebles, centros comerciales, bodegas de alimentos, concesionarios y venta de materiales y maquinaria agrícola. Se tiene un almacén Éxito entre 35 y 36 con 5, dos almacenes olímpica (SAO) uno en la avenida circunvalar y otro en la calle 31 entre primera y segunda. También se encuentran tiendas Justo y Bueno, Ara y D1 distribuidos principalmente en la avenida circunvalar, en la calle 29 y en la calle 41.

De mismo modo se encuentran dos pequeños centros comerciales (se ubican locales de ropa, calzado, perfumerías y oficinas), igualmente se encuentran el almacén de muebles Jamar en la calle 29, concesionarios de motos en la avenida circunvalar y venta de materiales agrícola en la calle 41 con carrera 2.

De acuerdo a lo anterior y lo visto en campo se destaca que la comuna cuenta con una variedad de actividades comerciales, se concentran un gran número de establecimientos para la prestación de bienes y servicios, resaltando los mencionados anteriormente por los servicios y productos que ofrecen. (Ver figura 32).

**Figura 32.**

*Equipamientos comerciales de la comuna 5.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Por consiguiente, los equipamientos comerciales se dividen en 3 centros comerciales, 15 hipermercados, 2 depósitos de bodegas, 12 concesionarios y 2 equipamientos de venta de materiales y maquinaria agrícola (Tabla 13).

**Tabla 13.**

*Numero de equipamientos comerciales en la comuna 5.*

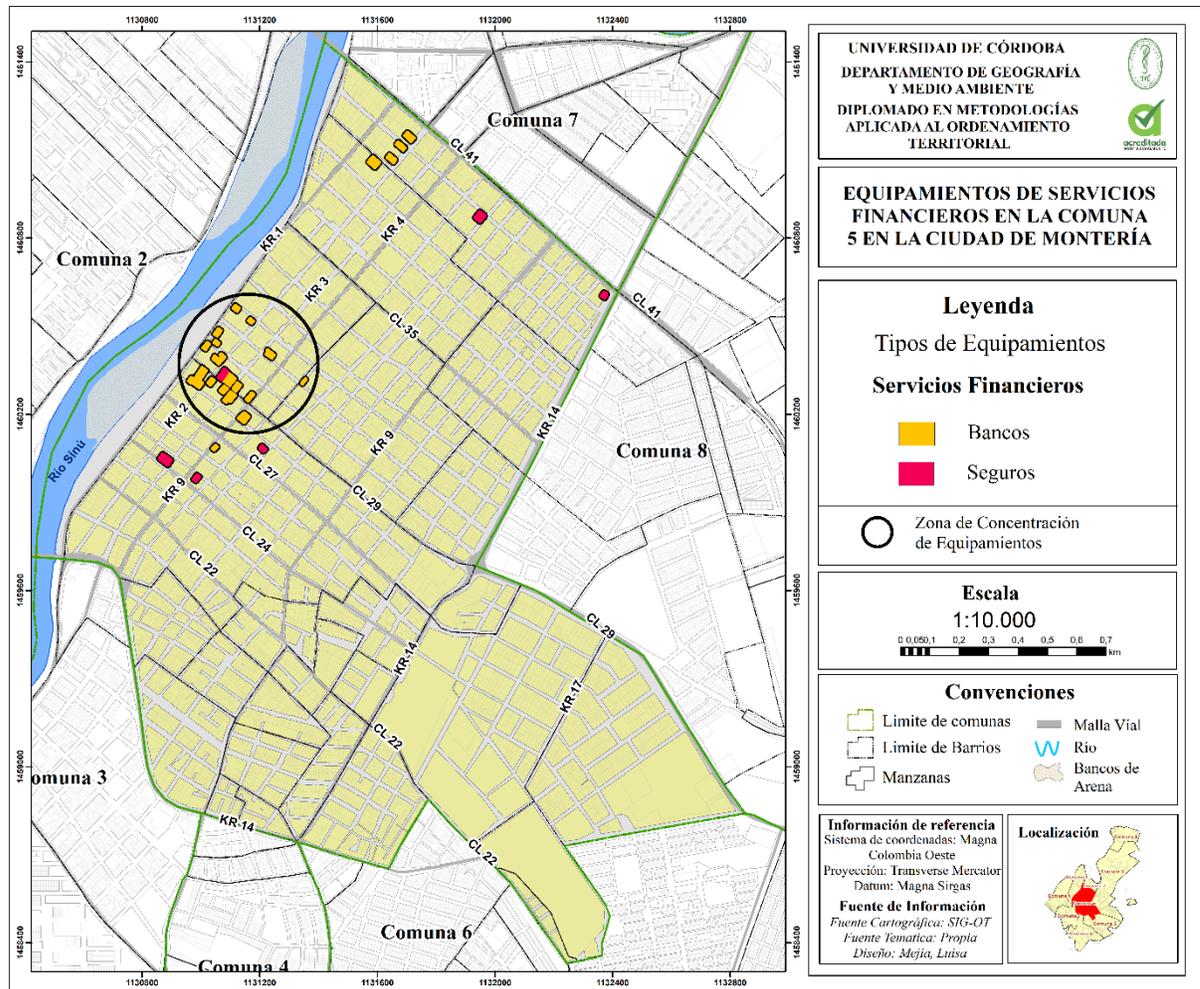
| <b>NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALE SEN LA COMUNA 5 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA</b> |   |           |
|---|---|-----------|
| <b>Venta de Bienes y Servicios Complementarios</b>                                  |   |           |
|   | <b>Equipamientos</b>                      | <b>N°</b> |
| 1   | Centro Comercial                          | 3         |
| 2   | Hipermercado                              | 15        |
| 3   | Depósitos y Bodegas de Alimentos          | 2         |
| <b>Comercio Pesado</b>  |   |           |
| 4   | Concesionario de Automóvil                | 12        |
| 5   | Venta de Materiales y Maquinaria Agrícola | 2         |
| <b>Total</b>  |   | <b>36</b> |

**Fuente:** Propia, 2020.

Seguidamente se tienen los equipamientos de servicios financiero se tienden a concentrar, se localizan 26 bancos entre las calles 29 y 31 entre las carreras primera hasta la carrera 5 se localizan en esta zona desde hace décadas por la actividad comercial, agrícola y ganadera que se presentaba en la ciudad, se inicia la actividad bancaria desde 1905 cuando fue fundado con capital local el Banco del Sinú y que seguiría en 1938 con el arribo de la Caja Agraria. Influyendo en esta misma zona la ubicación de nuevas entidades bancarias, además de la centralidad y la cercanía a la avenida primera (Ver figura 33).

Figura 33.

*Equipamientos de servicios financieros de la comuna 5.*

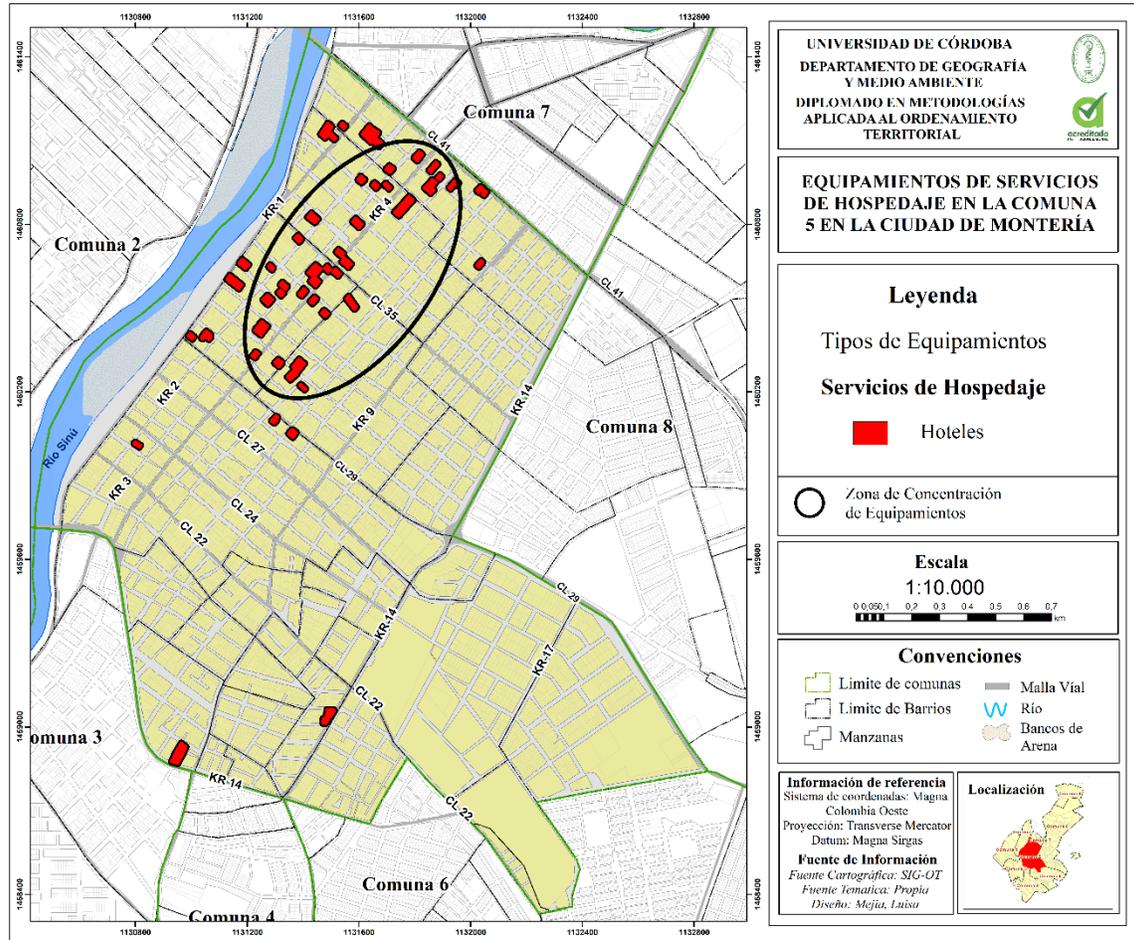


**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Por su parte, en la figura 34 se localizan los hoteles los cuales se ubican entre las calles 30 y 41 con carrera primera hasta la carrera sexta. Son aproximadamente 56 hoteles de diferentes jerarquías y precios de hospedaje se localizan en esta zona por su centralidad, por la cercanía a la avenida primera siendo esta un ente jalonador de turismo de la ciudad. Lo que atrae a turistas, comerciantes y personas que vienen hacer negocios en la ciudad.

**Figura 34.**

*Equipamientos de servicios de hospedaje de la comuna 5.*

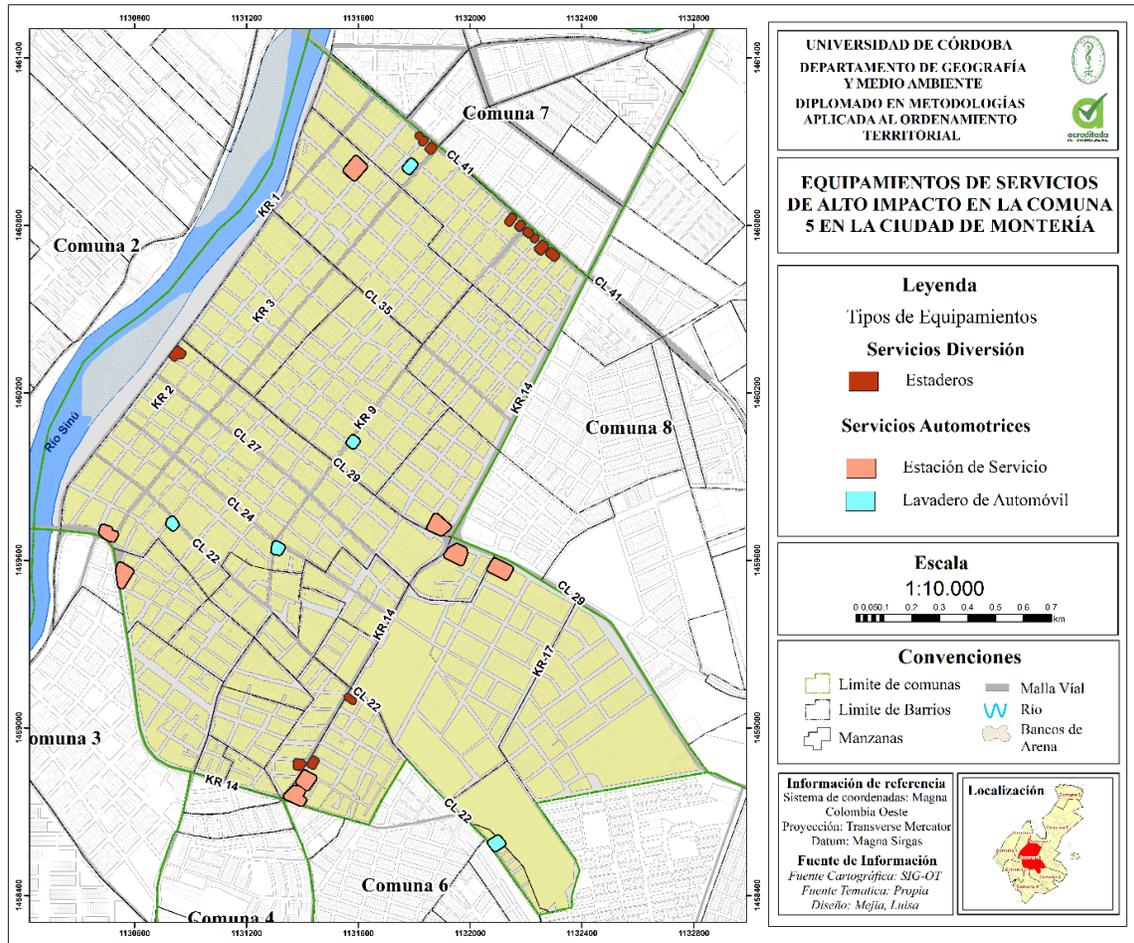


**Fuente:** Elaboración Propia, 2020

Por su parte los servicios de alto impacto son los servicios de diversión y esparcimiento por la contaminación auditiva, que generan se encuentran localizados principalmente en la calle 41, particularmente, bares, discotecas; billares, bingos y casinos. Las estaciones de servicio ubicadas sobre los principales ejes viales en la Avenida Circunvalar y la calle 29 por la movilidad de autos que transcurren por estas zonas. Cabe aclarar que al ser equipamientos de gran impacto no pueden estar cerca de las áreas residenciales. Ver figura 35. En la tabla 14 se evidencian 8 estaciones de servicios, 5 lavaderos y 18 discotecas, se localizan principalmente en las vías más importantes que tiene la comuna como o son la calle 41, calle 29 y avenida circunvalar.

**Figura 35.**

*Equipamientos de servicio de alto impacto en la comuna 5.*



Fuente: Elaboración Propia, 2020.

**Tabla 14.**

*Numero de equipamientos de servicios de alto impacto en la comuna 5.*

| NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO EN LA COMUNA 5 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA |                        |    |
|---|------------------------|----|
| <b>Servicios Automotrices</b>   |                        |    |
| 1   | Estación de Servicio   | 8  |
| 2   | Lavadero de Automóvil  | 5  |
| <b>Servicios de diversión</b>   |                        |    |
| 3   | Estaderos o discotecas | 18 |

Fuente: Propia, 2020.

### 3.4. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE LA COMUNA 7

Ahora bien, dentro de la variedad de equipamientos colectivos destacan por su importancia los equipamientos de educación, recreación, y salud pues son aquellos en los cuales se dan con mayor intensidad las interacciones al interior de un grupo un social y hacia el exterior con otros grupos.

En la comuna 7 se observan 5 equipamientos educativos, dividido en 2 instituciones de educación básicas de carácter público, la Institución educativa Antonio Nariño ubicada en el sector industrial y una sede que lleva este mismo nombre en el barrio Sucre. También cuenta con una institución educativa básica privada y dos jardines infantiles en el barrio los Laureles.

Así tenemos que el equipamiento educativo más importante en la comuna es la Institución Antonio Nariño, debido a que es una escuela pública y que mayor jerarquía tiene, su escala es urbana y comunal recibe estudiantes tanto de la comuna 7 como de otras comunas de la ciudad, esto se debe a su prestigio y antigüedad, su fundación data desde el 1962.

En lo que respecta a los equipamientos de culto cuenta con una parroquia y dos iglesias ubicadas en el barrio Sucre. Los equipamientos de salud son un centro de salud en el barrio Sucre, una IPS en el barrio los Laureles y una IPS en el barrio Villa del Río. Con respecto al Centro de salud ESE Vida Sinú este tiene una escala local y es el más importante de la comuna ya que es con el único con el que cuentan, siendo la población del barrio Sucre la más beneficiada, lo que concierne a las IPS tienen una población más limitada.

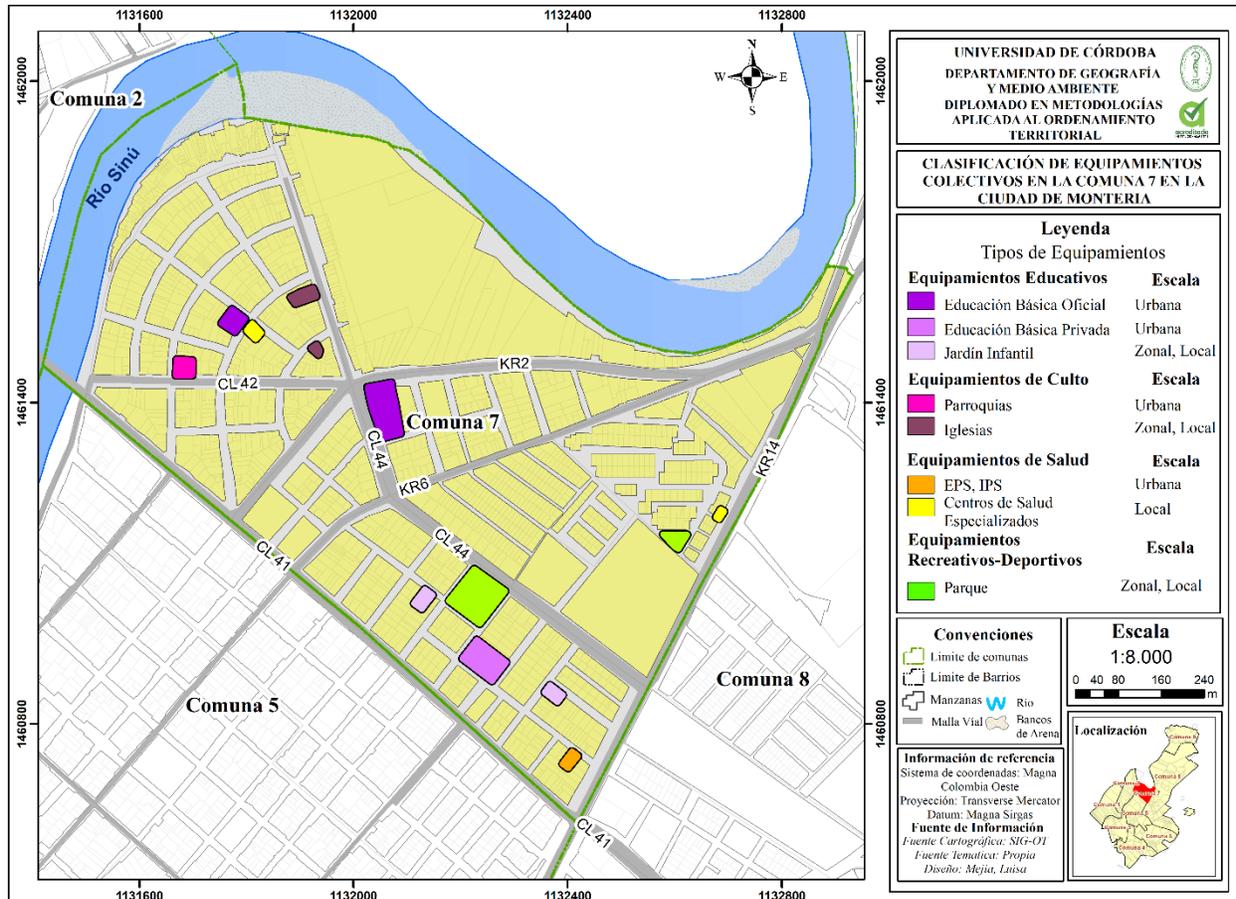
En cuanto a equipamientos de espacio público, solo cuenta con 2 parques en buen estado, sin embargo, el mejor equipado es el parque Los Laureles que cuenta con 6.200 metros cuadrados, conformado con zona de juegos para los niños, senderos peatonales, gimnasio biosaludable, polideportivo, zona de patinaje y un teatrino para eventos culturales.

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que los barrios que cuenta con más equipamientos colectivos son Los Laureles y Sucre con 5 equipamientos cada uno, pero a pesar de esto no son suficientes para abastecer a la población del barrio y mucho menos de la comuna, la falta de equipamientos colectivos que conllevan a un déficit de infraestructuras de salud, de parques y de instituciones educativas. Por lo tanto, es notorio que existen zonas

de la comuna donde no existe ningún tipo de equipamientos educativo, de salud, recreativo entre otros, la población residente en esta zona le toca trasladarse a otro sector de la ciudad en busca de estos servicios. Ver figura 36

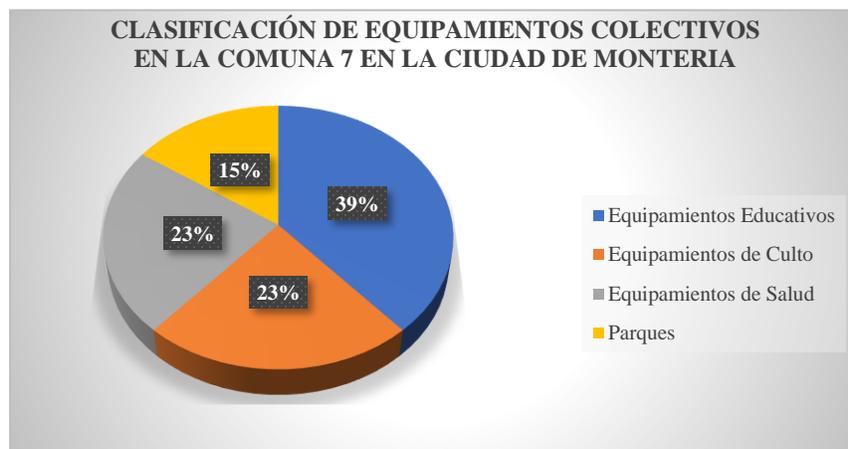
**Figura 36.**

*Equipamientos colectivos de la comuna 7.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Considerando los pocos equipamientos colectivos que tiene la comuna, se evidencia que el equipamiento más predominante son los equipamientos educativos con un total de 39%, seguido de los equipamientos de culto y de salud con un 23% cada uno y en menor porcentaje los equipamientos de espacio público con un 13%. Ver figura 37.

**Figura 37.***Clasificación de equipamientos colectivos de la comuna 7.***Fuente:** Propia, 2020.

En la tabla 15 se logra evidenciar que existen 5 centros educativos, 3 equipamientos de culto, 3 infraestructuras de salud y 2 equipamientos recreativos y deportivos.

**Tabla 15.***Numero de equipamientos colectivos en la comuna 7.*

| <b>NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN LA<br/>COMUNA 7 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA</b> |                                      |    |
|--|--------------------------------------|----|
| 1  | Equipamientos Educativos             | 5  |
| 2  | Equipamientos de Culto               | 3  |
| 3  | Equipamientos de Salud               | 3  |
| 4  | Equipamientos Recreativos-Deportivos | 2  |
| <b>Total</b>   |                                      | 13 |

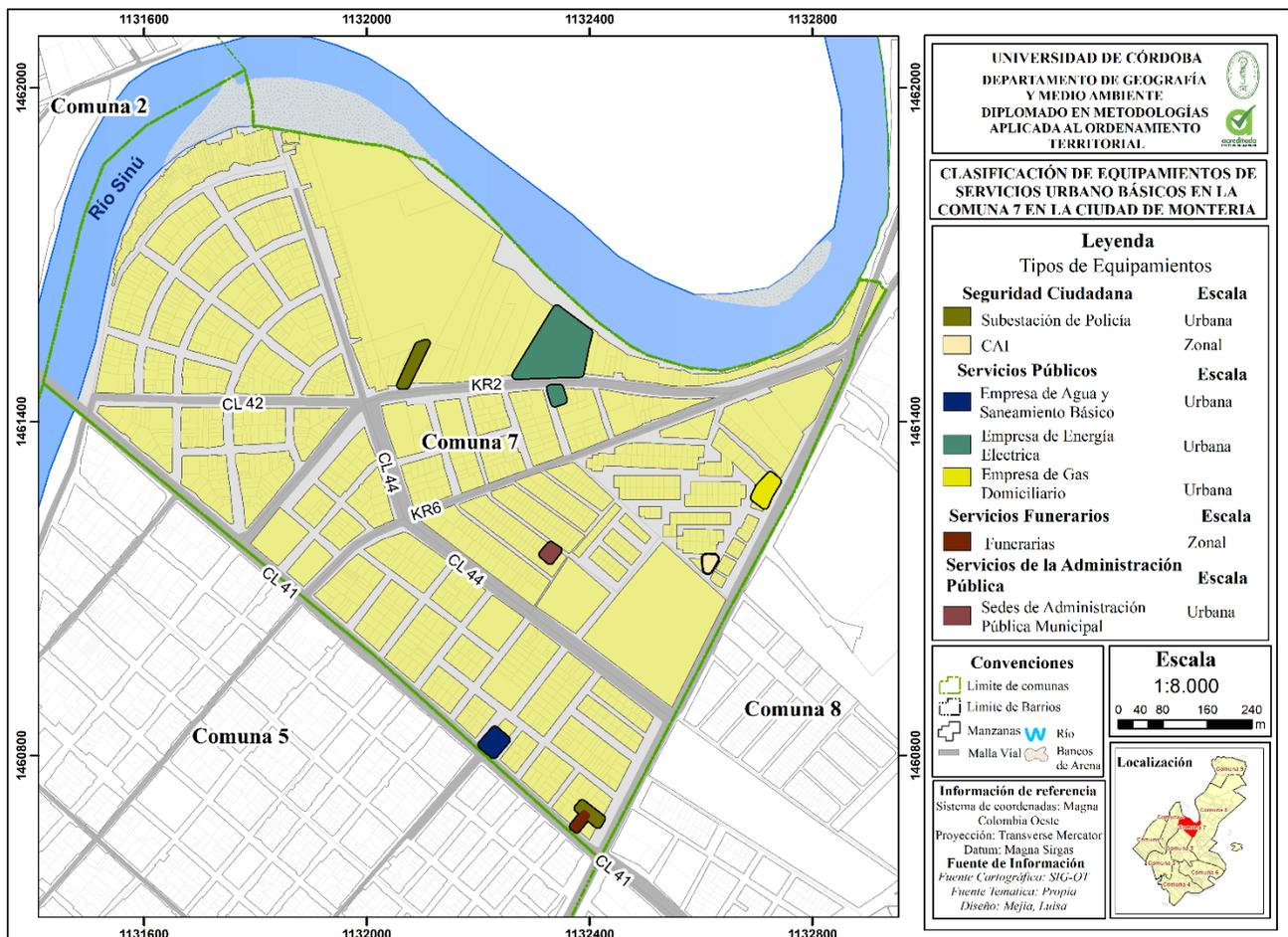
**Fuente:** Propia, 2020.

### 3.5. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS EN LA COMUNA 7

Los equipamientos de servicios básicos en la comuna se encuentran dispersos, cuenta con un CAI de Policía ubicado en el barrio Villa del Río, una dirección de Sanidad de la Policía, un Centro de protección a personas de la Policía, la empresa de energía eléctrica EPM en el Sector Industrial, una sede de la empresa de agua Veolia en la calle 41 y las oficinas de Surtigas en el barrio Villa del Río. Ver figura 38

**Figura 38.**

*Equipamientos de servicios urbanos básicos de la comuna 7.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Se localizan 3 equipamientos de seguridad ciudadana, 4 de servicios públicos, 1 funeraria y 1 de servicios de administración pública para un total de 9 equipamientos urbanos básicos.

**Tabla. 16.**

*Numero de equipamientos de servicios urbanos básicos*

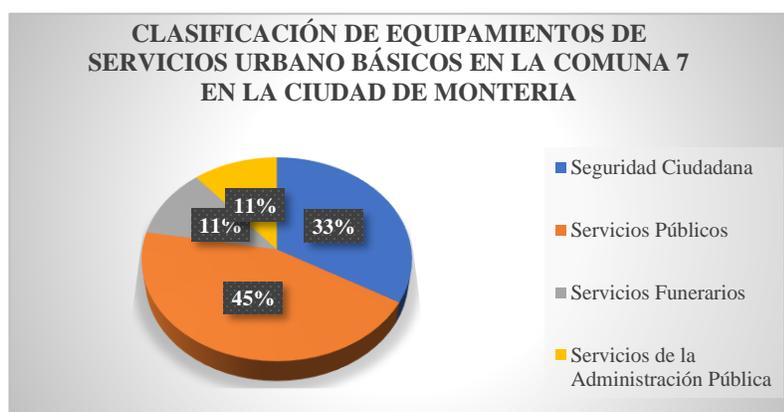
| NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BASICOS EN LA COMUNA 7 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA |  |          |
|---|--|----------|
| 1   | Seguridad Ciudadana                    | 3        |
| 2   | Servicios Públicos                     | 4        |
| 3   | Servicios Funerarios                   | 1        |
| 4   | Servicios de la Administración Pública | 1        |
| <b>Total</b>  |  | <b>9</b> |

**Fuente:** Elaboración propia, 2020

En cuanto a los equipamientos básicos se observa que los equipamientos de servicios públicos tienen un total de 45% seguridad ciudadana con un 33%, los servicios funerarios en un 11% y 11% los servicios de administración pública. Siendo los de administración pública los de menos porcentajes con los de culto esto se debe que en esta comuna no se encuentra concentración de estas infraestructural al contrario de la comuna 5. Ver figura 39

**Figura 39.**

*Clasificación de equipamientos de servicios urbanos básicos de la comuna 7.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

### **3.6. EQUIPAMIENTOS COMERCIALES EN LA COMUNA 7**

Con relación a los equipamientos comerciales complementarios se encuentran hipermercados, que son esos establecimientos de autoservicio donde se venden productos al por menor entre esos tenemos un Justo y Bueno ubicado en la carrera cuarta, una frutería Mega Cosechas en el barrio Villa del Río, un expendio de carnes Maxicarnes en la calle 41 del barrio los Laureles y un almacén Éxito ubicado en Alamedas.

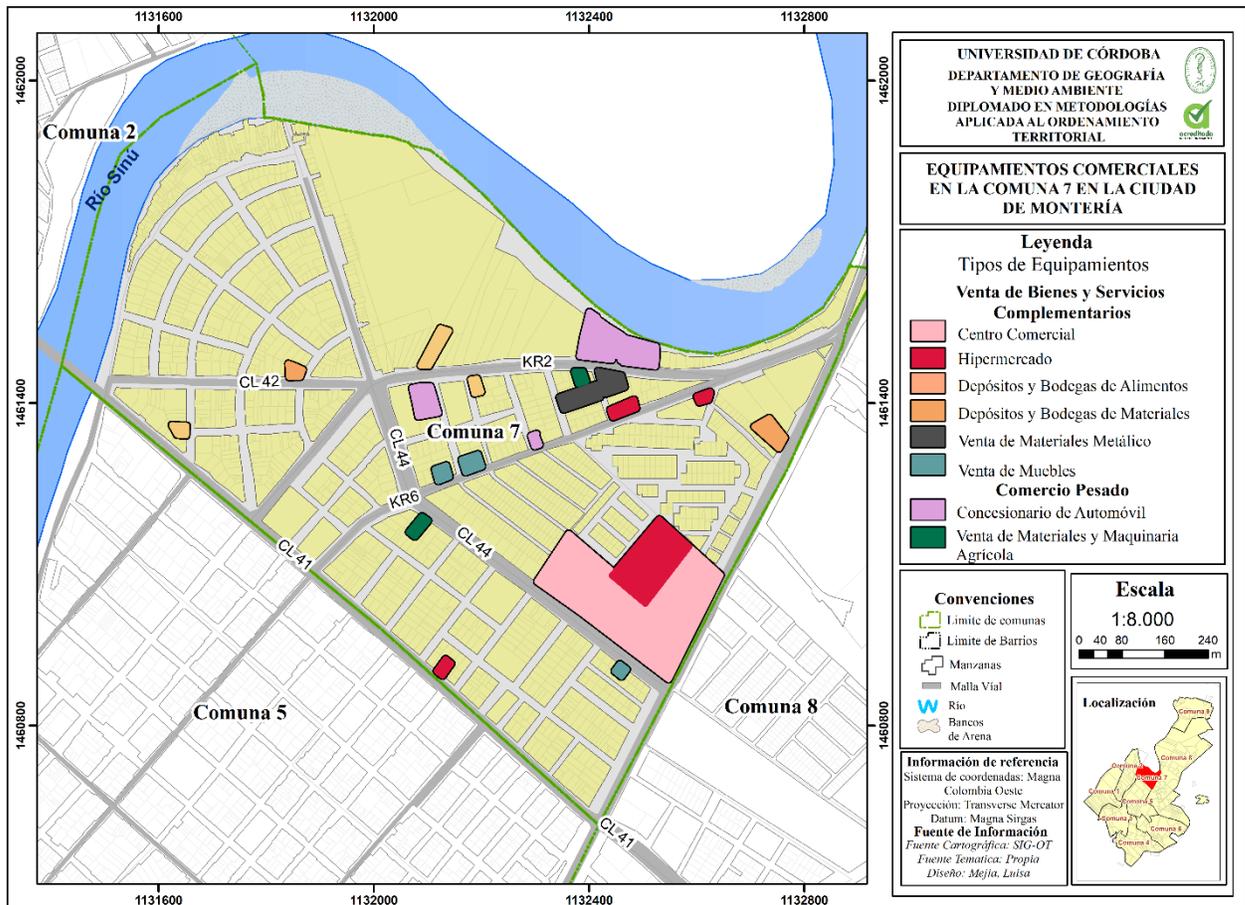
También se puede evidenciar equipamientos de ventas de materiales metálicos, depósito, ventas de muebles, concesionarios de autos en el sector industrial y en menor medida se localizan venta de materiales y maquinaria agrícola en el sector industrial y en el barrio Los Laureles.

Cabe agregar el centro Comercial Alamedas donde se encuentra una variedad de actividades entre esas tenemos zonas de recreación, zona de comida, locales de calzado, locales de ropa, Cajeros zonas bancarias, Joyerías, perfumerías, oficinas, entre otros. Este equipamiento comercial es de gran importancia por la actividad económica y el dinamismo que genera. Desde hace 24 años el centro comercial Alamedas hace parte de la historia de la comuna su construcción se inició en 1993 y en 1996 abrió sus puertas.

Se observa la concentración de estos equipamientos comerciales en la zona noreste de la comuna, se concentran principalmente en el Sector Industrial lo que corresponde a la carrera segunda y cuarta. Ver figura 40

**Figura 40.**

*Equipamientos comerciales en la comuna 7.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Se logra evidenciar que existen un mayor número de equipamientos de hipermercados con 4 y de concesionario de automóviles con la misma cantidad. En menor medida 1 centro comercial, 2 depósitos y bodegas de alimentos, 2 equipamientos de venta de materiales metálico y 2 de venta de materiales y maquinaria agrícola.

**Tabla 17.***Numero de equipamientos comerciales*

| <b>NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES EN LA COMUNA 7 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA</b> |   |    |
|---|---|----|
| <b>Venta de Bienes y Servicios Complementarios</b>                                  |   |    |
| 1   | Centro Comercial                          | 1  |
| 2   | Hipermercado                              | 4  |
| 3   | Depósitos y Bodegas de Alimentos          | 2  |
| 4   | Depósitos y Bodegas de Materiales         | 3  |
| 5   | Venta de Materiales Metálico              | 2  |
| 6   | Venta de Muebles                          | 3  |
| <b>Comercio Pesado</b>  |   |    |
| 4   | Concesionario de Automóvil                | 4  |
| 5   | Venta de Materiales y Maquinaria Agrícola | 2  |
| <b>Total</b>  |   | 21 |

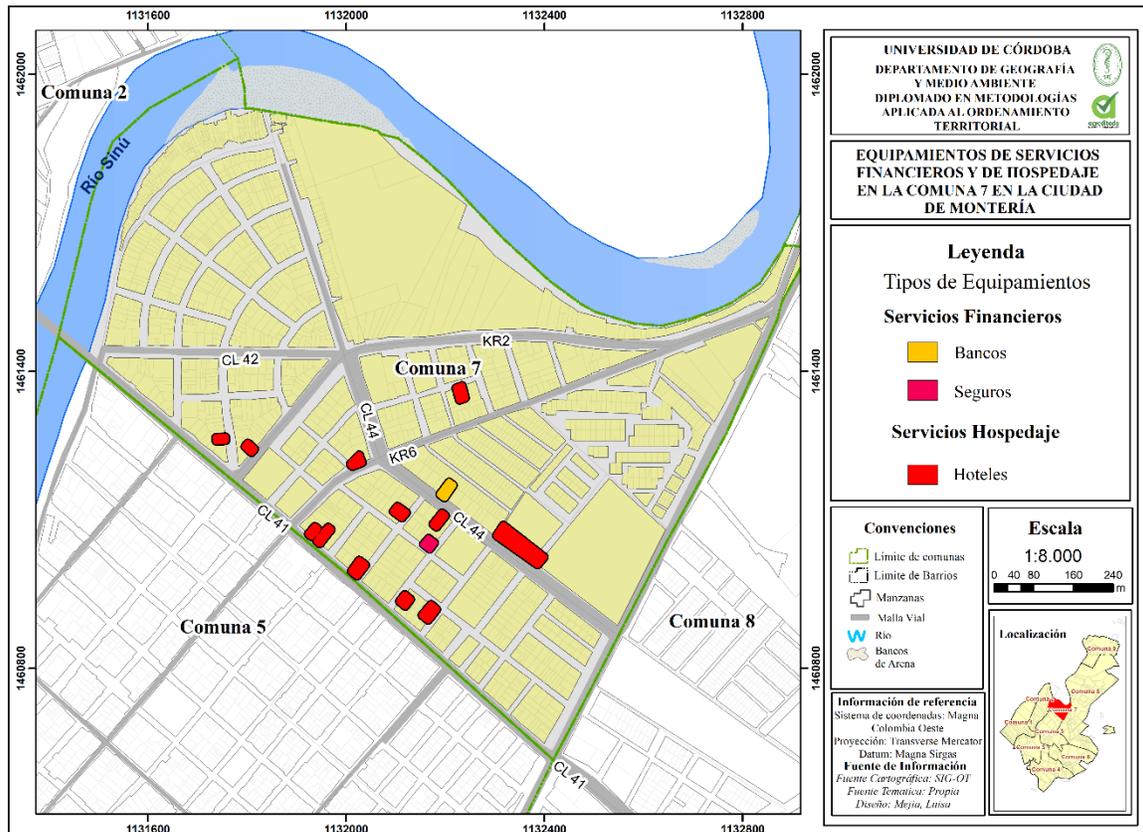
**Fuente:** elaboración propia, 2020

Por otro lado, los equipamientos de servicio financiero y hospedaje se localizan en la parte sur de la comuna principalmente en el barrio Los Laureles, encontramos una variedad de hoteles con diferentes jerarquías, esto va dependiendo de la cantidad de estrellas que tengan, en la calle 41 se ubican cinco hoteles, en la calle 44 dos, en la carrera cuarta uno, en la carrera primera c y carrera segunda dos hoteles, para un total de 12 hoteles en la comuna, su localización se explica debido a que es tránsito de la población que va de paso y necesita donde hospedarse como son los conductores de camiones traen materiales a las bodegas, también comerciantes y turistas que vienen a conocer a la ciudad.

Lo que respecta al sector financiero se encuentran en menor medida, solo se cuenta con un banco BBVA y el edificio de SURA que se ubica en la calle 44 con carrea 7 en el barrio los Laureles. Ver figura 41.

**Figura 41.**

*Equipamientos de servicio financiero y hospedaje en la comuna 7.*



**Fuente:** Elaboración Propia, 2020.

Según el número de equipamientos financieros y de hospedaje en la comuna se evidencia en la tabla 18 que existen 12 hoteles; 1 banco y 1 infraestructura de seguros.

**Tabla 18.**

*Numero de equipamientos de servicios financieros y de hospedaje en la comuna 7.*

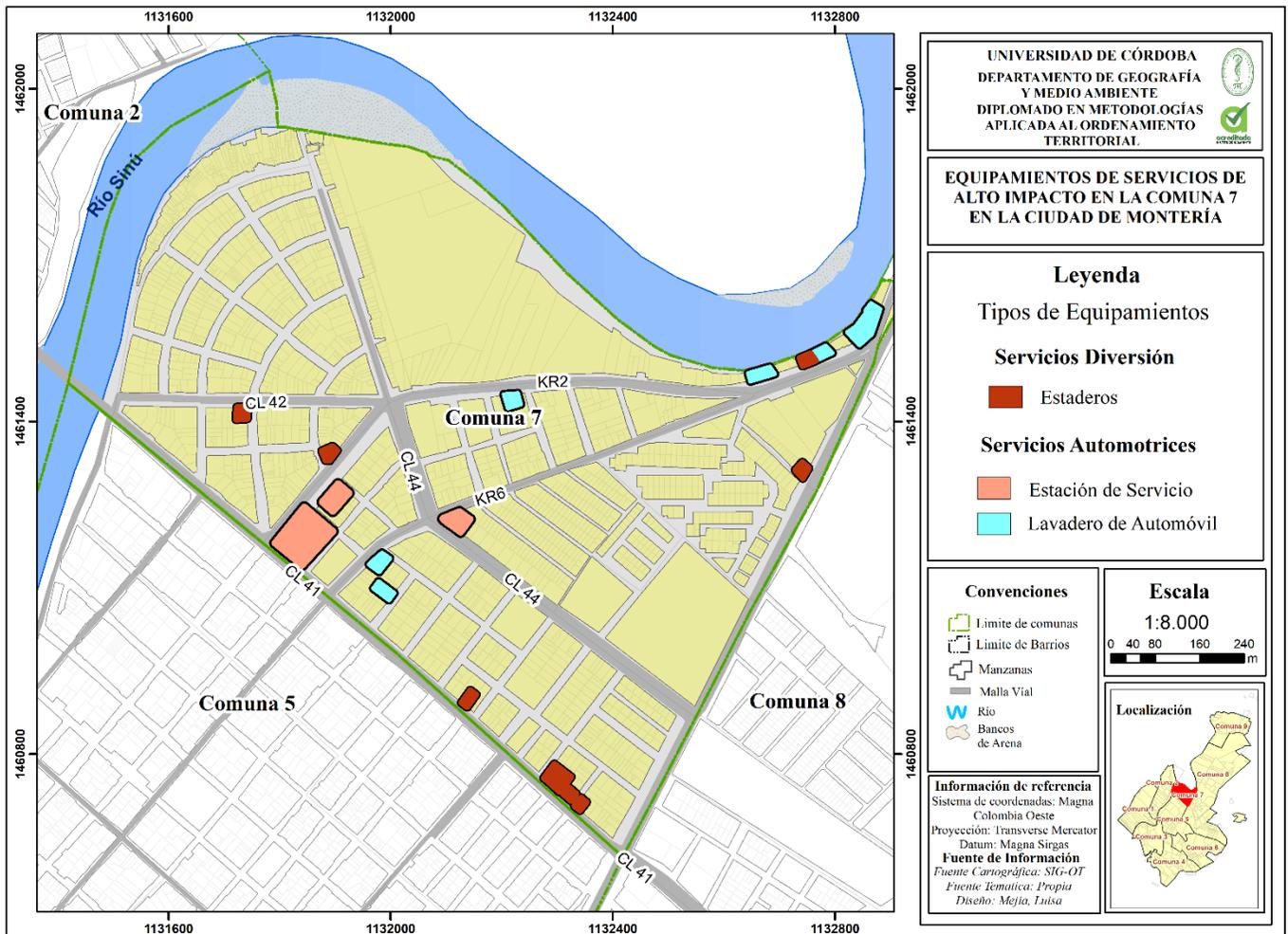
| <b>NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS FINANCIEROS Y DE HOSPEDAJE EN LA COMUNA 7 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA</b> |         |    |
|---|---------|----|
| <b>Servicios Financieros</b>  |         |    |
| 1   | Bancos  | 1  |
| 2   | Seguros | 1  |
| <b>Hospedaje</b>  |         |    |
| 3   | Hoteles | 12 |
| <b>Total</b>  |         | 14 |

**Fuente:** Propia, 2020.

Ahora bien, existe una concentración de alto impacto como son las discotecas, bares, estaderos en la calle 41 se consideran en esta categoría por la contaminación auditiva que producen, por lo cual deben estar ubicados lo más lejos posible de las zonas residencial, sin embargo, en esta zona no se ve un conflicto de uso por la distancia que tiene a la actividad residencial.

Así mismo se tiene una concentración de estaciones de servicio en la carrera segunda y en menor proporción en la carrera 4. También existe una aglomeración de lavaderos en la carrera segunda, se ubican en estas zonas por la cantidad de autos y camiones que transitan por esta zona proveniente del norte de la ciudad y por la conexión vial a Cerete. (Ver figura 42).

Figura 42. Equipamientos de servicios de alto impacto en la comuna 7.



Fuente: Elaboración Propia, 2020.

Por consiguiente, en la tabla 19 se observa que los equipamientos de mayor impacto son los estaderos o discotecas con 11 establecimientos en total, seguido de 5 lavaderos y por último 5 estaciones de servicio.

**Tabla 19.**

*Numero de equipamientos de alto impacto en la comuna 7.*

| <b>NUMEROS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO EN LA COMUNA 7 EN LA CIUDAD DE MONTERÍA</b> |                       |           |
|--|-----------------------|-----------|
| <b>Servicios Automotrices</b>  |                       |           |
| 1  | Estación de Servicio  | 5         |
| 2  | Lavadero de Automóvil | 6         |
| <b>Servicios Automotrices</b>  |                       |           |
| 3  | Estaderos             | 11        |
| <b>Total</b>   |                       | <b>22</b> |

**Fuente:** Propia, 2020.

## CONCLUSIÓN

En resumidas cuentas, los cambios del uso del suelo urbano en las comunas 5 y 7 ha afectado especialmente al uso residencial son los predios con este uso los que más han sufrido transformaciones pasando de ser áreas residenciales a comerciales y de servicio y en menor medida a áreas dotacionales. Siendo la comuna 5 la que a más ha tenido cambios por su gran importancia para la ciudad debido a que en se encuentran concentradas infraestructuras administrativas, financieras, equipamientos de salud y toda una actividad comercial. Ofreciendo una variedad de ofertas de bienes y servicio, se hace notar que el centro de la ciudad atrae población de toda la ciudad de Montería y de otros municipios a adquirir servicios. Además, cuenta con calles principales que facilitan la conexión, como es la calle 41, la calle 29 y la avenida circunvalar convirtiéndose también en ejes comerciales y de servicio jalonando toda una dinámica en la comuna, así mismo tiene sus calles pavimentadas y buena conectividad en cuanto a rutas de transporte público

Caso contrario pasa con la comuna 7 que a pesar de que ha disminuido el uso residencial y aumento los usos comerciales y de servicio no cuenta con la misma variedad de locales y productos que se encuentran en la comuna 5, tiende a dedicarse a actividades económicas específicas, además no cuenta con suficientes usos dotacionales. Aunque por su ubicación y por la movilidad que se genera en la calle 41 y carrera cuarta llega población a adquirir ciertos servicios que ofrece como hospedaje, venta de repuestos, talleres de autos y concesionarios. Además, cabe destacar que el Centro comercial Alamedas atrae población especialmente de clase alta y media por la variedad de locales comerciales que se encuentran siendo este sector uno de los más dinámicos de la comuna. Sin embargo, la población residente en la comuna tiende a trasladarse hacia la comuna 5 en busca de bienes y servicios puesto que esta no cuenta con variedades de actividades comerciales y equipamientos.

Por consiguiente, los usos del suelo en las dos comunas tienen tendencia a seguir creciendo hacia predios próximos modificando principalmente los usos del suelo residencial tendiendo a desaparecer en algunos sectores y aumentado los usos dotacionales, comerciales y de servicio

Ahora bien, lo que se refiere a los equipamientos se encuentran distribuidos de manera desigual respecto a las dos comunas. La comuna 7 cuenta con un déficit de equipamientos

educativos, de salud y recreativos. La localización de equipamientos de salud se encuentra aglomerados en la comuna 5 especialmente en las calles 27 y 28 esto se debe mayoritariamente al crecimiento poblacional de la ciudad y por consiguiente a la alta demanda de servicios de salud, igual se concentran diversidad de equipamientos educativos y en menor proporción los recreativos, en cuanto a los parques que hacen parte del espacio público se le han hecho adecuaciones mejorando su imagen, todas estas actividades mencionadas anteriormente se localizan en esa zona por la centralidad y el fácil acceso. Siendo la comuna más dinámica, completa y desarrollada de la ciudad.

Finalmente queda evidenciado que, gracias a la puesta en práctica de los conocimientos adquiridos en la formación profesional como geógrafo, se pudo generar un análisis de los usos del suelo y la distribución de equipamientos en las dos comunas estudiadas. Del mismo modo se evidencia la importancia que tiene el ordenamiento territorial en la planificación del territorio y de las actividades que se generan en él.

De igual manera es importante hacer énfasis en la dinámica que presentan los usos del suelo en las comunas y las posibles tendencias de crecimiento, así mismo como se debe tener en cuenta la distribución de los equipamientos los cuales sirve para la toma de decisiones desde el ordenamiento territorial a la hora de planificar e implementar proyectos de desarrollo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alcaldía de Medellín. (2006). *Diagnostico-Evaluación y Seguimiento Usos del suelo Urbano municipio de Medellín*. Obtenido de <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/POT/UsosSueloUrbano.pdf>
- Alcaldía de Montería. (2014). *Montería Ciudades Amables S.A.S*. Obtenido de [http://www.monteriaamable.gov.co/web/\\_contenido/oficio\\_g4682014.pdf](http://www.monteriaamable.gov.co/web/_contenido/oficio_g4682014.pdf)
- Alcaldía de Montería. (2015). *Plan de Acción 2032. Montería sostenible de cara al río Sinú*. Obtenido de <https://webimages.iadb.org/PDF/MONTERIA+BAJA.pdf>
- Álvarez de la Torre, G. B. (2017). *Morfología y estructura urbana en las ciudades medias mexicanas*. Scielo, 29(68), 7-39. doi: <https://doi.org/10.22198/rys.2017.68.a872>
- Arias Rivero, C. A. (Noviembre de 2016). *Cambios En el Uso del Suelo Urbano en el Centro de la Ciudad de Sincelejo; el caso del Barrio la Ford*. Maestría en Urbanismo y Desarrollo territorial Universidad del Norte. Obtenido de <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/8215/128603.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ayala Arrieta, Y. (2020). Dinámica del sector comercio y servicios, entre las calles 29 y 37 con carrera 1 a la 9 de la ciudad de Montería. Durante el año 2020.
- Alvarado & Araya (18 de Agosto de 2014). *Cambios de uso del suelo y crecimiento urbano. Estudio de caso en los municipios conurbados de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala*. Dialnet, 27(1), 104-113. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4835496>
- Da Silva, C., Cardozo, O., Odriozola, J., & Bondar, C. (2013). *Usos del suelo: Distribución, análisis y clasificación con sistemas de información geográfica (SIG)*. *GESIG*(5), 142-152. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/80361211.pdf>
- DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda-2018 Colombia obtenido de <https://sitios.dane.gov.co/cnpv/#/>

- Departamento Nacional de Planeación. (Junio de 2013). *Elementos para la Formulación de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial y Alcances de las Directrices Departamentales*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/Documento%20PN-OT-LOOT.%20DDTS%20-%20SODT.%2011%20junio%202013.pdf>
- Franco Calderón, A. (2010). Equipamientos urbanos impactos i manejo. Bogotá. Editorial Escala.
- Franco Calderón, Á. M, & Zabala Corredor, S. K. (24 de Agosto de 2012). *Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía*. *Dearq*, 11, 10-21. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/309862260\\_Los\\_equipamientos\\_urbanos\\_como\\_instrumentos\\_para\\_la\\_construccion\\_de\\_ciudad\\_y\\_ciudadania/citation/download](https://www.researchgate.net/publication/309862260_Los_equipamientos_urbanos_como_instrumentos_para_la_construccion_de_ciudad_y_ciudadania/citation/download).
- Garcia, E. (05 de Octubre de 2017). *Una capital de región para municipios de Sucre, Urabá y Bajo Cauca*. Obtenido de <https://www.elheraldo.co/cordoba/una-capital-de-region-para-municipios-de-sucre-uraba-y-bajo-cauca-409259>
- García Ruge , D. M. (2017). *Equipamiento como Articulador Urbano para el mejoramiento de un Hábitat*. Obtenido de Universidad Católica de Colombia. Bogotá: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15560/1/DIANA%20GARCIA%20-%20TRABAJO%20FINAL%20DE%20GRADO%20.pdf>
- Ghysais Chadid, G. A. (2018). *Equipamientos colectivos y construcción de identidad urbana para producir competitividad en el municipio de Sincelejo*. Obtenido de <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/8135/131385.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gómez Velásquez, H., & Moreno díaz, D. (2020). *Localización y/o relocalización de las actividades comerciales y económicas durante la transformación urbana del Municipio de Cereté en el contexto de la globalización, 1990 - 2018*. Obtenido de <https://repositorio.unicordoba.edu.co/handle/ucordoba/2984>

- Guevara, J (2007). *Metodología de investigación para la caracterización de corredores urbanos*. Psicología para América Latina, (10) Recuperado em 29 de outubro de 2020, de [http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-350X2007000200010&lng=pt&tlng=es](http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-350X2007000200010&lng=pt&tlng=es).
- Herrera, L., & Pecht, W. (1976). *Crecimiento Urbano America Latina*. CEPAL. Obtenido de [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/8609/S7600322\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/8609/S7600322_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Instituto Geografico Agustin Codazzi. (2003). *Gestion del suelo urbano en el marco del Ordenamiento Territorial*. Obtenido de <http://biblioteca.igac.gov.co/janium/Documentos/1-21369%20-%20web.pdf>
- Merlotto, A., Piccolo, M. C., & Bértola, G. R. (2012). *Crecimiento urbano y cambios del uso/ cobertura del suelo en las ciudades de Necochea y Quequén, Buenos Aires, Argentina*. Scielo (159-176),3-18. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022012000300010>
- Pacheco Juarez, J. A. (Marzo de 2013). *Equipamientos en conjuntos Urbanos. La oferta Autorizada y no Autorizada en el Caso de los Sauces IV, Toluca*. Obtenido de <http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/13711/401118.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pascale, C., Vitale, J., Barrientos, M., & Papagno, S. (2016). *Guía de prospectiva para el ordenamiento territorial rural de la Argentina a nivel municipal*. Obtenido de [https://inta.gob.ar/sites/default/files/inta\\_guia\\_prospectiva\\_ot\\_nivel\\_municipal.pdf](https://inta.gob.ar/sites/default/files/inta_guia_prospectiva_ot_nivel_municipal.pdf)
- Pinedo López, J (2012). *Urbanización Marginal e Impacto Ambiental en la ciudad de Montería*. Universidad Politécnica de Valencia Departamento de Urbanismo. Obtenido de <https://riunet.upv.es/handle/10251/16468>
- Sofan S. A. y Giraldo G., M. (2000). *Montería de espaldas al Sinú: En Poblamiento y ciudades del caribe colombiano*. Bogotá. Editorial Gente Nueva Ltda. Obtenido en: [http://www.ocaribe.org/cargar\\_imagen.php?id=113&tipo=14&thumbnail=FALSE](http://www.ocaribe.org/cargar_imagen.php?id=113&tipo=14&thumbnail=FALSE)

Rodríguez Vignoli, J., & Cunha, J. M. (2019 de diciembre de 2009). *Crecimiento urbano y movilidad en América Latina. Revista Latinoamericana de Población*, 4(5), 3-38.

Zenú Radio. (octubre 27 del 2017) *Vive el Centro, ambicioso proyecto de renovación urbana*  
Obtenido de: <https://www.zenuradio.com/monteria/vive-el-centro-ambicioso-proyecto-de-renovacion-urbana-lanzo-marcos-daniel-pineda/>