

DISTRIBUCIÓN Y ANÁLISIS ESPACIAL DEL CRECIMIENTO URBANO, LOS  
EQUIPAMIENTOS, ACTIVIDADES DE COMERCIO Y SERVICIOS MAS UNA MIRADA  
PROSPECTIVA DE LA COMUNA 8 DE MONTERIA DESDE SUS INICIOS HASTA LA  
ACTUALIDAD.

DIPLOMADO EN METODOLOGÍAS APLICADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ADOLFO RÍOS DURANGO

Director:

RUBÉN DARÍO GODOY GUTIÉRREZ

Magíster en Geografía

UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA  
FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS  
PROGRAMA DE GEOGRAFÍA Y MEDIO AMBIENTE

Montería - Córdoba, 2020

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1.1 Descripción y Formulación del Problema .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Justificación.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Objetivos.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.1 Objetivo general .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.2 Objetivos específicos .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4 Estado del Arte.....</b>	<b>11</b>
<b>1.4.1 Antecedentes .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4.2 Marco teórico .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4.3 Marco conceptual.....</b>	<b>18</b>
<b>1.5. Metodología.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITULO II CARACTERIZACIÓN POR ETAPAS DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA COMUNA 8 DE MONTERIA, DESDE SUS INICIOS HASTA LA ACTUALIDAD. .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1 GENERALIDADES .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2 Primera etapa de Crecimiento Urbano 1945-1970. Construcción del equipamiento educativo José María Córdoba (Conalco) y primeros barrios de la ciudad. ....</b>	<b>30</b>
<b>2.3 Segunda Etapa (1970-1990) Lento crecimiento de la comuna 8.....</b>	<b>33</b>
<b>2.4 Tercera Etapa expansión continua hacia el norte y surgimiento de nuevas urbanizaciones hacia el sector oriental vía Planeta Rica(1990-2005) .....</b>	<b>36</b>
<b>2.5 Cuarta Etapa 2005 – 2020. Construcción de Equipamientos Comerciales y Nuevas Áreas Residenciales. ....</b>	<b>39</b>
<b>CAPITULO III. ANALISIS DEL DESARROLLO DEL COMERCIO Y SERVICIO Y USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 8 DE LA CIUDAD DE MONTERIA, ASPECTOS CLAVES PARA EL CRECIMIENTO URBANISTICO .....</b>	<b>47</b>
<b>3.1 Generalidades Actividades comerciales y de servicio. ....</b>	<b>47</b>
<b>3.2 Distribución espacial de las actividades de comercio y servicios. ....</b>	<b>49</b>
<b>3.3 Equipamientos urbanos de la comuna 8, componentes esenciales del territorio.....</b>	<b>55</b>
<b>IV CAPITULO PROSPECTIVA TERRITORIAL, PLANES Y PROYECTOS A FUTURO DE LA COMUNA 8 DE MONTERIA. ....</b>	<b>64</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....</b>	<b>72</b>

## TABLA DE FIGURAS

Figura 1 evolución Poblacional 1951-1961 Montería-Cordoba.....	26
Figura 2 Crecimiento urbano de la ciudad de Montería desde sus inicios hasta la actualidad. Fuente IGAC 2013 Elaboración: Propia .....	29
Figura 3 Primera etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería. Diseño propio con base a IGAC 2013.....	32
Figura 4 Segunda etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería Diseño propio con base a IGAC 2013.....	35
Figura 6 Tercera etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería. Diseño propio con base a IGAC 2013.....	38
Figura 7 Cuarta etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería. Diseño propio con base a IGAC 2013.....	41
Figura 8 etapas de crecimiento urbano de la comuna 8 desde 1945-2020 Fuente: POT 2002-2017.....	43
Figura 9 Distribución espacial de los usos del suelo en la comuna 8 de la ciudad de Montería. ....	46
Figura 10 Actividades de comercio y servicios de la comuna 8. (Corredores espaciales) Fuente: elaboración propia con base a IGAC 2013.....	52
Figura 11 Distribución espacial Equipamientos comuna 8 de Montería.....	58
Figura 12 Prospectiva Territorial Movilidad y transporte comuna 8 de Montería.....	67
Figura 13 Prospectiva territorial de Actividades Comerciales y de Servicios .....	68
Figura 14 Prospectiva territorial Espacio público y Equipamientos de la comuna 8. ....	69

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Estructura Metodológica .....	23
Tabla 2 Clasificación Y Descripción De Equipamientos De La Comuna 8 De La Ciudad De Montería ...	60
Tabla 3 Prospectiva Territorial De La Comuna 8 De La Ciudad De Montería.....	65

## **RESUMEN**

El proyecto investigativo “Proceso de urbanización y agentes urbanos de la Comuna 8 de la Ciudad de Montería desde 1945 hasta el año 2020, está caracterizado por suministrar una mirada integral de los procesos de ocupación y transformación urbana que han sido protagonistas en la configuración territorial de la comuna 8 de Montería, por tal razón se analizan sus diversas etapas de crecimiento urbano para poder entender cómo fue su evolución desde sus inicios hasta la actualidad.

Además, se realiza un análisis espacial relacionado con la distribución y dinámica del territorio a través de las actividades comerciales y de servicios, como a su vez las características de los equipamientos presentes en la comuna 8. Así mismo, se realiza una visión futura es decir una prospectiva territorial teniendo en cuenta los escenarios actuales para así poder plantear los escenarios deseados del área de estudio.

## **CAPITULO 1. PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Descripción y Formulación del Problema**

Las ciudades son elementos articuladores del territorio, son los puntos de encuentro de la sociedad y de las actividades económicas, sin dejar de lado que “la ciudad es un paisaje en constante evolución, dinámico, complejo y diverso, y está íntimamente asociada a la cultura de las personas y de los lugares de donde provienen” (Anzano, 2010). El desarrollo urbano se debe a los procesos de urbanización en donde se articulan las relaciones sociales, económicas, culturales y políticas entre grupos y clases sociales las cuales son las variables explicativas intervinientes en este fenómeno (Gatica, 1974). Dicho proceso de urbanización está determinado por agentes urbanos que son todas aquellas personas o entidades que intervienen en el proceso de la construcción del espacio urbano y que trazan las tendencias de desarrollo del espacio a urbanizar.

El crecimiento urbano es un tema de interés para la Geografía en especial para la geografía urbana y la planificación territorial, siendo el territorio el elemento a estudiar y planificar desde diferentes contextos y como instrumento de desarrollo socioeconómico que busca la armonía entre el hombre y la naturaleza, de igual forma, “el crecimiento urbano es concebido por los entes planificadores del territorio como una señal de desarrollo, prosperidad y bienestar económico; en la actualidad es un tema de análisis y estudio debido a los impactos ambientales que produce, como, por ejemplo, el cambio de uso de suelo, contaminación, pérdida de biodiversidad, los cuales resultan aún mayores cuando el desarrollo urbano es acelerado, disperso y desordenado” (Rúales, 2018, p. 19).

Según el Fondo de Población de las Naciones Unidas (FPNU), (2007):

América Latina ha sido el continente con mayor velocidad de urbanización en el siglo XX. En el año 2000, tres cuartas partes de la población vivían en áreas urbanas y había alcanzado el nivel de urbanización de las más desarrolladas. Este proceso de urbanización fue alimentado por el rápido crecimiento poblacional y por la migración de población rural a áreas urbanas (p, 14).

En Colombia el proceso de urbanización ha sido muy acelerado. “La proporción de población residente en cabeceras municipales del país se multiplicó por doce al pasar de dos millones y medio en 1938 a 31,5 millones en 2005” (FPNU, 2007, p. 13). El acelerado proceso de urbanización se dio en el mayor del caos por el desplazamiento de población rural hacia las áreas urbanas producto del conflicto armado que tuvo lugar en el territorio nacional. La población urbana pasó de establecer el 29% de la población a ser el 75%, es decir, que en un lapso de poco más de cinco décadas (1938-1992) el país pasó de un país rural en un país eminentemente urbano.

Para el caso de la ciudad de Montería, los procesos de urbanización han llevado al crecimiento acelerado de la margen derecha del río Sinú arteria fluvial que funciona como eje estructurante del territorio, la mancha urbana de la ciudad ha ido creciendo en función al aumento poblacional, económico, industrial e inmobiliario en sus nueve comunas: a nivel poblacional para el año 2017 la ciudad contaba con un total de 357.773 habitantes, en relación con el comportamiento de la construcción de viviendas, en el periodo comprendido entre 2013 y 2017, se observa un decrecimiento anual del -16,8 % (Departamento Nacional de Planeación (DNP), 2019).

La ciudad atraviesa un fenómeno urbano-económico que dentro del facto colectivo le argumentan como un polo de desarrollo con una notable importancia económica a nivel regional, que además podría evidenciarse en su participación dentro del PIB departamental y regional; que

con su dinámica urbano-económica y transformadora del espacio puede ser motor de competitividad, jalonando progreso hacia municipalidades inmediatas en su contexto geográfico (Pretelt, 2015).

Dicho lo anterior, la comuna ocho comprendida desde la calle 29 hasta la universidad de Córdoba, posee una diversidad relativa en cuanto al uso comercial, residencial y de servicios, está integrada por cuarenta barrios con estrato socioeconómico diferentes, sin embargo, predominan los estratos altos de la ciudad (4,5y 6). Esta comuna viene presentando una importante actividad comercial y servicios que se proyecta como una de las zonas con un revelador desarrollo económico para la ciudad, de igual forma se prevé de cambios urbanísticos, económicos y sociales que se han presentado en el espacio urbano de la comuna con relación a los usos y equipamientos urbanos presentes en ella y que determinan los procesos de urbanización que tienen lugar en esta comuna de la ciudad. Por todo lo anterior nacen las siguientes preguntas de investigación:

¿Cuáles son las etapas del crecimiento espacial de la comuna ocho entre 1945 hasta el año 2020?

¿Cómo ha influenciado la distribución espacial de las actividades comerciales, de servicios y equipamientos en la configuración de la comuna 8?

¿Cuales son ls proyectos a futuro que pueden desarrollarse en la comuna 8 de la ciudad de Monteria.?

## 1.2 Justificación

La geografía urbana es el principal enfoque teórico del presente trabajo, dado que fundamenta su estudio en comprender como el hombre desarrolla procesos de urbanización, evolución y desarrollo de las ciudades. Asimismo, Carreras y García (2006), plantea que no solamente los procesos de urbanización están referidos a la parte demográfica y cuantitativa, sino, aspectos estructurantes tales como, económicos, sociales, culturales y tecnológicos.

La importancia que tiene la geografía urbana en el desarrollo de este proyecto se da porque permite estudiar todos los elementos que constituyen el espacio urbano y el uso de la cartografía, como herramienta de apoyo en la realización de la descripción que se hace en las ciudades con el fin de entender sus patrones de comportamiento.

Asimismo, el trabajo se caracterizará por comprender el crecimiento espacial de la comuna ocho de la ciudad de Montería, desde una visión geográfica enmarcada en el ordenamiento territorial, con fin de darle un enfoque interdisciplinario y holístico, en donde se analice la distribución que ha tenido en el territorio durante el proceso de urbanización que se ha llevado en esta comuna. Además de esto resulta fundamental para el estudio establecer los puntos de inflexión que ha causado el desarrollo físico respecto a la expansión urbanística de la zona de estudio y como esta ha generado cambios estructurantes en el entramado urbano de la ciudad.

De igual forma, dentro de los objetivos del ordenamiento territorial se destaca la clasificación de los *usos del suelo* de acuerdo con la ley 388 de 1997 (Ley del Ordenamiento territorial) existiendo cinco tipologías de uso: residencial, comercial, industrial, servicios, y usos

especiales, siendo los usos del suelo un determinante para el proceso de urbanización y crecimiento urbano de las ciudades, como se aprecia en el desarrollo del trabajo.

Ahora bien, el documento resultará útil en el enriquecimiento holístico de la ciencia geográfica, dado que servirá de consulta teórica-práctica para estudiantes y académicos, que tengan como objeto de estudio tanto la geografía urbana como el ordenamiento territorial, en el tema que apunta al crecimiento espacial de la comuna 8. De igual forma este trabajo procurara ser un insumo en cuanto a la toma de decisiones para distintos entes gubernamentales que así lo requieran, dado que se busca trascender la naturaleza académica de estos trabajos, con tal fin de instaurarse como un instrumento en la aplicabilidad del ordenamiento territorial.

Por último, este trabajo se desarrolla bajo el Programa de Geografía, lo cual se presenta como requisito para obtener el título de geógrafo. Desde este punto, este proyecto resulta pertinente porque nos permitirá caracterizar como ha sido el crecimiento de la comuna ocho de Montería, para así poder establecer cuál ha sido su dinámica y la evolución urbano-espacial que ha tenido, trayendo consigo unas profundas transformaciones territoriales, como también comprender el desarrollo de sus actividades económicas y de servicios.

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo general**

❖ Analizar el crecimiento espacial de la comuna ocho y las actividades de comercio y servicios de la ciudad de Montería desde su proceso de configuración espacial hasta a la actualidad.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

❖ Determinar las etapas de crecimiento urbano de la comuna ocho entre 1945 al 2020

❖ Precisar la distribución espacial de comercio, servicios y equipamiento de la comuna ocho

❖ Comprender los escenarios futuros de la comuna 8 de la ciudad de Montería

## 1.4 Estado del Arte

### 1.4.1 Antecedentes

La producción académica en relación a los procesos de urbanización y agentes urbanos es muy variable y se estudia desde diferentes ramas del conocimiento, especialmente desde la geografía urbana y económica por ello se destacan significativos aportes a nivel internacional como lo es la investigación hecha por Víctor M. Gonzales Marroquín (2014), titulado *Estudio del crecimiento urbano disperso en España mediante el uso de los sistemas de información geográfica: Tres ensayos*, donde se demostró las causas y consecuencias del crecimiento urbano disperso a través de tres casos prácticos.

El primero titulado *Dispersión urbana en España: diferencias entre ciudades y causas*; en donde se diseñó un índice de medición de la dispersión urbana que se obtiene mediante el uso de herramientas de SIG cuyo objetivo fue medir el grado de dispersión. El segundo *Análisis del crecimiento y dispersión urbana de la región de Madrid en el último cuarto del siglo XX*, se describió la forma urbana del área metropolitana de Madrid y se evaluó si la ciudad se está derivando hacia un modelo de ciudad dispersa. El tercer y último *Descripción y análisis del crecimiento urbano en el área central de Asturias*, su objetivo consta de describir el proceso de desarrollo urbano seguido por Asturias durante el periodo 1996-2006.

De igual forma, se encuentra la investigación desarrollada por Vicente Royuela y Alessandra Faggian (2008), titulada *El crecimiento de las ciudades y de la calidad de vida en la provincia de Barcelona, desde una perspectiva de causalidad mutua* en este trabajo se tuvo en cuenta los cambios intra-metropolitanos en la distribución de la población. Se Usaron los determinantes clásicos del crecimiento urbano para establecer su importancia dentro de un área metropolitana. Estos determinantes son: la calidad de vida; la aproximación dinámica orientada a la oferta; y el paradigma de la ciudad en red, más específicamente el papel de las variables de calidad de vida en el crecimiento urbano. Se estudió un periodo de 1991 al 2004. De forma general, la investigación concluyo que las dinámicas urbanas siguen una velocidad muy lenta, que hace que se pueda hablar de que permanente transición hacia el equilibrio del crecimiento urbano, teniendo en cuenta las migraciones, el desarrollo inmobiliario y el desarrollo económico que presenta la ciudad.

Por otro lado, se destaca la investigación realizada por Alejandra Merlotto, María Cintia Piccolo y Germán Ricardo Bertola (2012), titulada *Crecimiento urbano y cambios del uso/cobertura del suelo en las ciudades de Necochea y Quequén, Buenos Aires, Argentina*, en la investigación se evaluó la dinámica del crecimiento urbano y los cambios del uso/cobertura del suelo del área urbana costera del Partido de Necochea (Argentina) a través de fotografías aéreas e imágenes satelitales desde el año 1967 al 2004, donde se concluyó que el espacio ocupado por el uso del suelo urbano se incrementó de 21,95 a 28,44% del área total estudiada, en detrimento del uso no urbano. El crecimiento de la población acompañó y superó significativamente el ritmo de expansión urbana, evidenciando que el proceso de densificación de la ocupación es notablemente superior al del crecimiento de la mancha urbana.

Asimismo, se destaca la investigación realizada por María Rosa Cozzani (2005), titulada *Crecimiento urbano y crecimiento demográfico. Evolución del sistema urbano de Mendoza, Argentina, en los últimos veinte años*, el objetivo general de la investigación fue relacionar la evolución de los sistemas espaciales urbanos con la dinámica de crecimiento de la población y sus componentes en la provincia de Mendoza. El estudio define una tendencia a la desaceleración de la metropolización del sistema, a una distribución de los niveles urbanos más homogénea, y confirma que la formación y expansión de las ciudades se apoya, según su tamaño, en el crecimiento vegetativo o en el crecimiento migratorio.

A escala nacional se encuentra la investigación desarrollada por Gloria Cecilia Ruales Zambrano (2018), titulada *Análisis del crecimiento urbano y afectaciones ambientales y sociales en el sector nororiental de la ciudad de San Juan de Pasto*, en cuya investigación se revisó y analizó los antecedentes históricos referentes a la planificación y crecimiento urbano, para identificar cuáles han sido los factores que inciden en el crecimiento y expansión de la ciudad; comprender las afectaciones ambientales y sociales generadas por estos procesos, en el sector de Aranda Comuna 10 de la ciudad de San Juan de Pasto. Para esto se llevó a cabo un estudio multitemporal para identificar la pérdida de cobertura vegetal y los cambios en los usos del suelo en Comuna 10, mediante la revisión y el análisis de fotografías de satélite en un periodo desde 1975 al 2018, la cual concluyó que el crecimiento de la ciudad se ha visto influenciado por diferentes factores sociales, económicos, culturales, políticos, administrativos y ambientales, enmarcados en diferentes épocas, en donde el proceso de expansión de la ciudad ha suscitado un cambio de uso del suelo, pasando de un uso agrícola a ser parte del suelo urbano y cambiando drásticamente su uso a comercial o residencial en el mayor de los casos.

Igualmente, es de resaltar el trabajo elaborado por Ana Mercedes Ocampo Hoyos (2017), titulado *Crecimiento urbano y planificación territorial en la ciudad Cali. Evolución 1990-2010*, el objetivo general de la investigación fue analizar el crecimiento urbano y la planificación territorial en la ciudad de Cali Colombia, entre 1990 y 2010, para reconocer su evolución y aportar una mirada desde la percepción de sus ciudadanos, de forma general se concluyó que el significativo crecimiento urbano y la explosión demográfica de la ciudad de Cali durante el periodo 1990-2010 se debe a la situación de violencia que vivió el país y la ausencia de un modelo de planificación territorial participativo explica mucha de las dificultades que encuentra la construcción de una ciudad justa, equitativa y sostenible.

A nivel local resulta apropiado resaltar la investigación realizada por (Ramos, 2014) titulado *Configuración de la ciudad de Montería en el periodo de 1946-2001* de la maestría en Geografía de la Universidad de Córdoba. La investigación se enfocó en describir el desarrollo del municipio y comprender las dinámicas de crecimiento poblacional que generaron el desarrollo urbano, por tanto se explica el desarrollo y crecimiento urbano de la ciudad desde sus inicios.

Igualmente, la tesis de Aíra Luz Velásquez Barrios (2014) presentada en la maestría en Geografía de la Universidad de Córdoba denominada *Evolución del espacio urbano en la cabecera municipal de Montería, Córdoba*, de forma general la investigación explica los cambios, transformaciones y la ocupación espacial de la ciudad a través del espacio y tiempo, así como sus contenidos urbanos.

Por último, se destaca el trabajo elaborado por Antonio Sofan Sánchez y Mario Giraldo García (2000) titulado *Montería, de espaldas al Sinú*, en el cual se hace una reconstrucción histórica del crecimiento urbano de la ciudad y explica los componentes que indujeron las

transformaciones urbanas y comprender la organización socio espacial de la ciudad desde sus inicios.

### 1.4.2 Marco teórico

La geografía es considerada por muchos como una ciencia holística, dado que se apoya en diversas disciplinas que sirven como insumo para el desarrollo investigativo de esta. Como ciencia integradora, la geografía tiene en cuenta actores sociales, económicos, ambientales, políticos y culturales, ya que estos componen la estructura base de un territorio, siendo este el principal objeto del estudio geográfico. Asimismo, esta ciencia posee diversos enfoques e instrumentos, los cuales nos permiten profundizar un tema en particular con la mayor rigurosidad posible, por tal motivo este trabajo se apoyará en la geografía urbana y el ordenamiento territorial, dado que estos nos brindan los soportes teóricos fundamentales para la realización del proyecto de investigación.

En cuanto a los principales referentes teóricos dentro del saber la ciencia geográfica tenemos el *Tratado de geografía humana*, de Daniel Hiernaux y Alicia Lindón (2006), lo cual este texto brinda los enfoques fundamentales para el afrontar el entendimiento geográfico. En el amplio desarrollo de este texto, se tiene un aparte en el capítulo 3 titulado *Geografía urbana*, (Carreras y García, 2006), plantean que la geografía urbana y rural, se ha convertido en un pilar fundamental dentro del campo de la geografía humana especialmente cuando termino la Segunda Guerra Mundial, dado que trajo consigo un rápido crecimiento de urbes europeas devastada por el conflicto, desde este punto la parte urbana de la geografía ha enfocado sus estudios en los proceso de urbanización, la cual es entendida “como residencia permanente de la población en las ciudades” (p.84).

Según John Montoya y Nubis Pulido (2018) en su trabajo titulado *La geografía urbana y el estudio de la urbanización*, dicen que este enfoque tiene como objeto de estudio fundamentalmente el estudio de las ciudades y las relaciones con los espacios en donde se emplazan. Concomitantemente a esto plantean que

Este subcampo se asocia directamente con el análisis del espacio urbano, entendido como el ambiente construido por la acción humana, altamente artificializado y donde el urbanista adopta una nueva psicología basada en la subjetividad, la libertad y la creatividad (Simmel [1903] 1971, citado de Montoya y Pulido, 2018. p.31)

Con las acciones antrópicas realizadas por el hombre dentro del espacio geográfico habitado surge una serie de elementos propios de los ambientes urbanos como viviendas dentro del componente residencial, infraestructura que forman espacios industriales, equipamientos que constituyen edificaciones de usos institucional, financieros, educativos, comerciales, etc., lo cual según Montoya y Pulido (2018) se entrelazan como unas redes de comunicaciones en donde ocurren todas las interacciones sociales establecidas por el hombre.

La importancia que tiene la geografía urbana en el desarrollo de este proyecto se da porque permite estudiar todos los elementos que constituyen el espacio urbano y el uso de la cartografía, como herramienta de apoyo en la realización de la descripción que se hace en las ciudades con el fin de entender sus patrones de comportamiento. No obstante, esta rama también estudia los aspectos espaciales que se relacionan con el desarrollo urbano, tal y como lo afirma Antonio Salgado (2012) en su publicación titulada *La geografía urbana: una perspectiva crítica para el análisis de la ciudad*, en donde:

Analiza las ciudades, su localización, sus características, su crecimiento, las relaciones con otras ciudades y con el entorno rural, etc. Además, se interesa por los fenómenos que se dan al interior de las ciudades: patrones de uso del suelo, aspectos culturales, dinámicas sociales, patrones de

circulación, patrones de crecimiento natural y social, así como la interrelación de las ciudades con el medio ambiente que las rodea (Beaujeu-Garnier, 2000:13 citado de Salgado, 2012. Parr.3)

Otro de los referentes teóricos cruciales en el desarrollo investigativo, es el ordenamiento territorial, dado que este actúa como un instrumento que busca el aprovechamiento y potencialización de los territorios, tal y como sugiere Yolanda Hernández (2010) en su *artículo El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: ¿un instrumento para el desarrollo sustentable?*, lo cual dice que el ordenamiento se debe concebir como una herramienta donde se permita mejorar las condiciones de vida de los habitantes por tal motivo se debe construir un “orden deseado”, asimismo también realiza planteamientos donde

La complejidad del ordenamiento reside en saber, primero, ¿cuál será ese orden deseado o ese modelo de territorio?; segundo, ¿qué es lo que desea la sociedad que se haga en su territorio?, teniendo en cuenta que esta es diversa, multicultural y estratificada (por citar solo algunos de los factores que generan su complejidad); y tercero, ¿cómo se genera un proceso de ordenamiento en un país donde el conflicto es el tema del día a día? (párr. 2)

Para el caso de este trabajo el ordenamiento territorial nos permite comprender las dinámicas presentes en el territorio, dentro de su componente urbano ya que este se involucra directamente con los distintos grupos sociales y como estos generan sus actividades cotidianas dentro del territorio urbanizado, de esta manera los autores Ernesto Villegas, Alejandra Cifuentes, Diana Contreras, Libardo Fernández (2015) en el artículo *Ordenamiento territorial como instrumento, para la zonificación ambiental a través de la Estructura Ecológica Principal, como apoyo a la formulación de los POT y los POMCAS en Colombia*, afirman que esta herramienta

Es un pacto social de sus habitantes con su territorio, es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo, que orienta el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regula la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. (p.50)

Resulta importante establecer que tanto la geografía urbana como el ordenamiento territorial nos ayuda a comprender la ciudad como un producto donde se han establecidos procesos sociales, por ende, han configurado una compleja relación con los factores desarrollados dentro de la urbe tales como sociales, económicos, políticos y culturales, que a su vez generan infraestructuras de carácter funcional haciendo más estrecha la relación urbano-sociedad.

### **1.4.3 Marco conceptual**

Dentro del estudio del proceso de urbanización y agentes urbanos de la comuna 8 de la ciudad de Montería, cabe definir algunos conceptos que permitirán entender de mejor forma el tema abordado. En primera medida, *el proceso de urbanización*, según la (FPNU, 2007) es entendido como el aumento de la proporción urbana frente al total de la población, se manifiesta de diversas maneras y adopta diferentes matices ofreciendo un panorama de alta complejidad. Lo que deriva el *crecimiento urbano* siendo este el crecimiento físico y el cambio de extensión o magnitud de las áreas urbanas como resultado de cambios locales y globales, incluyendo el desplazamiento de población desde áreas rurales (Lewin, y otros, 2011).

En este orden de ideas, el crecimiento urbano está definido por *agentes urbanos* los cuales según el Instituto Geográfico Nacional de España (s.f.) son los propietarios del suelo, los promotores inmobiliarios, los usuarios, los poderes públicos y la ciudadanía, teniendo estos en muchos casos intereses contrapuestos que al final resulta en el *desarrollo urbano* que en palabras de (Soto, 2015) es el proceso de clasificación y adecuación, por medio de la planeación del medio urbano, en sus aspectos sociales, financieros y físicos, además involucra la expansión demográfica y física, el aumento de las acciones productivas, la altura de las situaciones socioeconómicas de la

población, el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de trabajo, la preservación y el mejoramiento del medio ambiente.

De igual forma Soto (2015) plantea que “el desarrollo urbano requiere de una planificación adecuada y cuidadosa con la finalidad de normar, evitar o disminuir impactos negativos futuros; debe ser sustentable donde puedan conservarse los recursos naturales, así como en una ciudad que incluya la saturación urbana, entre otros servicios” (p. 129).

Es aquí donde tiene lugar el *ordenamiento territorial* definido por Ministerio del Interior de conformidad con la ley 1454 de 2011 (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial) como un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político administrativa del estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia.

Teniendo en cuenta lo anterior, el ordenamiento territorial justo como lo indica su definición organiza el *territorio*, este según Friedrich Ratzel es una parcela de la superficie terrestre apropiada por un grupo humano, que tendría una necesidad imperativa de un territorio con recursos naturales suficientes para su poblamiento, los cuales serían utilizados a partir de las capacidades tecnológicas existentes, sin embargo, Gottmann 1973 lo define como una parte del espacio definida por límites (líneas), que posee un sistema de leyes y una unidad de gobierno, a partir de lo cual la respectiva localización y características internas son descritas y explicadas, y que, por lo tanto,

define la división territorial del mundo (partitioning) dentro de la historia de la humanidad (Schneider & Peyré, 2004, pp. 73-74).

Dentro de los objetivos del ordenamiento territorial se destaca la clasificación de los *usos del suelo* de acuerdo a la ley 388 de 1997 (Ley del Ordenamiento territorial) se clasifican en usos principales, complementarios y prohibidos, existiendo cinco tipologías de uso: residencial, comercial, industrial, servicios, y usos especiales. Siendo los usos del suelo un determinante para el proceso de urbanización y crecimiento urbano de las ciudades.

***Prospectiva Territorial:*** La prospectiva es un proceso social sistemático y participativo, que recoge la concepción futura de la sociedad, construye visiones a medio y largo plazo destinadas a influir sobre las decisiones presentes y moviliza acciones conjuntas, puede ser una herramienta útil para hacer frente a estos retos (CE 2002). Ayuda a elegir opciones (y a conformar el futuro), en una situación cada vez más compleja, discutiendo alternativas y reuniendo a distintas comunidades con sus conocimientos y experiencias complementarios. De este modo, y discutiendo las distintas visiones con los interesados, conduce también a un proceso de toma de decisiones más transparente (Espinosa 2004 p, 305).

## **1.5. Metodología**

### **Enfoque de la investigación**

La investigación se desarrolló bajo un *enfoque cualitativo*, teniendo en cuenta que mediante este proyecto se describe y explica el crecimiento urbano de la comuna ocho de la ciudad de Montería, para alcanzar el objetivo propuesto.

### **Método de la investigación**

Emplea el método *descriptivo – analítico dado* que no se limita únicamente a la descripción del crecimiento urbano de la comuna ocho, sino que trata de describir y analizar las relaciones que poseen las variables objeto del problema, teniendo en cuenta que se describen y analizan los agentes urbanos que se relacionan entre si y forma un engranaje que resulta en el crecimiento y desarrollo urbano.

### **Método del estudio**

El trabajo es apoyado en el *método inductivo*, ya que se estudia una realidad específica para llegar a una premisa general; es decir partiendo del estudio y análisis del proceso de urbanización de la comuna ocho de la ciudad de Montería se llegará a una conocer el impacto de este crecimiento sobre todo el territorio que comprende la ciudad.

### **Instrumentos y técnicas**

Para el desarrollo de la investigación se implementó técnicas de análisis espacial, así como revisión bibliográfica para lograr los objetivos propuestos.

La investigación se desarrolló en las siguientes fases:

#### **Fase 1. Recolección de la información**

Recolección de la información secundaria: Esta se obtuvo a partir de la revisión de producción académica relacionada con el crecimiento urbano y el desarrollo urbanístico, así como a través de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Montería y estudios similares al de la investigación.

La cartografía utilizada fue descargada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) a través de su geo porta SIGOT, de donde se obtuvo información cartográfica (base de datos Geografía y cartografía)

### **Fase 2.** Organización y clasificación de la información

La información fue organizada y procesada a través del software ArcGIS 10.3 necesaria para el diseño y representación de las temáticas abordadas.

### **Fase 3.** Análisis de la información

En esta última fase se implementa el análisis de los resultados obtenidos, partiendo de una adecuada interpretación de los datos y el estudio e interpretación detallada de las variables que ayudan a darle respuesta a la problemática planteada en la investigación, a partir de los mapas obtenidos que ayudan a alcanzar los objetivos planteados.

Tabla 1 Estructura Metodológica

<i>Estructura Metodológica</i>						
<i>Problema</i>	<i>Objetivo</i>	<i>Variable</i>	<i>Indicador</i>	<i>Método de obtención</i>	<i>Producto</i>	<i>Fuente de dato</i>
<b>Analizar el crecimiento urbano y la distribución espacial del sector comercio y servicios en la comuna 8 de la Ciudad de Montería, desde su configuración espacial hasta la actualidad</b>	Determinar las etapas de crecimiento urbano de la comuna ocho entre 1945 al 2020	Etapas del crecimiento urbano de la comuna 8 (1945-2020)	Etapas de crecimiento	Se obtienen las etapas al analizar los periodos de tiempos especificados. 1 etapa: 1945-1970 2 etapa:1970-1990 3 etapa: 1990-2005 4 etapa:2005-2020	Documento las Etapas del Crecimiento urbano. Mapas del Crecimiento Urbano de la comuna	Fuentes Bibliográficas  Aéreo fotos de los años 1945,1960, 75 y 80 del IGAC Imágenes satelitales de los años 90, 2000 y2020
	Precisar el desarrollo de las actividades de comercio y el servicio de la comuna ocho	Comercio y servicio	Usos de suelo y Distribución espacial de establecimientos comerciales.	Se obtiene realizando un análisis espacio temporal del crecimiento y desarrollo que ha tenido el comercio y servicio	Documento, mapa de distribución espacial del comercio y servicio.	SIGOT, POT vigente de Montería, base de datos espacial
	Comprender la distribución espacial de los usos y equipamientos urbanos de la comuna.  Determinar los escenarios futuros de la Comuna 8	Localización de los equipamientos Clasificación según su escala  Prospectiva territorial	Características de equipamientos Escalas de equipamiento Nacional, Regional, Departamental, Municipal, Comunal O Local.  Planes y proyectos que se desarrollaran a Futuro	Se obtiene mediante el análisis espacial usando el método de vecino más cercano para establecer los puntos de concentración.  Descripción de proyectos futuros en la comuna 8.	Documento, mapa de la distribución espacial de los equipamientos.  Documento con análisis y Mapas de visión Prospectiva en la comuna 8	SIGOT, POT vigente de Montería, base de datos espacial.  Documento técnico de soporte POT Montería (2019)

## **CAPITULO II CARACTERIZACIÓN POR ETAPAS DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA COMUNA 8 DE MONTERÍA, DESDE SUS INICIOS HASTA LA ACTUALIDAD.**

### **2.1 GENERALIDADES**

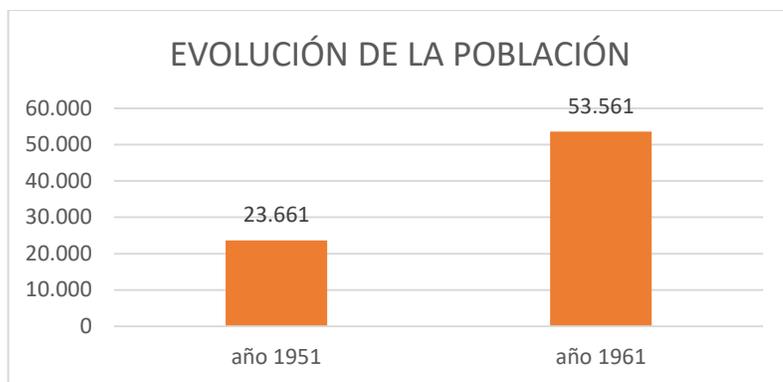
La ciudad de Montería, también conocida como la capital ganadera de Colombia, o la Perla del Sinú, según los relatos históricos de su creación, afirman que fue fundada el 1 de mayo de 1777 cuando el gobernador de Cartagena, Juan Torrezar Díaz, comisiono al General Antonio de la Torre Miranda para que fundara el Pueblo de San Jerónimo de Buenavista a orillas del río Sinú, esta tarea se logró realizar el 1 de mayo del mismo año. Para los años de 1807 la ciudad de Montería fue elevada a categoría de villa, en 1840 a cabecera de distrito dependiente de la gobernación de Lórica en el estado de Bolívar. En los inicios del siglo XX en Montería comenzó un despertar artístico e intelectual que se ve reflejado en el florecimiento de la cultura, las artes, el deporte y la prensa (Castro 2003:58); En 1910 fue elevada a Provincia del Alto Sinú y dos años más tarde en 1912 según Massiris (1992:48) Montería paso a ser el principal núcleo poblacional y se erige como principal ciudad de la región Sinuana, en 1923 fue elevado como municipio, algo muy importante para la ciudad de Montería surge en 1952 cuando es elegida como capital del departamento de Córdoba, con este hecho comenzó una era de progreso para la región, por ejemplo, se implementan una serie de inversiones representativas para obras de infraestructura, de extrema importancia para el desarrollo de la región y de la ciudad capital, Montería. Se construyeron la vía al alto Sinú (Tierralta), los puentes sobre el río Sinú (en Montería y Lórica) y sobre el caño de Bugre (en Cereté). (Sofan, A & Giraldo M, 1999); También en los años de 1960 se erigieron los edificios de la gobernación, la alcaldía de Montería y el palacio nacional, Con la apertura de vías de comunicación, Lentamente se fue fortaleciendo la red de conexión terrestre.

La ciudad de Montería se encuentra caracterizada administrativamente en un grupo de 9 comunas y 5 piezas urbanas, cada una de esta cuenta con unas características socioculturales propias y a su vez una configuración espacial dinámica urbanística distintiva. Montería crece y se desarrolla sobre la margen derecha del río Sinú, el mismo río que fue la primera determinante geométrica de emplazamiento y tendencia de crecimiento hacia el norte, para esta época, diversos autores afirman que los primeros barrios en conformarse fueron Chuchurubi y La Ceiba que hoy

día hacen parte de la comuna 5, estos barrios se distribuían entre la calle 21 con carrera sexta hasta la calle 34 con carrera 9 de la margen derecha del río Sinú, estos se formaron antes de 1926, poco después se urbaniza una franja de terreno iniciando con barrios como Nariño, Colon, Sucre, Balboa. Continuamente en la zona Norte se inicia con el barrio Montería Moderna, estos fueron fundados en el año 1926. Posiblemente la construcción de estos barrios en este año fue a causa de la crisis agrícola presente en los años 20 y la disminución de la actividad fluvial del río Sinú, que ocasionó el desplazamiento de población rural hacia el área urbana, se puede evidenciar un crecimiento espacial muy lento en este periodo de la ciudad.

Además según Jaime Castro (1996) en su artículo Historia de Montería afirma que se encontraba caracterizada por la construcción de una serie de equipamientos como lo son: la Casa de Gobierno en 1906, Mercado público en 1906, la Catedral en 1916, entre otros que se encargaron de configurar el crecimiento urbano hacia la margen derecha del Río Sinú, Así mismo, a partir de la década de los 20, en Montería se empezó a dar una educación más estructurada con la aparición de instituciones como: Colegio Femenino Sagrada Familia 1923, Instituto del Sinú en 1924, Colegio Valencia Villegas 1932 y Escuela Mixta de Colon 1946, Colegio Nacional José María Córdoba en 1952.

En el periodo comprendido de 1946 a 1961, se empieza a consolidar la trama urbana debido al incremento de población (Ver figura 1). Este crecimiento tuvo su auge con la conformación del departamento de Córdoba en 1952, evidenciándose un crecimiento hacia el sur de la ciudad, con la conformación de Córdoba como departamento y Montería denominada su capital, se generó un interés por población del área rural cercana y esto se evidencia gracias al aumento de construcciones de viviendas y barrios (Risaralda, Obrero en 1953, la Granja en 1960, 14 de Julio, entre otros.) en dicho periodo, de igual forma también se da origen a los primeros sectores subnormales. (Castro, 2003)



**Figura 1 evolución Poblacional 1951-1961 Montería-Córdoba**

Para el periodo comprendido de 1961 a 1985. El crecimiento urbano se aceleró apareciendo Barrios como 6 de Marzo, Alfonso López, Boston, la Pradera, Los Laureles II, El Tambo, Rancho Grande, La Ribera, Juan XXIII, Villa Margarita, Holanda, entre otros.

Para Godoy y Garnica (2013), Durante la segunda mitad del siglo XX el sector agrícola con el cultivo del algodón, el maíz y el sorgo habían sido los productos que jalaron la economía de Córdoba, experimentando un momento de auge, donde se hizo evidente la recepción de población para laborar en estos cultivos, generando empleo, como fue el caso de Montería que creció a tasas del 4%, poblacional. Además, agregan:

Asimismo, Montería, reporto en los siguientes censos tasas de crecimiento demográfico en la categoría de medio, que oscilaban entre 2,6% y 4%, importantes y relacionado en parte este comportamiento a la influencia de la capital y de su interconexión vial con las ciudades de la costa Atlántica y Antioquia, jalonando su dinamismo con la prestación de funciones comerciales, de servicios y actividades agropecuarias. (p, 51).

Lo anterior origina el nacimiento de numerosos barrios en la ciudad en los bordes de lo que conformaba el espacio urbano de la ciudad, además el gobierno nacional implementa sus políticas de vivienda con el Instituto de Crédito Territorial –ICT- y origina la construcción de barrios que de una u otra forma jalonan el crecimiento de la ciudad y fueron hacia el sur en los años cincuenta construyeron el barrio Obrero, en los años sesenta el barrio La Granja (2000 viviendas en 140 hectáreas) , en los setenta al oriente sería el Barrio la Pradera, y Los Laureles, en los ochenta al sur el Barrio Mogambo. Igualmente, otros barrios que emergen hacia el sur son los barrios

Buenavista y La Julia, hacia el oriente se erigen barrios hasta la circunvalar y se destaca la creación del barrio San José y para el norte cerca a la calle 41 el barrio Nariño y superando esta vía aparece el barrio Sucre, ampliando Montería su área urbana de 174,3 hectáreas en 1946 a 417 en 1961, (Velázquez, 2014). También con la construcción del puente sobre la margen izquierda en 1960 empieza otra oportunidad de crecimiento de la ciudad hacia el occidente, pero en forma muy lenta al comienzo, solo hasta la década del ochenta empezará a deslumbrarse un crecimiento poblacional y urbano importante.

A partir de la década de los ochenta, emergen unos acontecimientos que incidirán en el crecimiento poblacional y con ello la consolidación de la trama urbana en forma más o menos ordenada de la ciudad, y que originará asentamientos marginales que transformaron el territorio y determinaron una configuración espacial de ciudad, que evidencia la segregación socio espacial y con ello, los problemas de servicios públicos, sociales y laborales. Explicado por factores políticos, económicos, sociales y naturales, como el despojo de tierras que es sometido el campesino, el conflicto armado que sacude el sur de Córdoba, para los años noventa esta situación se aumenta con la crisis de la agricultura que genera desempleos en el campo y los fenómenos naturales que azotan al departamento y con ello a su capital, como son las inundaciones, todo lo anterior genera desplazamientos hacia la zona urbana de Montería. Vilorio (2004), informó que hacia 1988 se reportaron las zonas afectadas por las inundaciones del río Sinú, que sumaban 91.000 has, 19 familias y el 30% del área sembrada, correspondientes a los municipios de Loricá (75 áreas afectadas), Montería (37), Ciénaga de Oro (32), San Bernardo del Viento (26), Cereté (24), San Pelayo (21), Tierralta (15), Chimá (7), Valencia (5), Purísima (4), San Carlos y Momil (uno cada uno).

No obstante, un hecho importante que se da en la ciudad, es que la población de mayores recursos y más pudientes eligieron la zona norte de la ciudad para vivir, el área suburbana era costosa debido a la aptitud del uso de sus suelos. Así, aparecen los barrios de la Castellana y El Recreo donde vive la clase social alta, mientras que hacia el sur viven los de clase social baja, cambiando considerablemente el espacio urbano de Montería y condicionando el crecimiento de la ciudad hacia el Norte, manteniendo esa tenencia hasta el día de hoy.

Para finales del siglo XX la ciudad amplía su crecimiento urbano hacia todos los sectores de la ciudad y hacia ambos márgenes del río Sinú, ampliando su número de barrios, las autoridades

municipales distribuyen espacialmente la ciudad en nueve comunas, cuenta con más de 200 barrios y un área que sobrepasa las 4.000 hectáreas. El crecimiento urbano toma mayor auge en este periodo de tiempo, por un lado, es evidente que la ciudad hacia el sur incrementa aceleradamente el número de habitantes y viviendas. Igualmente, se considera que para comienzos del siglo XXI, la ciudad de Montería presenta un gran avance arquitectónico, comercial y vial, puesto que barrios como Castellana, Pasatiempo, Costa de Oro y algunos más se encontraban completamente pavimentados, además para la época se trabajaba en la optimización y ampliación del acueducto con miras a la creciente demanda por el aumento en el ritmo de la construcción de propiedad raíz. Finalmente, los primeros años de comienzo del siglo XXI, se caracterizaron por la privatización de los servicios públicos con la finalidad de ofrecer un mejor servicio a los pobladores del municipio. (Castro, 2003). Igualmente, empieza el crecimiento de la ciudad hacia el norte en ambos lados de la circunvalar.

Actualmente, Montería considera que las carencias principales de la población residente en los barrios subnormales de la ciudad no solo están ligadas a la infraestructura o déficit de vivienda, y servicios públicos, sino que también existe una problemática de tipo Social, Ambiental y Cultural en gran parte de los barrios de la ciudad, además se puede considerar que la ciudad de Montería sigue sufriendo una serie de transformaciones Urbanas que la convierten en un atractivo urbano de la región del Caribe Colombiano, (El Universal, 2018).

Además, la ciudad es sede de importantes certámenes turísticos, entre los que sobresalen las Fiestas Patronales en enero, la Feria Nacional Ganadera, Equina, Agroindustrial y Comercial de Montería, el Reinado Nacional e Internacional de la Ganadería en junio, y el Concurso del Dulce Típico Sinuano y de Comida de Semana Santa que se realiza con anterioridad a las festividades religiosas.

Cuenta con una población aproximada de 490.935 habitantes según censo de 2018, además, posee una extensión de 3,141 km<sup>2</sup>, la capital ganadera posee un destacado desarrollo urbano, vial y comercial, sus extensas sabanas y exuberancia del medio natural, siguen siendo hasta nuestros días las ventajas competitivas que la región posee y despliegue para sus principales actividades de producción. Su ubicación estratégica en la esquina noroccidental colombiana le da posición de cara al mundo en el escenario del mercado internacional del siglo XXI.



## **2.2 Primera etapa de Crecimiento Urbano 1945-1970. Construcción del equipamiento educativo José María Córdoba (Conalco) y primeros barrios de la ciudad.**

La comuna 8 está localizada al norte de la ciudad, conformada por 20 barrios, 25 urbanizaciones y 7.180 viviendas con un área aproximada de 1.391 hectáreas. Limita al norte con la comuna 9; al Sur con la Comuna 6 y al Noroeste con las Comunas 5 y 7.

La comuna 8 de la ciudad de Montería, es considerada una de las más recientes no obstante de poseer barrios muy antiguos tales como el barrio San José, El Edén II, ubicados hacia el sur de la comuna y barrios como La Castellana, El Recreo, Urbina ubicados en la zona céntrica y norte de la comuna (ver figura 3), Para el periodo de 1945 a 1960 se construyen grandes equipamientos de la ciudad de Montería que sin lugar a dudas permitieron el crecimiento y desarrollo de la estructura urbana, especialmente en la comuna 8, donde la edificación de la institución educativa José María Córdoba (*Nacional*), fundada en el año 1952, localizado específicamente hacia la zona sur de la comuna, este equipamiento educativo marcó un hito en la historia de la ciudad, por sus connotaciones tanto de infraestructura, como de inicio para el crecimiento de la comuna, como lo enuncia a través de entrevista el señor Heberto Díaz Padilla (2020) líder de la junta de acción comunal (JAC), «la construcción de viviendas en el barrio San José o la Gallera, a raíz de este barrio se empieza a expandir la comuna con barrio como :El Edén II, en el año de 1963, este fue el resultado de la urbanización realizada de manera independiente por los dueños de estos predios que vendieron a través de intermediarios cada uno de los lotes sin ningún tipo de equipamiento básico; fueron sus nuevos domiciliarios quienes los proyectaron y otros producto de la adecuación progresiva de la nueva zona urbana, este barrio fue habitado por personas de bajos recursos, pero con cierta estabilidad económica, principalmente empleados públicos que en su mayoría continúan habitando este sector reconocido de la ciudad de Montería».

Los terrenos del barrio según el entrevistado, «era una finca llamada El Edén, propiedad que heredaron los hermanos Cabrales Pinedo (Clímaco, Efraín, Alfonso y Eusebio), los cuales al hacer la división de las tierras decidieron vender a principios de marzo del año de 1960, el Sr. Pedro Enzuncho Naranjo era empleado de confianza de la familia Cabrales Pinedo y fue la persona encargada de hacer la venta de los lotes, de ahí que su hija la Sra. Nancy Enzuncho fue una de las primeras personas en comprar su lote, los cuales se pagaron en cuotas mensuales hasta completar

el monto de \$ 4.500 pesos. En sus inicios el barrio no contaba con ningún servicio público, a medida que este se iba poblando, sus habitantes con esfuerzo propio instalaron el servicio de energía y agua». El barrio El Edén II limita al Norte con la Avenida Circunvalar, al Sur con la I.E Nacional José María Córdoba, al este con los barrios La Floresta y San José y al Oeste con la vía Montería – Planeta Rica.

Una característica urbana de los años 1960 y la década de los 70 fue el proceso de crecimiento de la población Monteriana, lo mismo que Tierra Alta, Planeta Rica y Ciénaga de Oro, cuya comunicación con Montería, a raíz de la apertura de vías de interconexión, facilitó el desplazamiento de su población hacia la ciudad producto de las migraciones del campo y de otros municipios vecinos, cuyos habitantes fueron atraídos por el crecimiento del municipio y la participación en la política local de personajes de fuera de la capital. Las ciudades cercanas como Cereté y Lorica, frenan su crecimiento urbano y se oferta la capital del departamento.

La cuestión urbana dio un viraje significativo al incorporarse la planificación. Aparecieron nuevos componentes urbanos en manos de la iniciativa particular, los cuales plantearon nuevos esquemas de vivienda para las clases con mejores posibilidades. Con una visión moderna de espacios públicos confortables (Sofan, Girando, 1999) es aquí donde aparece la creación de los barrios de estratos altos de la ciudad tales como: Recreo, Urbina, La Castellana, que según (Castro, 2003), fueron habitados por población proveniente de los barrios Ceiba y Chuchurubi, quienes en búsqueda de espacios más tranquilos iniciaron la construcción de vivienda técnicamente construidas de una y dos plantas con óptimos servicios públicos y dotados de equipamientos colectivos como zonas recreativas, parqueaderos y algo muy importante una malla vial que lo conecta internamente con el centro de la ciudad, cabe resaltar que estos barrios se ubican en los estratos socioeconómicos 5 y 6, y esta área suburbana desde sus inicios hasta hoy día.

Cabe resaltar que este periodo de crecimiento urbano en la comuna 8 de la ciudad abarco un 8% en cuanto a la ocupación territorial del área total de la Comuna (figura 3), por lo tanto se considera que esta primera etapa represento el menor porcentaje de crecimiento, sin embargo, para la fecha se dio origen a los barrios de estratos altos y clase media de la ciudad, configurados principalmente por el equipamiento educativo José María Córdoba.

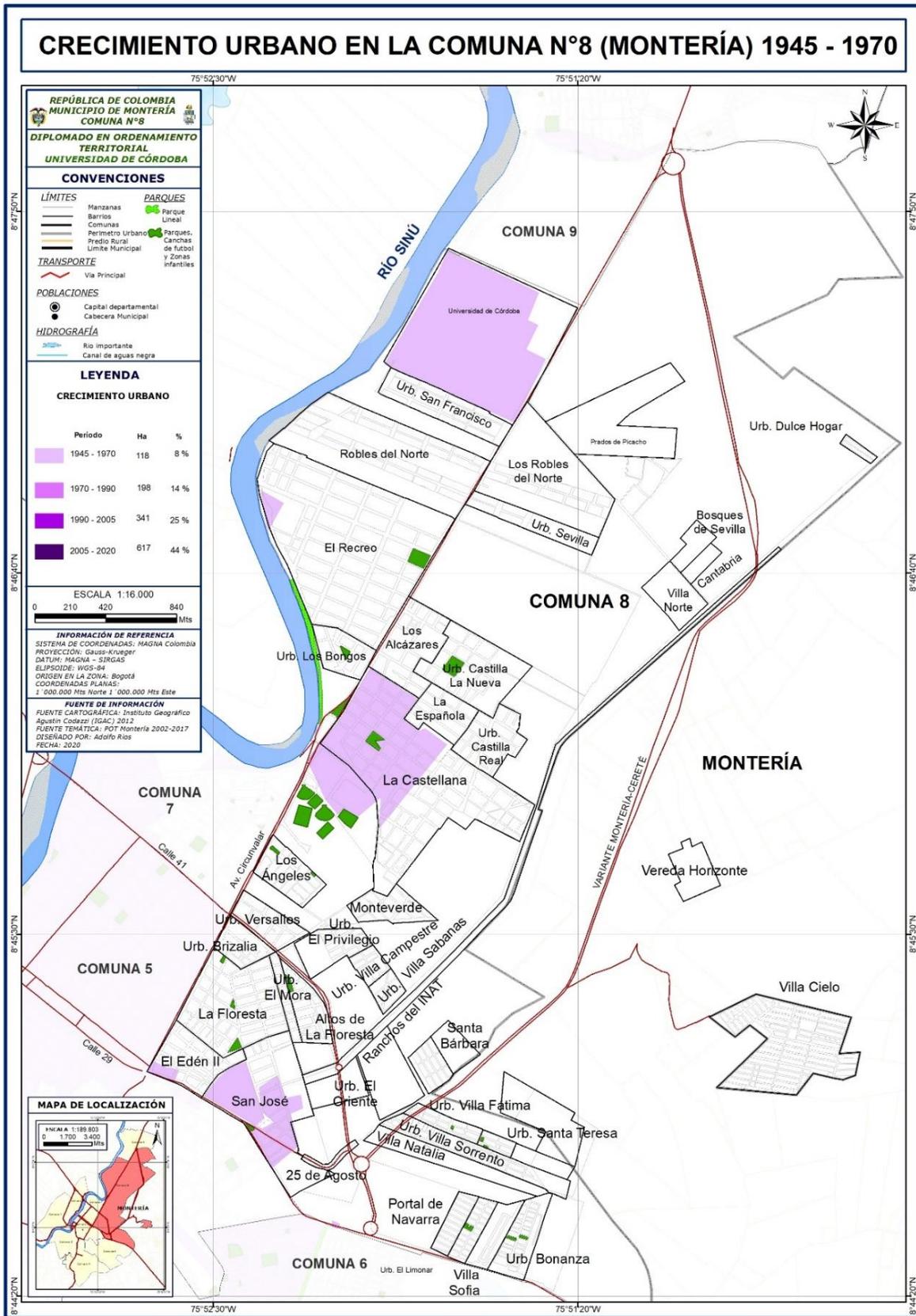


Figura 3 Primera etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería. Diseño propio con base a IGAC 2013

### **2.3 Segunda Etapa (1970-1990) Lento crecimiento de la comuna 8**

Durante este período, cabe resaltar la consolidación de los barrios como La Floresta, El Recreo, El Edén II, los Alcázares. Es decir, el crecimiento urbano permitió consolidar más los barrios localizados hacia la zona sur de la comuna y en la década de los noventa, se iniciaron los trabajos de alcantarillado y posteriormente continuaron con la pavimentación de las calles, quedando la mayoría de las carreras sin pavimentar.

Además, teniendo en cuenta la Figura 4 es evidente que sobre la avenida circunvalar específicamente desde la calle 50 hasta la 70 se desarrollan construcciones de tipo residenciales como la Urbanización los bongos, Castilla la Nueva, Versalles, Los Alcázares, y a su vez la consolidación de los barrios La Castellana y El Recreo, (ver figura 4) cuya formación se dio a través de constructoras y proyectos privados de vivienda, donde se garantizó principalmente la dotación de elementos como espacio público y equipamientos de alto impacto que garantizaran una mejor calidad de vida a los residentes de los barrios mencionados.

Así mismo, surgen en esta época algunos elementos dotacionales, tales como el traslado de la Universidad a su actual ubicación, en la Finca Nueva York, kilómetro 3 vía a Cereté para el año de 1968. Universidad de Córdoba (2019). Este año fueron creadas la Oficina de Registro y Admisiones e inició el programa de Licenciatura en Biología y Química, en respuesta a la necesidad de cualificación a nivel superior de los maestros egresados de las Escuelas Normales que existían en el Departamento de Córdoba. En la década de los años 70 marca el inicio del trascorrir histórico de la Universidad. Se comienza a crear las diferentes dependencias académico-administrativas para el desarrollo misional como ente educativo de formación profesional. Por tal razón se considera que respecto al porcentaje de ocupación del área de la comuna entre los años 1975 a 1990 comprende un 24% que sin duda alguna da inicio a grandes desarrollos y transformaciones urbanas que no solamente impactaban a nivel local, sino que generaban un cambio a nivel municipal y departamental.

Un aspecto importante de esta segunda etapa de crecimiento urbano es la localización y distribución espacial de los barrios que surgieron en esta época, que se ubicaron específicamente sobre la avenida circunvalar con límites a los barrios surgidos en la primera etapa de crecimiento urbano (Castellana y Recreo).

Cabe destacar que La urbanización Los Bongos fue la primera en surgir bajo esta denominación en la comuna 8 de la ciudad, a su vez, consta de una diferenciación espacial respecto a los barrios con los que limita, (El Recreo y La Castellana) puesto que estos barrios consta de una gran extensión territorial, sin embargo, la población residente de la urbanización Los Bongos, son personas de clase media, alta.

Cabe agregar que, las actividades destinadas al comercio y servicio las realizan dentro del sector residencial y de la comuna en estudio, por lo tanto se puede considerar que estos barrios desde sus inicios contaron con la dotación de vías en buen estado y equipamientos comerciales.

Finalmente, se puede considerar que esta etapa no tuvo un gran desarrollo urbano o crecimiento urbanístico en la comuna, ya que, para esta etapa se dio un acelerado crecimiento y consolidación del área urbana de la ciudad específicamente hacia la zona sur del municipio, es decir, se dio un proceso de ocupación territorial que tuvo mayor desarrollo e impacto hacia los barrios sur de la ciudad. Por tal razón, se puede considerar que la comuna 8 en esta etapa no presento grandes transformaciones urbanas, sino más bien se consolidaron los barrios existentes.

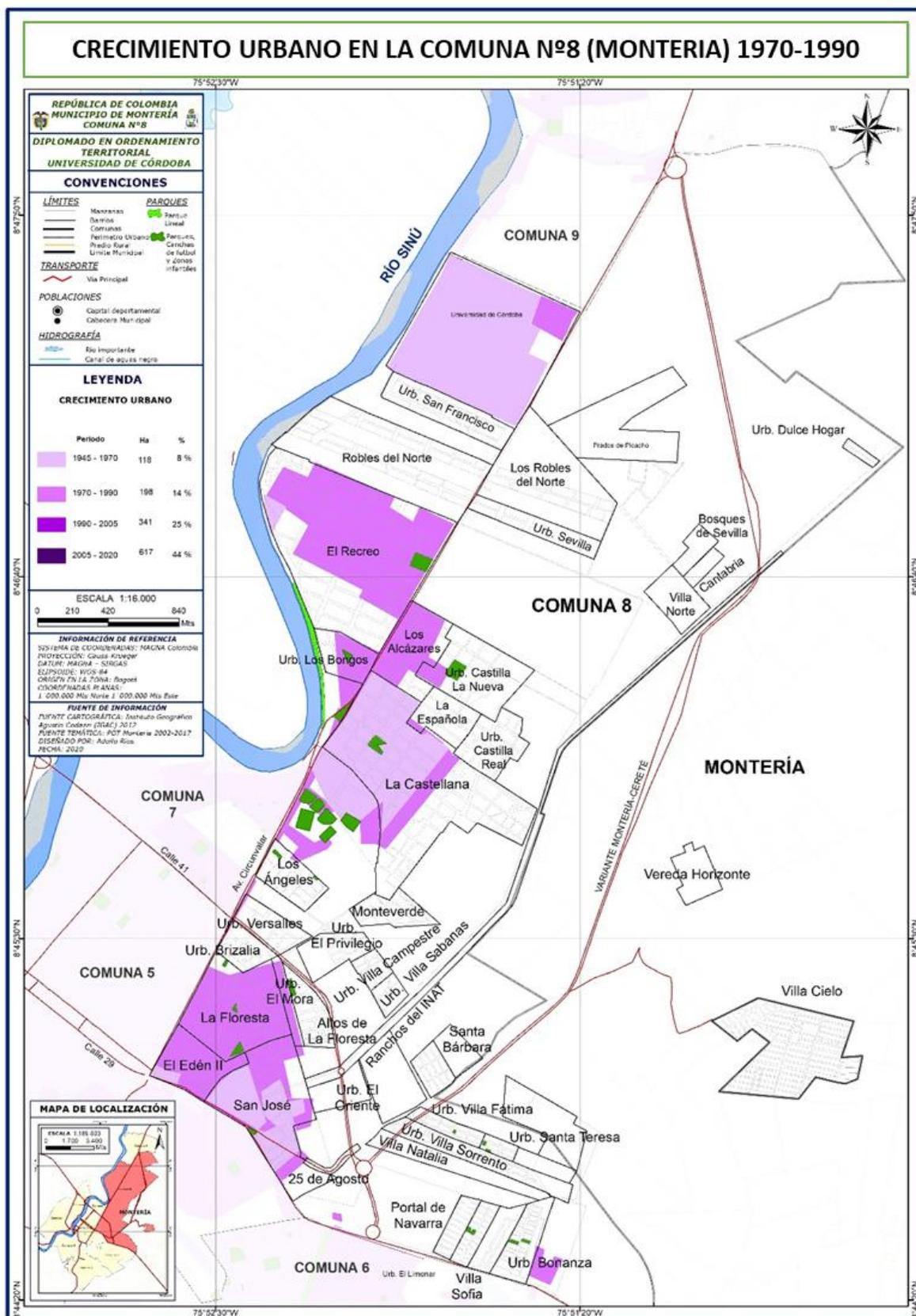


Figura 4 Segunda etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería Diseño propio con base a IGAC 2013

#### **2.4 Tercera Etapa expansión continua hacia el norte y surgimiento de nuevas urbanizaciones hacia el sector oriental vía Planeta Rica(1990-2005)**

Este periodo estuvo caracterizado por la ampliación y articulación de diversos equipamientos y áreas de recreación en las diversas urbanizaciones en la zona de estudio por ejemplo, la construcción de nuevas urbanizaciones en el sector sur-oriental de la comuna producto del crecimiento poblacional tales como: Villa Sorrento, Villa Fátima, Santa Bárbara, entre otros específicamente en los años 2003-2004; cabe anotar que estas urbanizaciones se dieron bajo la forma de viviendas de interés social, según la entrevista realizada al docente, Fernando Priolo(2020) quien reside en el sector desde sus inicios, relata que el desarrollo de los servicios públicos eran paulatinos, es decir, que se extendieron lentamente y con mucha precariedad, debido a que según menciona el entrevistado, el servicio eléctrico no era constante, además la accesibilidad vial era muy precaria puesto que los habitantes de estas urbanizaciones debían ingresar por los barrios 25 de Agosto y atravesar una serie de trochas para llegar a su lugar de residencia.

Un acontecimiento de gran importancia en lo que respecta al crecimiento espacial de la comuna 8, y por sus connotaciones en el sector oriental tiene que ver con el surgimiento del barrio Villa Cielo localizado al extremo sur de dicha comuna, este barrio data su fundación para el año (2000), y es de gran relevancia para la comuna porque su fundación se llevó a cabo gracias a un programa de gobierno que beneficio a un grupo poblacional víctima del conflicto armado y que además habían intentado invadir territorio en otros sectores de la ciudad , específicamente la zona suroriental del barrio Cantaclaro y lo que hoy día se conoce como Furatena. A raíz de este intento de invasión, el gobierno opto por realizar la compra de estos terrenos que anteriormente se caracterizaba por ser una finca de gran extensión. Ledys Hernández (2020), una habitante y beneficiaria de dicho programa relata que sus inicios el barrio Villa Cielo constaba de alrededor de 2500 habitantes y quienes obtuvieron este beneficio gracias a constantes reuniones y un riguroso proceso de selección donde una representante principal llamada Yolanda Izquierdo se encargaba de asesorar y adjudicar el proceso de entrega de lote a las personas que cumplían con los requisitos necesarios.

Además, afirma que a pesar de ser un beneficio otorgado por el gobierno las condiciones de servicio público eran precarios ya que carecían de energía, y agua potable lo cual afecto durante más de 12 años a los habitantes quienes para poder obtener el recurso hídrico

debían trasladarse a otros sectores en carretillas o cualquier otro medio que hiciera posible trasladar el recurso hídrico hasta sus casas. Adicionalmente en sus inicios el barrio no contaba con vías de acceso y en época lluviosa la carretera a dicho barrio era casi imposible, actualmente Villa Cielo es considerado uno de los barrios de mayor peligrosidad y segregación socio espacial de la comuna y el municipio. (Figura 5).

Los principales equipamientos de la época son los centros comerciales como Alamedas del Sinú (1998) y para el mismo año surge el Ley Montería-Norte que estaba ubicado en la urbanización Los Bongos, a la altura de la Circunvalar, en el local donde anteriormente funcionó el almacén Magali París, en la actualidad se localiza el Éxito norte, además, en esta etapa también surgió Plaza de la Castellana (2005) el cual es importante por ser la zona rosa de la ciudad.

Respecto al porcentaje de crecimiento, esta etapa albergo el 25% de la ocupación territorial en la comuna 8, y esto se debe precisamente a la cantidad de construcciones que se desarrollaron para la época especialmente de Urbanizaciones como Los Ángeles, Bonanza, Villa Fátima entre otros para los años 2008-2009 aproximadamente. Ubicados espacialmente hacia la zona sur este de la comuna en estudio, sin embargo, es evidente el distanciamiento entre el barrio Villa Cielo, respecto al resto de la comuna, y territorialmente el tamaño espacial de los barrios que surgen en esta época es pequeño respecto a los barrios pioneros de la comuna en estudio.

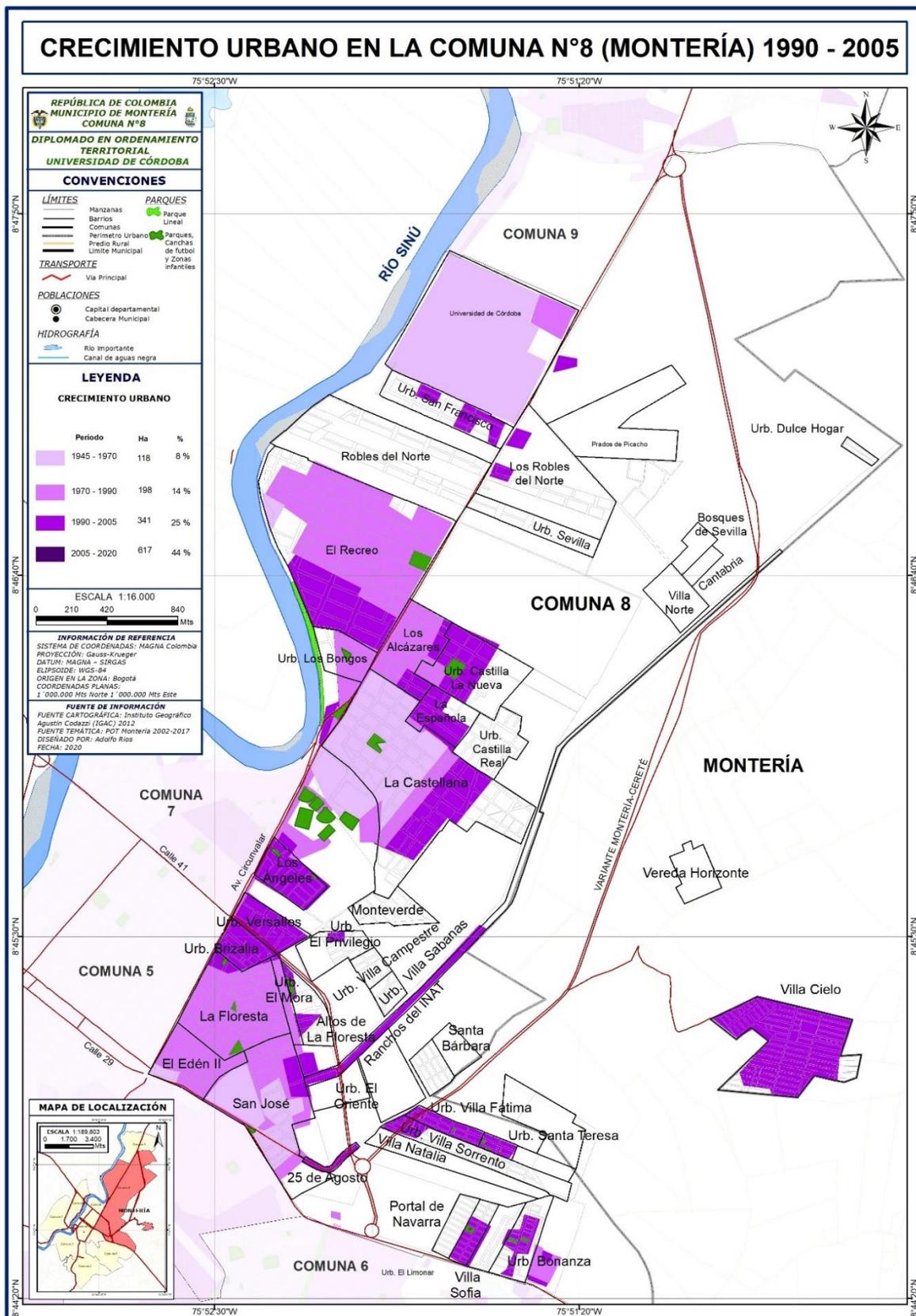


Figura 5 Tercera etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería. Diseño propio con base a IGAC 2013

## **2.5 Cuarta Etapa 2005 – 2020. Construcción de Equipamientos Comerciales y Nuevas Áreas Residenciales.**

Para este periodo la comuna tiene un desarrollo y crecimiento muy dinámico en lo que respecta a la construcción de equipamientos, como es el caso durante el año 2008 con la inauguración del Terminal de Transportes de Montería, equipamiento que sin lugar a dudas fortaleció el crecimiento Urbano hacia la zona sur este de la comuna en estudio, a su vez la construcción de la malla vial protagonizada por la ampliación de la calle 41 hasta la glorieta de Cantaclaro consolidó el corredor calle 41 y avenida circunvalar, esta vía es sin duda una delimitación de la ciudad, (por el sur y el oriente), y al mismo tiempo hace las veces de eje articulador con el sistema vial nacional, siendo la vía más importante hasta hoy construida en la ciudad al ser el eje organizador del crecimiento de la ciudad. Además la calle 41 bordea barrios como Brizalia, Los Laureles, urbanización El Mora, Altos de La Floresta, entre otros, y es así como dio pie a la articulación y compactación de este sector de la comuna, (ver figura 6)

De la misma manera, empiezan a llegar a la ciudad y la comuna grandes equipamientos, en el año 2011 se inaugura la supertienda Makro que se constituye como el primer almacén de grandes superficie mayorista de gran importancia a nivel nacional en llegar a la ciudad, Asimismo, para el año 2014 en la zona norte en la calle 68, se abren las puertas del centro comercial Buenavista denominado zona comercial, por poseer diferentes establecimientos de comercio y servicio, las cuales se logran encontrar todo tipo de actividades económicas, al igual se inaugura HOMECENTER y el centro comercial Places Small, generando la actividad comercial de mayor escala en la comuna y empezando a construir una nueva centralidad para la ciudad.

Asimismo, sobre la calle 42 contiguo al terminal de transportes para el año 2015 se dio apertura al Mercado del Oriente, una central de abastos, la cual se encarga de garantizar nuevas instalaciones apropiadas con condiciones higiénicas óptimas y permitió mejorar la calidad de los productos alimenticios, en estas instalaciones se reubicaron comerciantes que anteriormente ocupaban la zona central de la ciudad, más exactamente quienes se encontraban en las calles 36 y 37 con primera. Además, para el año 2017 se inauguró uno de los centros comerciales de mayor tamaño en la ciudad el Centro Comercial Nuestro, con 24.500 m<sup>2</sup> aproximadamente, el cual no solamente influye en la dinámica comercial de la comuna en mención, sino que beneficia a gran parte de la población de otras comunas, especialmente la comuna 6 de la ciudad y los ciudadanos que vienen de corregimientos del sur – oriente de Montería.

Seguidamente es importante mencionar que en las últimas décadas especialmente entre los años 2008-2012 hacia la parte sureste de la comuna han surgido un sin número de urbanizaciones producto del dinamismo en mención tales como: Santa Elena( I,II, III,IV), San Antonio, Venecia, Villa Sofía, Villa Natalia, entre otros, estas urbanizaciones se caracterizan por ser de estratos socio económicos 1 y 2 y contar con una buena accesibilidad vial y cercanía a equipamientos de gran importancia e impacto a nivel municipal, lo cual hace de esta zona un atractivo urbano para población de estratos medios y bajos de la ciudad.

Cabe resaltar que una de las características más importantes de la comuna 8 es que concentra alrededor de 30.833 habitantes del municipio, lo cual según el reporte del PPM (perfil productivo de Montería), en el año 2013, por cada hectárea de la comuna, existía un total de 22 habitantes, destacando que a pesar de contar con gran variedad de barrios existe baja densidad poblacional en comparación con las demás comunas, tal es el caso de la comuna 1 quien posee 34.063 habitantes, la densidad poblacional de esta comuna es de 86hab/HA y cuenta con menor cantidad de barrios en su área respecto a la comuna 8 , por lo tanto, se puede inferir que la comuna 8 es referente en la ciudad ya que otorga una mejor calidad de vida a sus habitantes.

Es importante destacar la comuna 8 dentro de la ciudad de Montería es la más dinámicas debido a que se encuentran equipamientos de alto impacto comercial y ambiental (Laguna de oxidación) que a su vez la hacen tener una fuerte sinergia con las demás comunas de la ciudad manteniendo relación por los equipamientos colectivos que mantiene a diferente escala.

Cuenta con el valor del suelo más costoso, en la actualidad se encuentra en un constante crecimiento espacial tanto horizontal como vertical, el crecimiento en altura ha evidenciado en los últimos 10 años con la aparición de barrios como Monteverde, urbanización Versalles, urbanización Villa Sabana, Vallejuelos, entre otros, todos estos se encuentran caracterizados por ser proyectos de vivienda, considerados algunos de los más modernos de la ciudad, por su infraestructura, la modernidad de sus viviendas, sus diseños contemporáneos, y vanguardista. El barrio Monteverde cuenta con una serie de edificaciones y conjuntos cerrados todo esto por el atractivo que representa ante las inmobiliarias, algunos de estas edificaciones se encuentra el Club Residencial Monteverde que está conformado por 3 torres de 22 pisos, conjunto residencial Marsella, es uno de los más grandes y lujos del barrio, también se pueden encontrar el conjunto Residencias Venecia que se encuentra conformado por 4 torres.

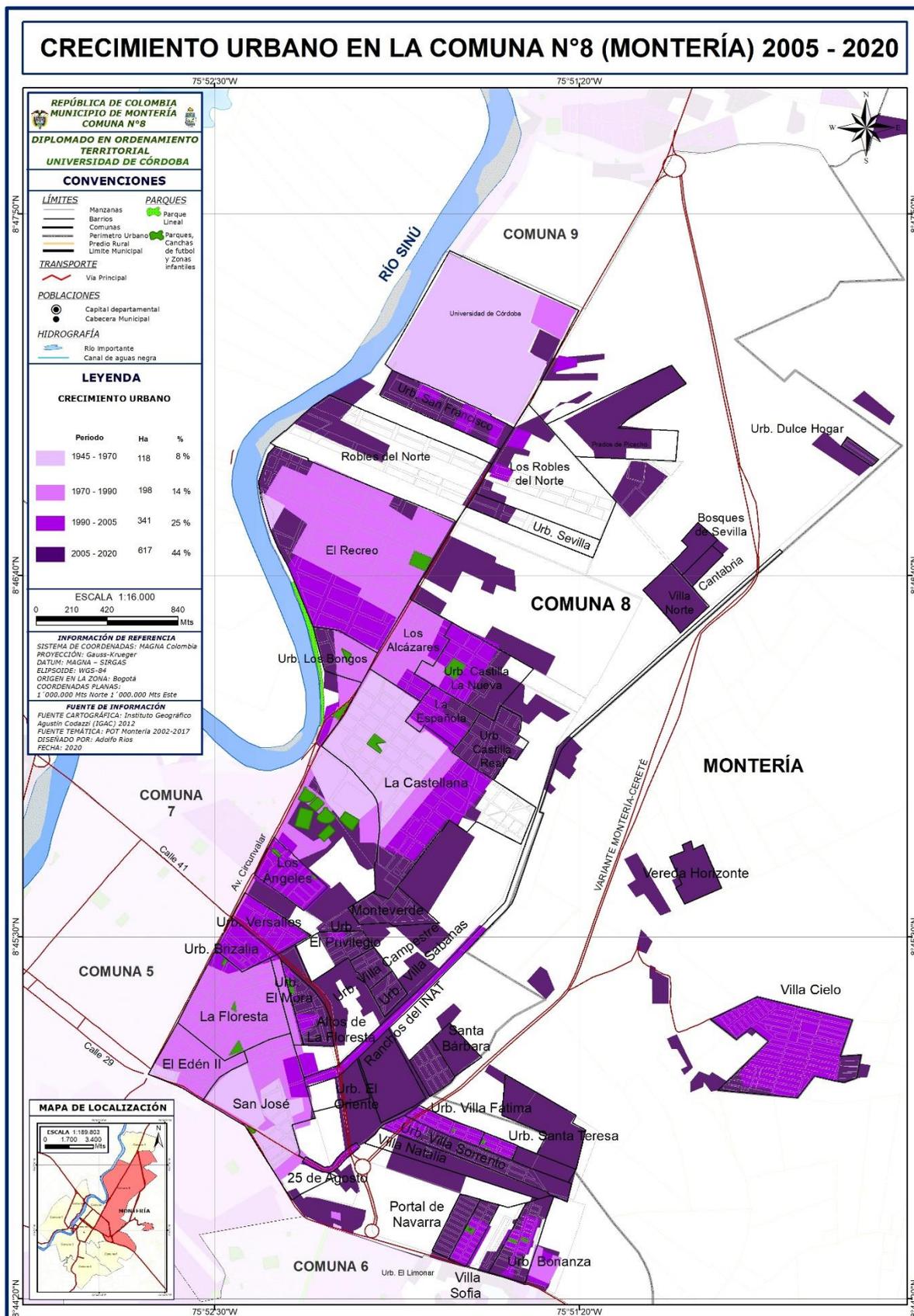


Figura 6 Cuarta etapa de crecimiento urbano comuna 8 de Montería. Diseño propio con base a IGAC 2013

La configuración espacial de la comuna 8 de la ciudad de Montería desde 1945 ha pasado por diferentes etapas, siendo la más dinámica la comprendida entre 1990 y 2005, la cual configuro el 49 % del territorio de su espacio urbano, (ver figura 7) se puede afirmar que uno de los elementos de mayor incidencia en cuanto al acelerado proceso de crecimiento urbano que se evidencia en esta importante comuna de la ciudad está relacionado con la disposición de equipamientos, de alto impacto ambiental, educativos, salud, recreativos, transporte, lo cual la hace atractiva para el desarrollo de nuevas urbanizaciones y equipamientos de alto impacto local departamental, regional y nacional, es por ello que se considera la comuna de mayor crecimiento en la actualidad de toda la ciudad. Asimismo, es el sitio donde se está evidenciando el mayor auge en relación a la oferta de bienes y servicios del Municipio.

Además, es importante resaltar que la mayor parte de las construcciones que se han desarrollado en la comuna han sido de manera ordenada y se han tenido en cuenta elementos como el espacio público, y equipamientos recreativos de la población residente. Por tal razón, esta comuna es referente en cuando a ordenamiento territorial se refiere.

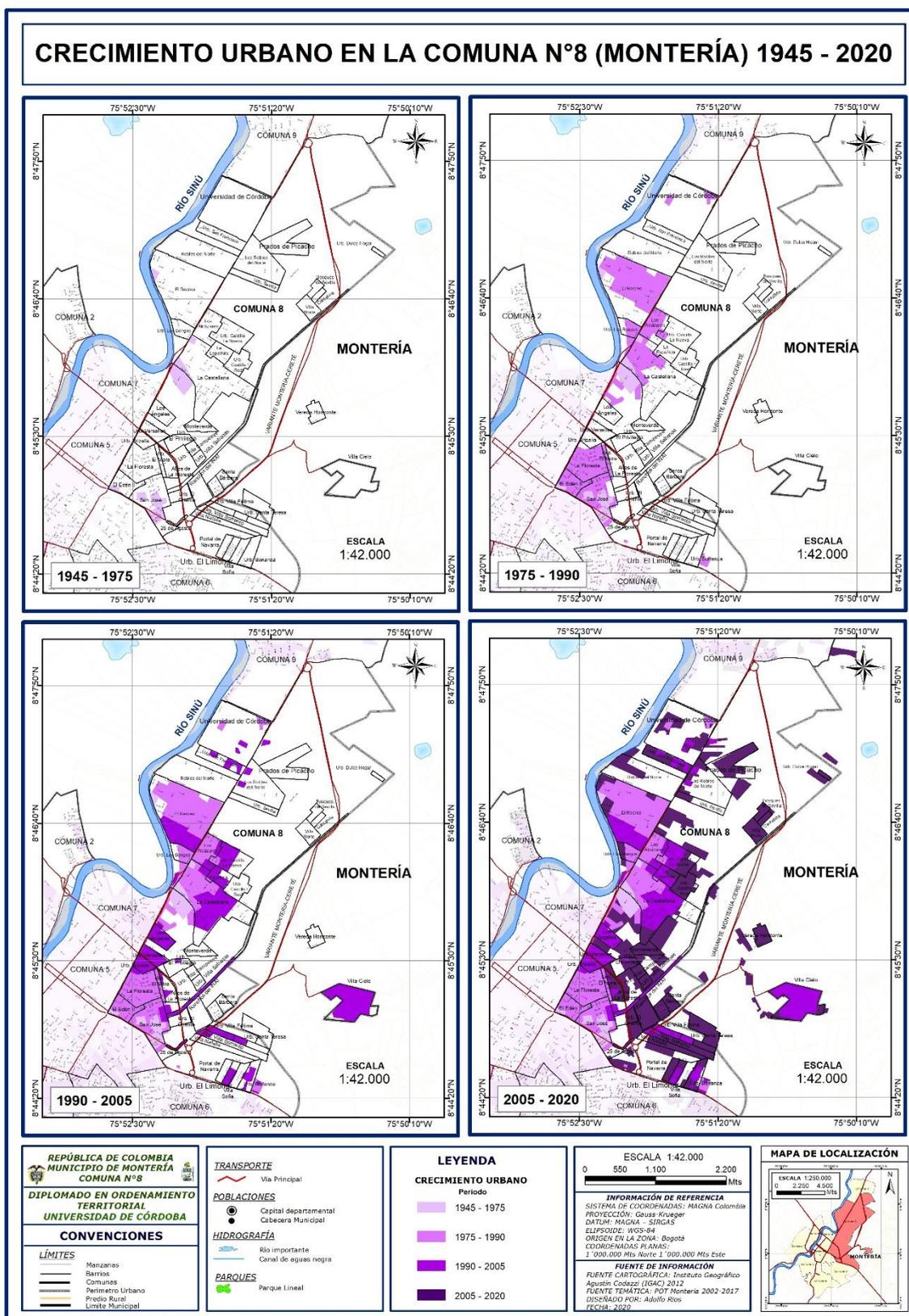


Figura 7 etapas de crecimiento urbano de la comuna 8 desde 1945-2020 Fuente: POT 2002-2017

Respecto a los usos del suelo, se puede considerar que están distribuidos en la ciudad de Montería, específicamente la margen derecha de la comuna 8 se va desarrollando en relación a una tendencia espacial de crecimiento hacia la avenida circunvalar ya que por cierta razonabilidad todos los equipamientos tanto dotacionales como de comercio-servicios (Salud, Educación, Financieros, Recreativos, etc.), han presentado un mayor auge en el momento de su localización presentando una relación con la accesibilidad y potenciales económicos, puesto que esta zona se proyecta como una de la centralidades de la ciudad de acuerdo a su desarrollo económico, social y político que la hacen ser la más influyente y porque concentra los estratos socio-económicos más pudientes de la ciudad, brindando los servicios requeridos por la población de la ciudad y otros municipios.

Como se aprecia en (la figura 8), los diversos usos del suelo (Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, Urbanizable sin urbanizar), son expresados mediante la implementación de nuevos servicios brindados a la comunidad en general. Como lo son la creación de nuevos centros comerciales, tiendas de materiales para la construcción, residenciales y dotacionales dentro de estos educativos u otros localizados en el barrio La Castellana.

En la comuna 8 predomina el uso del suelo residencial con un porcentaje de ocupación correspondiente al 33%, además, es preciso destacar que los usos de comercio y servicios se encuentran directamente relacionados con las vías o ejes estructurales del área de estudio como lo son la Avenida Circunvalar y Calle 41, vías que permiten tener una mejor accesibilidad para así brindar sus actividades comerciales y de servicios; hay que tener en cuenta que la Avenida Circunvalar es considerada como uno de los ejes estructurantes tanto de esta comuna como de la ciudad en general.

Anteriormente prevalecía el uso urbanizable sin urbanizar, sobre todo al norte de la comuna, pero cercano a la avenida circunvalar, se podía apreciar también uso residencial, dotacional y comercial, pero el comercial era más notorio hacia el sur de la comuna. Posteriormente este uso se fue desarrollando hacia el nororiente de la comuna, donde se está dando la construcción de edificios para vivienda.

En el caso de la avenida circunvalar el uso comercial en sus inicios empezó una pequeña extensión hacia al norte, pero luego, con mayor velocidad se extendió hacia el sur, de tal manera que constituye una cadena comercial a lo largo de esta avenida. Con respecto al uso dotacional se ha mantenido igual, donde los equipamientos se concentran del centro y sur de la

margen derecha de la comuna, pero es en la calle 41 donde ha habido un aumento del uso comercial bordeando la avenida circunvalar, destacando así que posee un equipamiento de gran importancia como lo es la Terminal de Transportes, teniendo en cuenta que la gran mayoría de los colombianos y habitantes de la ciudad de Montería se transportan por carretera, De allí la importancia de las terminales de transporte en la calidad de vida de la ciudadanía. Actualmente el uso predominante es urbanizable sin urbanizar, esto ha ido cambiando debido a que el residencial se encuentra en segundo lugar, puesto que al norte y al sur de la comuna, existen áreas para la construcción de viviendas y edificios residenciales; el tercer lugar lo ocupa el uso comercial, pero además de los locales comerciales localizados alrededor de la avenida circunvalar y calle 41, existen algunos en la parte central de la margen derecha de la comuna 8, por último se encuentra el uso dotacional tiende al centro de la zona de estudio (ver figura 9) .



### **CAPITULO III. ANALISIS DEL DESARROLLO DEL COMERCIO Y SERVICIO Y USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 8 DE LA CIUDAD DE MONTERIA, ASPECTOS CLAVES PARA EL CRECIMIENTO URBANISTICO**

#### **3.1 Generalidades Actividades comerciales y de servicio.**

El desarrollo de las ciudades a lo largo de la historia ha obedecido a diferentes dinámicas propias de los espacios urbanos, la Geografía Urbana y la Planeación, han dedicado gran parte de su desarrollo teórico e investigativo a estas. En un principio y tal como lo indica Garnica R. (2009), la escuela de sociología de Chicago a través de diversos autores como Ernest W. Burgess, R. D. Mz y Robert Park, han ayudado a entender el funcionamiento y la estructura espacial de las ciudades por medio de teorías y modelos que explican la evolución interna de la ciudad a partir de diferentes variables siendo de importancia para este estudio en cuanto a la distribución de los usos del suelo y sus categorías, así como el avance de la mancha urbana y sus transformaciones espaciales.

Según Álvarez (2017), Dentro de las expresiones morfológicas de las ciudades, se encuentran los usos del suelo, quienes caracterizan y determinan fácilmente los niveles de eficiencia, bajo los cuales se desarrolla el quehacer urbano. Así mismo, son ellos los que conllevan a establecer los cambios que van dando las urbes, como también aquellos que predominan en determinados entornos. Además, los usos del suelo representan las actividades que se realizan en las áreas que conforman a las ciudades, y con ello, se traducen en hechos físicos que le otorgan funcionamiento al territorio.

«Los estudios de localización de las actividades comerciales y de servicios se remontan al siglo XIX, donde los planteamientos eran de carácter regional que buscaban explicar la distribución territorial de los asentamientos como centros prestadores de servicios, sobresaliendo los aportes de autores de Christaller, Losch, Brunner, Berry y Beavon »(Kunz, 2003: 24); las contribuciones eran de carácter interurbano y no se focalizaban al nivel interno de las ciudades, dejando de ser esenciales para la explicación de la localización del comercio y servicios.

Según (Kunz, 2003), en los inicios de 1929, sobresalen los modelos de localización a una escala interurbana, abarcados por los estudios de Ralph en la ciudad de Baltimore, en la que propone cinco tipos de zonas o áreas comerciales tales como: zonas centro, subcentro minorista, calle de ordenación lineal, grupos vecinales de servicios y empresas no concentradas; valiéndose en gran medida para los análisis espaciales de las actividades terciarias.

También, para mediados de siglo Berry y Beavon, realizan estudios más amplios y rigurosos en sus ideas, Berry después de realizar varios estudios propone la Teoría de las actividades terciarias, es decir, amplía la teoría de los lugares centrales. Esta teoría incursionada por Brian Berry, propone cuatro divisiones para conocer la localización y distribución de las actividades terciarias a una escala interurbana, especialmente en el interior de las ciudades (Berry, 1971, citado por Kunz, 2003: 30).

La aportación, Permite ampliar la idea del porqué de la localización de las actividades terciarias al interior de la estructura urbana de cualquier ciudad, clasificando diversas zonas que se determinan a través de las funciones de los establecimientos de comercio y servicios, es decir que, a partir de los servicios que ofrecen las actividades terciarias a los consumidores, se crea un patrón de localización, teniendo en cuenta las variables como: tipo de establecimiento, servicios que ofrece y la especialización del establecimiento, áreas donde están ubicados concentradamente o dispersamente cada una de las actividades terciarias, áreas especializadas, arterias y centros comerciales que dinamizan las actividades que a su vez llegan a formar centralidades, donde el consumidor está dispuesto a desplazarse para obtener el bien deseado.

### **3.2 Distribución espacial de las actividades de comercio y servicios.**

La comuna 8 de la ciudad de Montería presenta características específicas también en la dinámica de las actividades de comercio y servicios que hacen que sobre salga por encima del resto de comunas; Se localizan los equipamientos de alto impacto comercial como; el Centro Comercial Buenavista, Homecenter y centro comercial Place Small donde se encuentra el Supermercado Euro, el cual ha jalonado el desarrollo de construcciones en altura de tipo comercial, de servicios y residencial a su alrededor. Del mismo modo, se localiza el Centro Comercial Nuestro el cual ha equiparado la actividad comercial en la zona sur de la comuna y barrios aledaños pertenecientes a las comunas colindantes, de igual forma se localiza la Terminal de Transporte y la cárcel municipal Las Mercedes, además, entre otros equipamientos de tipo recreativos, de salud y educativos.

De acuerdo con lo anterior, la actividad comercial y de servicios es de gran importancia para el desarrollo urbano, lo que ha suscitado cambios representativo en el uso del suelo y en su distribución espacial, cabe señalar que cuyo análisis se hace a partir del estudio de la tendencia espacial de cada actividad comercial y de servicios, por ende se puede observar e interpretar la forma en que se han venido consolidando zonas específicas y nodos de concentración de las actividades comerciales.

Por consiguiente, de forma general el comercio y servicio se va desarrollando en relación a una tendencia espacial de crecimiento hacia la avenida circunvalar, tal como se ilustra en la figura 8, marcando un mayor auge por su localización en forma lineal presentando una relación con la accesibilidad y potencialidades económicas, además es la más influyente por lo que se concentran los estratos socio-económicos medios y altos, brindando los servicios requeridos por la población de la ciudad y otros municipios.

La actividad de comercio y servicio según Ponce y Hernández (2015), se desarrolla en 452 establecimientos de los cuales 417 se dedican a la actividad comercial en donde destacan las tiendas barriales, almacenes de ropa y comercio de productos farmaceuticos, localizados de forma concentrada sobre la avenida circunvalar hacia la calle 41 tres de ellos.

Por esta razón, en la comuna se pueden distinguir cuatro corredores comerciales consolidados.

El primer corredor comercial se encuentra desde la universidad de Córdoba hasta la clínica Imat (Ver figura 10).

En este corredor espacialmente se encuentran distribuidos diversos tipos de comercios y servicios como es el caso del servicio educativo el cual podemos encontrar desde colegios hasta universidades, en este sentido se encuentra el colegio George Nobles, el cual es una institución Bilingüe calendario B, donde sus estudiantes son de estratos altos, Así mismo, se encuentra ubicada la Universidad de Córdoba, fundamental para jóvenes de bajos recursos que quieren adquirir sus estudios profesionales, un porcentaje elevado de estudiantes de esta institución son de bajos recursos, Universidad San Martín, esta universidad actualmente se encuentra cerrada, y presta sus instalaciones a la universidad de Córdoba, el comercio de restaurantes como La Bonga del Sinú, restaurante Menderek, el cual son visitados principalmente por población aledañas a ellos como lo son los barrios el recreo y la castellana, servicios de salud como la clínica IMAT, DIAC, Centro de Enfermedades Digestivas, empresas de salud el cual es de gran importancia para toda la comunidad Montería puesto que son utilizada por toda el Municipio, servicio de estaciones de gasolina como Texaco y Petromil Sevilla, de gran importante en este corredor por la concurrencia de vehículos que se desplazan por la vía hacia Cereté, se logra observar un gran comercio de tiendas de vehículos es el caso de dos concesionario Mazda, vitrina Nissan concesionario, Renault (Casa Británica), el comercio de licores como es el caso de licorera la carpita el cual es visitada en su mayoría por estudiantes de la universidad de Córdoba, bodegas comercializadoras de la empresa Grupo Litoral y Lico Sinú, llevan sus productos en todo Córdoba y sus áreas circunvecinas, y una empresa prestadora de servicio de alumbrado público Elec. SAS.

Segundo corredor comercial de la comuna 8 de la ciudad de Montería desde (Empresa Postobón hasta universidad Cooperativa de Colombia), en esta segunda zona potencial se pueden evidenciar comercio y servicio muy importantes, no solo para la zona en donde se localizan sino para toda la ciudad de Montería e incluso para municipios del departamento de Córdoba, esta área se encuentra influenciada por la empresa comercializadora de bebidas gaseosas Postobón el cual reparte todos sus productos no solo en Montería sino a todo el departamento. Un equipamiento de alto impacto como es el caso del centro comercial Buena vista el cual se encuentra compuesto por una serie de almacenes de ropa de todas las marcas, de librerías, salas de cine, plazoleta de comidas, parqueaderos, salas de belleza, cajeros automáticos, oficinas de telefonía celular, sala de juegos, este equipamiento de alto impacto le da una mejor cara no solo al corredor comercial sino a toda la ciudad, en este sentido también se encuentran Home Center, Constructor el cual su fin es ofrecer todo lo relacionado

para el hogar, materiales, electrodomésticos entre otros. Además el supermercado Euro, cabe mencionar que se encuentra una serie de Bancos como lo son BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidentes y Bancolombia.

Con lo que respecta a la educación se encuentran universidades privadas como la universidad Luis amigo, Universidad UCC (Universidad Cooperativa de Colombia), colegio Sagrada Familia. El comercio de restaurante y comidas rápidas como Dominós Pizza, Mac Donald, pastelería Nohemí Haddad, restaurante y heladería Bajo Cero y Frisby, También se encuentran mini mercados como Éxito vecino, Justo y Bueno. El hotel sexta avenida y el hotel Elite, Plaza de la Castellana que se encuentra caracterizada por droguería la Rebaja y la economía, la Bonga Express, Muebles Amatistas, discotecas restaurantes entre otro, seguido se localiza la tienda de ropa Gino Pascally, el servicio de salud Clínica Montería muy importante para la población de la ciudad y sus alrededores, al final de esta zona potencial se pueden observar distribuidos una serie de concesionarios automovilísticos como Kia Distriquia, Invasa maquinaria, una estación de gasolina ESSO (ver figura 10).

Tercera zona potencia o corredor comercial desde (estación de servicio Texaco hasta empresa Serví Generales), en este corredor localizado específicamente en la zona sur oeste de la comuna. Sobre la avenida circunvalar, se encuentran caracterizado por una serie de concesionarios y algunos talleres tales como: Sinumotos, Hyundai, Autosinu Ltda., tracto diésel, carrocería de Colombia, vitrina Suzuki. También se encuentran 3 droguerías la Rebaja, droguería la Economía, restaurantes Portón Parrilla, Fonda la Chismosa, restaurante Comida China, pastelería Casa Rosa, cabe resaltar las tiendas para construcción como lo son Alfa Sinú, Maxceramic circunvalar, Haddad y Cía., H construmateriales, como un potencial de aglomeración o un conjunto de comercio relacionado con materiales para la construcción, también este sector se caracteriza por las tiendas de barrios panaderías como Costa Pan, gimnasios, un mini mercado ARA, muy importante para satisfacer las necesidades de los estratos 1 y 2 y que han tenido un auge en los últimos años y se han esparcido por toda la ciudad, además se localiza el Meridiano de Córdoba empresa periodística que es ejemplo a nivel regional, la cual ha sido pieza fundamental para el progreso de Montería y Córdoba, contando al mundo las noticias positivas de nuestro territorio.

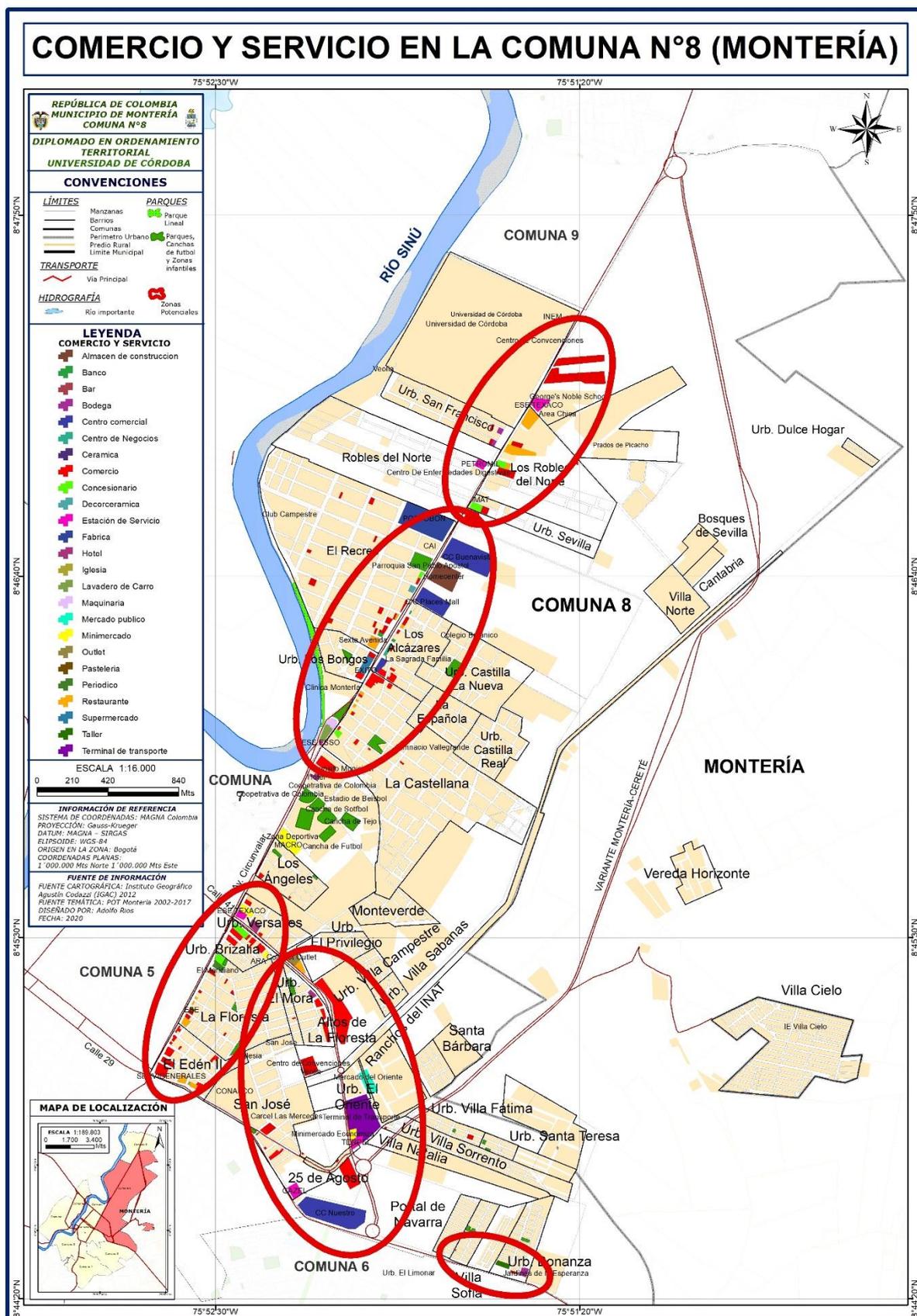


Figura 9 Actividades de comercio y servicios de la comuna 8. (Corredores espaciales) Fuente: elaboración propia con base a IGAC 2013

Cuarta zona potencial desde (Colplast Outlet hasta CC Nuestro), se encuentra caracterizada por una serie de equipamientos de alto impacto, como es el caso de la Terminal de Transportes de Montería equipamiento muy importante a nivel regional, este terminal de transporte se encuentra constituido con más de 25 taquillas divididas en zonas municipal y departamental, cuenta con más de 30 locales comerciales y restaurantes, con servicio de 24 horas los 7 días de la semana, además, en este corredor se encuentra, el Mercado del Oriente el cual se ubica detrás de la Terminal de Transporte el cual se dispone de pequeños establecimientos como graneros, puestos de verdulería, carnicerías, y todo lo concerniente con los bienes de mercado, en este mismo corredor espacial sobre la calle 41, el cual presenta un gran dinamismo comercial, se localizan otras bodegas de mercado, dos estaciones de servicios de escala mayor, el restaurante Brasa Caribe y se encuentra el hotel Florida Sinú uno de los hotel más completos en la capital Monteriana el cual hospeda comerciantes, personajes de la farándula (televisión, cantantes) que en algún momento arriban a la capital cordobesa.

En los límites entre la comuna ocho y seis, más precisamente en la glorieta que une la calle 41 con la calle 29, se localiza el mayor equipamiento de alto impacto y dinamizador principal de comercio entre las dos comunas y corresponde al Centro Comercial Nuestro Montería, el cual se Inauguró el 20 de julio del año 2017, pensando en la población más vulnerable del sector y de la zona sur del Municipio, este establecimiento comercial, articula y beneficia especialmente a la población de la comuna 6.

En efecto, según estudios relacionados con el impacto socio espacial y económico que ha tenido el centro comercial en la población monteriana, se logró concluir que los habitantes del barrio Cantaclaro, Pradera, 6 de Marzo entre otros, son los que más visitan este establecimiento, y esto se debe principalmente a la cercanía y diversidades de tiendas que ofrece este gran equipamiento, lo cual permite que la población antes mencionada, no realice grandes recorridos hacia el centro para poder adquirir productos y servicios, por otro lado, sobre la calle 29, en lo que respecta a lo educativo se ubica el Colegio Nacional que además de su antigüedad y ser uno de los impulsores del inicio de la comuna 8 se destaca por su excelente educación a la población de sus barrios cercanos como El Edén, La Floresta, Cantaclaro y La Pradera, otro colegio de carácter privado es la institución educativa la Salle utilizado por población proveniente de estratos altos, cabe mencionar la clara

complementación que se aprecia entre los bordes entre la comuna 6 y 8 con lo que respecta al educación, comercio y servicio, sobre el borde de la calle 29.

Es importante mencionar sobre la calle 29 la comercializadora de carnes Cabeza y Cola el cual abarca gran parte de la zona en que se encuentra caracterizada por ofrecer el servicio de restaurante, venta de todo tipo de carnes y sus derivados, el restaurante Las Cascadas ubicado en la calle 29<sup>a</sup> # 15b-27, cerca al colegio Nacional, actualmente, este establecimiento es de gran importancia ya que le da una vista diferente a la comuna 8 y brinda excelentes servicios y las actividades que se realizan a este lo caracterizan por su creatividad y atractivo, además, se puede considerar que este equipamiento acoge población no solo residente de la comuna sino de todo el municipio.

En conclusión la comuna 8 cuenta con un amplio comercio y servicio para todos los estratos sociales, su principal corredor comercial es la avenida circunvalar en la cual se encuentran distribuidos concesionarios, clínicas, universidades, restaurantes, estaciones de servicios, mini mercados, colegios, Bodegas, hoteles, centros comerciales y mucho mas además esta comuna cuenta con un terminal de transportes con una plaza de mercado y cabe resaltar que es complemento para otras comunas en especial con la comuna 6 el cual es importante para el ordenamiento territorial.

De igual forma, es importante resaltar que la dinámica espacial, relacionada con las actividades de comercio y servicios que se desarrollan en la comuna 8, son un referente de ordenamiento para el municipio, debido a la variedad de establecimientos comerciales que conjugan en esta comuna beneficia no solo a la población residente sino, a todo el municipio y el departamento de Córdoba.

### **3.3 Equipamientos urbanos de la comuna 8, componentes esenciales del territorio**

Como unidades principales del territorio, los equipamientos urbanos han tenido históricamente un papel primordial en la satisfacción de las necesidades básicas de los ciudadanos y han sido instrumentos valiosos para la construcción de comunidades solidarias, generadores de inclusión social y espacios colectivos. Así como “instrumentos que favorecen esa construcción de una ciudad más incluyente, justa y democrática, pues estos espacios permiten ejercer la ciudadanía de la manera más directa o, mejor, utilizando las palabras del sociólogo francés Henry Lefebvre, *el derecho a la ciudad*” (Franco & Zabala, 2012, p.11).

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. Como lo señala el urbanista Agustín Hernández (1988), son dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de ser garantizada colectivamente. Esto significa que los equipamientos 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. Esto es posible si el equipamiento se concibe, desde el primer esquema de diseño, como un lugar que no solo debe prestar un servicio determinado, sino como un espacio para propiciar el encuentro, promover el uso adecuado del tiempo libre y generar sentido de pertenencia y orgullo a través de un alto valor estético.

Según la arquitecta, Ángela Franco Calderón (2010), es importante tener en cuenta la escala o cobertura de los equipamientos en un área determinada debido a que estos reflejan el radio de acción de un equipamiento su capacidad de atención, la cantidad de usuarios que puede soportar y, en consecuencia, la amplitud del territorio al que sirve e impacta.

Por lo anterior se pueden categorizar los equipamientos de la siguiente forma:

**ESCALA NACIONAL:** equipamientos localizados habitualmente en la ciudad capital 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 la totalidad o parte de diferentes departamentos, por ejemplo, clínicas, universidades, Corporaciones Autónomas regionales.

**ESCALA DEPARTAMENTAL:** esta escala se establece para los equipamientos que centralizan su atención a la población de un departamento ej.: hospitales departamentales, contralorías, procuradurías etc.

**URBANA O MUNICIPAL:** a esta escala pertenecen los equipamientos que prestan servicios a la ciudad sin que su oferta trascienda a otros municipios y regiones. Es el caso de las Alcaldías, las plazas de mercado, las oficinas de las empresas prestadoras de servicios públicos, etc.

**COMUNAL:** esta escala se establecen los equipamientos que se enfocan en prestar servicios en una comuna y no trascienden a otras comunas alternas en un municipio, tal es el caso de escenarios deportivos, iglesias, centros de salud entre otros.

**LOCAL O ZONAL:** Equipamientos que atienden población solo de un determinado sector o barrio como bibliotecas, mini mercados, colegios entre otros (pág. 33).

Por consiguiente, se puede agregar que los equipamientos son considerados piezas fundamentales para el buen funcionamiento de la ciudad y son una garantía para la equidad y el desarrollo social. En este sentido, es posible afirmar que los equipamientos contribuyen de forma directa a la construcción de una mejor o peor calidad de vida y que, de acuerdo con sus características, pueden transformar el territorio de una manera positiva o negativa.

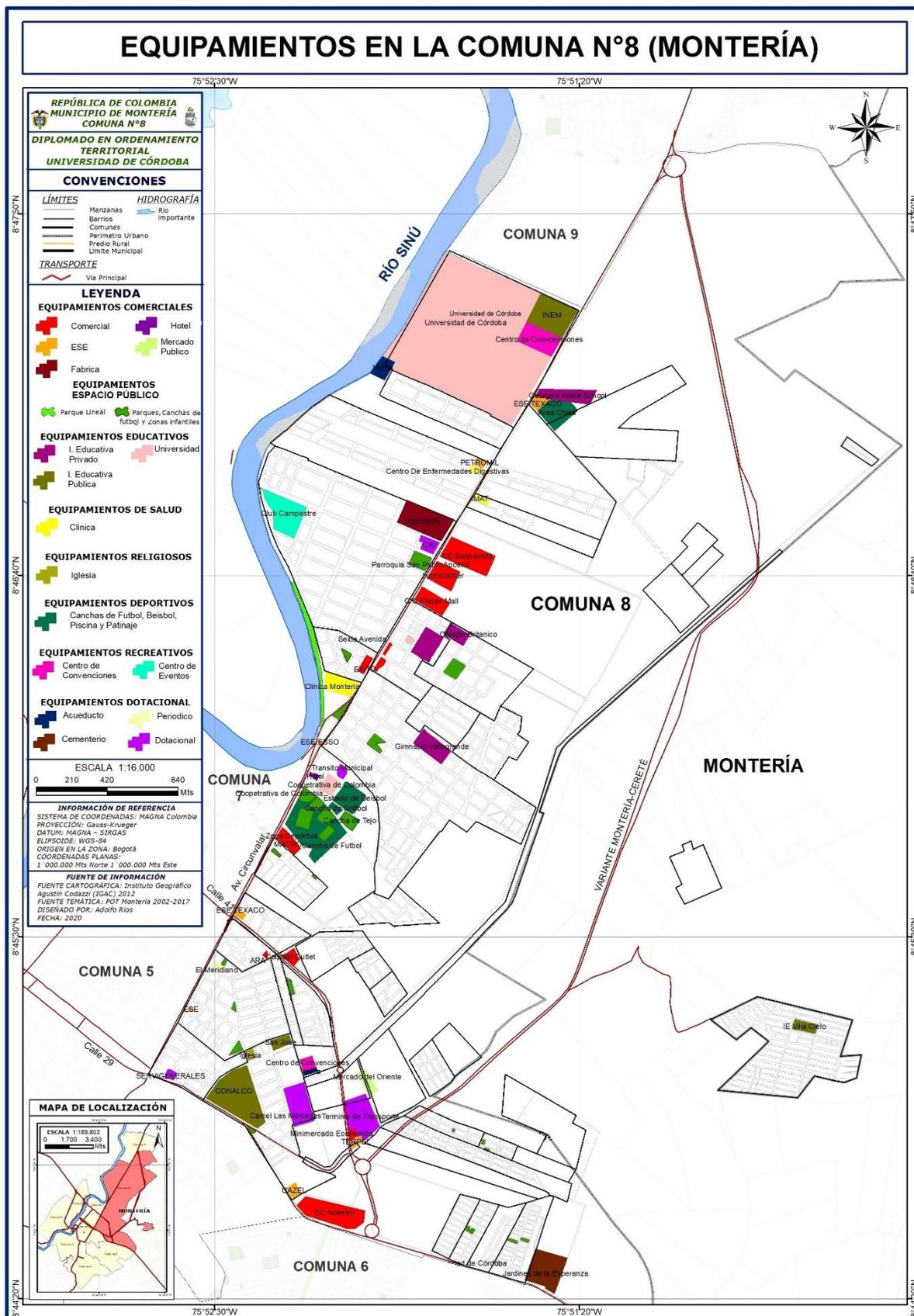
Además, los equipamientos urbanos han tenido históricamente un papel fundamental en el funcionamiento de las ciudades, al ser las infraestructuras que permiten satisfacer las distintas demandas de la población que habita las urbes.

Se puede considerar que la distribución espacial de los usos del suelo y equipamientos de la comuna 8 presentan unas características singulares de esta área de la ciudad, es evidente que existen variedad de equipamientos de alto impacto a nivel local, comunal, municipal y regional, y que son referente a nivel local de la distribución y ordenamiento territorial de la ciudad de Montería.

Por su parte la dinámica espacial relacionada con la distribución espacial de los equipamientos en la comuna 8, (Ver figura 10), permite comprender que es actualmente el

escenario donde las transformaciones urbanas se están dando con mayor ímpetu en los últimos años, debido a que alberga una gran variedad de equipamientos, desde escala local hasta la escala regional, por tal razón se puede considerar que la comuna 8 actualmente es la comuna que brinda mejor calidad de vida a la población. En efecto, la comuna ofrece variedad de actividades comerciales y financieras, que suelen localizarse hacia el Norte de la ciudad como los establecimientos: Plaza La Castellana, Éxito Vecino, McDonald's, Dóminos Pizza, Azúcar y Sal, Homecenter, el Centro Comercial Buenavista, Banco Occidente, BBVA entre otros.

Así mismo, se estima que la Comuna 8, es el área hacia donde está dirigido el crecimiento de la ciudad de Montería, dado a que los procesos estructurales que se manifiesta, como las construcciones residenciales en altura cada vez ocupa mayor importancia, y los créditos hipotecarios de facilidad de acceso han aumentado la adquisición de viviendas y la incentivación de crear un local comercial y/o de servicios.



En resumidas cuentas, la comuna 8 de la ciudad de Montería presenta un crecimiento urbanístico directamente relacionado al desarrollo del comercio y servicio y la demanda ejercida por la población que cada día requiere de servicios más especializados así como acceso a diferentes tipos de comercios al por mayor y menor; y diferentes tipos de equipamientos, lo que se refleja en la configuración de la avenida circunvalar como eje estructurante de la ciudad luego del río Sinú, además, se encuentra en un constante cambio con relación a los usos del suelo que va determinando un desarrollo sostenible, organizado, equilibrado y la valoración del espacio público, como articulador del desarrollo siguiendo los lineamientos del ordenamiento territorial que conduce al desarrollo de la ciudad y del municipio. Además, es importante destacar que gran parte de la población local es beneficiada laboralmente por los grandes equipamientos que se localizan, además la población confluye en ella para realizar diferentes actividades comerciales y de servicios y con el paso de los años se convertirá en una centralidad más de la ciudad. Además, esta comuna se articula de manera directa con otras comunas como lo son la comuna 6, 7 y 9 de la ciudad Principalmente.

En conclusión, la Comuna 8, es muy dinámica en comparación con el resto de las comunas, excepto por la Comuna 5, que ocupa el primer lugar, donde se distribuyen todas las clases de comercio y los servicios y gran parte de equipamientos de la ciudad. Además, la distribución espacial de los equipamientos, demuestra que esta representa una gran dinámica comercial para el crecimiento económico de la ciudad de Montería, convirtiéndose en la zona de influencia directa con el municipio de Cereté y otros municipios del departamento, como se evidencia en la tabla 2.

**Tabla 2 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNA 8 DE LA CIUDAD DE MONTERIA**

EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNA 8 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA				
Equipamientos	Escalas			
	Municipal	Departamental	Regional	Nacional
<p>1. Terminal de Transportes</p> 	<p>Principal centro de transporte terrestre para propios y visitantes del municipio.</p>	<p>A través de la sociedad transportadora de Córdoba (Sotracor S.A.) se movilizan buses hacia diferentes municipio del departamento tales como, Cereté, Santa Cruz de Lorica, Ciénaga de Oro, Planeta Rica, Tierralta, Valencia, entre otros.</p>	<p>El area de influencia abarca las ciudades de Sincelejo, Barranquilla, Cartage na y Medellín a través de empresas como Transportes Luz, Unitransco, Expreso Brasilia y Rápido Ochoa.</p>	<p>Punto de transición y descanso para rutas provenientes de ciudades del interior del país, cabe destacar que existe una conexión directa con la Terminal del Norte de la ciudad de Bogotá.</p>
<p>2. Universidad de Córdoba</p> 	<p>Principal centro de educación pública superior para los habitantes de Montería y su area de influencia directa (Cereté, San Pelayo, Ciénaga de Oro, Sahagun entre otros) como tambien en los ultimos años acoge estudiantes de otros departamentos.</p> <p>Con acreditación de alta calidad y un población estudiantil de 16 mil jóvenes pertenecientes a estratos 1,2 y 3.</p>	<p>La importancia radica en ser la unica universidad pública del departamento, lo que la convierte en polo de atracción para estudiantes de difrentes municipios, asi como la relevancia que tienen sus sedes ubicadas en Santa Cruz de Lorica, Berasteguí y Sahagún.</p>	<p>Alberga estuindtes de otros departamentos como Sucre, Bolivar, Antioquia, Guajira, Choco, entre otros.</p> <p>Se encuentra entre las 3 mejores universidades de la región caribe.</p>	<p>De acuerdo con el ranking U Sapiens Art, que mide la producción de artículos científicos la universidad ocupa el puesto 14 entre las 32 universidades públicas de Colombia.</p>
<p>3. IMAT Oncomedica</p>	<p>Institución medica de alta complejidad para el tratamineto de enfermedades oncologicas, es uno de los</p>	<p>Al centro accede población de diferentes municipios del departamento, en especial de la zona sur y centro.</p>	<p>Según el periodico El Tiempo la institución médica es uno de los mejores centros de</p>	<p>Gracias al éxito de la unidad de investigación, Montería fue escogida como sede del congreso</p>

	<p>centros mas complejos de la ciudad, supliendo necesidades de paciente de estratos socioeconomico bajos. De suma importancia para el tratamiento de cáncer de seno, leucemia mieloide crónica, cáncer gástrico, leucemia linfocítica crónica, cáncer de pulmón, cáncer de próstata, cáncer de cabeza y cuello, entre otros</p>		<p>investigación de la región Caribe y del país. A la clínica llegan pacientes de toda la región Caribe (Barranquilla, Valledupar, Sincelejo), por la complejidad de sus servicios clínicos.</p>	<p>nacional e internacional de investigación clínica en oncología.</p>
<p>4. C.C. Buenavista</p> 	<p>Jalonador de desarrollo de la zona norte de la ciudad a traves de sus tres tiendas anclas; Almacenes SAO, Cine Mark y Panamericana. Punto de referencia para la recreación y ocio de los habitantes de la ciudad.</p>	<p>El centro comercial representa acceso a población de difrente municipios del departamento en espacial de la zona norte como Cereté, Santa Cruz de Loricá, San Pelayo y Ciénaga de Oro debido facil y excelente localización del equipamiento.</p>	<p>Hace parte de la cadena de centros comerciales Buenavista al igual que los ubicados en Santa Marta y Barranquilla. El centro comercial es visitado por población del departamento de Sucre, Bajo Cauca antioqueño (Caucasia).</p>	
<p>5. Universidad Cooperativa de Colombia</p> 	<p>Recepción de población estudiantil de estrato socioeconomico medio y alto en donde confluyen habitantes de diferentes barrios es especial la zona norte y centro de la ciudad.</p>	<p>La universidad cuenta con estudiantes de diferentes municipios del departamento, entre los que se destacan procedentes de Cereté, Ciénaga de Oro, San Pelayo y Santa Cruz de Loricá como tambien del sur del departamento como Tierralta y Valencia</p>	<p>En conjunto con la sede localizada en el municipio de Apartadó cobija la region del Bajo Cauca Antioqueño y la zona sur del departamento de Córdoba y Bolívar.</p>	

<p>6. Centro de convenciones de Córdoba</p> 	<p>Equipara eventos principalmente educativos como conferencias, exposición, ferias educativas entre otros de eventos.</p>	<p>Sede de eventos de relevancia política, cultural y de negocios.</p>	<p>Eventos sociales, económicos de carácter regional.</p>	
<p>7. Villa olimpica</p> 	<p>Mayor complejo deportivo presente en la ciudad, con una extensión de catorce hectareas que representa una utilidad social importante a causa de la inclusión social que permite el acceso de niños, jóvenes y adultos a diferentes escenarios deportivos.</p>	<p>Punto de encuentro para deportistas de diferentes municipios entre ellos Cereté, Santa Cruz de Loricá, San Carlos, Tierralta y Planeta Rica. Entre los deportes que realizan se destaca el beisbol, futbol y natación</p>	<p>Eventos deportivos de carácter regional.</p>	
<p>8. C.C. Nuestro</p> 	<p><b>A través de su localización</b> estratégica: a diez minutos del aeropuerto, a cuatro minutos de la terminal de transporte y a cinco minutos del centro, se ha convertido en epicentro de comercio para los habitantes del sur de la ciudad y de corregimientos cercanos.</p>	<p>Sin duda su cercanía a la terminal de transportes fomenta la visita de habitantes de otros municipios, evitando así la congestión vehicular.</p>	<p>Su radio de influencia abarca incluso hasta el bajo Cauca antioqueño.</p>	
<p>9. Clinica Montería S.A.</p>	<p>Centro médico de gran relevancia ya que se encuentra entre los pocos en la zona norte de la ciudad ubicado específicamente en el barrio la Castellana sobre la margen</p>	<p>Recepción de paciente desde diferentes municipios para la hospitalización o atención de urgencias, cabe aclarar que la clínica es de segundo nivel.</p>		

	<p>izquierda de la avenida circunvalar</p>			
<p>10. Corporación autónoma regional de los valles del Sinú y San Jorge (CVS)</p> 	<p>Ente regulador del desarrollo sostenible de la ciudad. Su importancia radica en la conversaciòn del medio ambiente y en su liderazgo para el fortalecimiento de montería como una ciudad verde.</p>	<p>Tiene repercusiòn en cada municipio del departamento ya que su objetivo principal es el desarrollo sostenible, conociendo la lógica de la naturaleza para servirse de ella sin violentar sus procesos en todo el territorio cordobés.</p>		
<p>11. Instituciòn educativa José Maria Córdoba</p> 	<p>Con mas de 60 años de historia, representa el claustro educativo publico mas importante para la ciudad, cuanta con un area de cinco hectareas en donde se imparte educacion basica a niños, jovenes y adultos.</p>			

#### **IV CAPITULO PROSPECTIVA TERRITORIAL, PLANES Y PROYECTOS A FUTURO DE LA COMUNA 8 DE MONTERIA.**

La prospectiva territorial es una excelente herramienta para superar las acciones de corto plazo que por su urgencia tienden a ser resueltas de manera inmediata para sortear la crisis; pero estas soluciones no resuelven los problemas, pues en ellas prima la inmediatez y la urgencia, cayendo en acciones reactivas, con un alto grado de improvisación, y lo que realmente se necesita es atender lo importante mediante soluciones estructuradas. Con la práctica de pensar y actuar prospectivamente se desarrolla una actitud proactiva para abordar la planificación y el desarrollo de manera estratégica.

Espinoza, (2004) define La prospectiva territorial como, un instrumento potente para el diseño de escenarios territoriales y estrategias de desarrollo endógeno; esta herramienta ha sido recurrentemente utilizada para abordar el problema central que emergió hace diez años en Europa relacionado con la búsqueda de una mayor autonomía para los territorios subnacionales, dicha autonomía pretendía crear capacidad regional para controlar su propio desarrollo y, concomitantemente, capacidad para diseñar su propio futuro.

De este modo, se desarrollaran tres escenarios para la prospectiva de la Comuna N°8 de la ciudad de Montería.

**Escenario actual:** Es el espacio y tiempo actuales, lo conocemos gracias al diagnóstico sobre el territorio. Su propósito es la comprensión del modelo de desarrollo vigente en el territorio, así como sus tendencias, teniendo en cuenta tanto los principales aspectos externos (economía mundial, globalización), como el contexto interno. Para su estudio y a partir de los factores críticos, con una mirada retrospectiva, descriptiva y habiendo definido los indicadores respectivos.

**Escenario deseado:** Es el escenario que se quisiera obtener luego de la Implementación de la planeación y ordenamiento del territorio. Su objetivo fundamental fue unificar las imágenes de futuro particulares a lo largo del territorio en una visión estratégica unificada, conformando un tejido de redes sociales con el fin de dar participación, tanto a actores sociales de la academia, como al gobierno, empresarios, sociedad civil y organizaciones no gubernamentales.

**Tabla 3 PROSPECTIVA TERRITORIAL DE LA COMUNA 8 DE LA CIUDAD DE MONTERIA**

PROYECCIÓN DE LA COMUNA N°8	ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO DESEADO
<b>MOVILIDAD</b>	Pocos puentes peatonales y congestión vehicular.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción de 5 puentes peatonales, localizado en las siguientes zonas: calle 62 con Circunvalar al frente del almacén Éxito, el siguiente la variante nueva, frente al terminal de transporte, el tercero en la calle 29 al frente del Centro comercial Nuestro, el quinto en la misma calle anterior pero al frente del colegio José María Córdoba y el último al frente del C.C. Buenavista.</li> <li>- Construcción de una doble calzada para descongestionar el tráfico vehicular iniciando en la Urbanización Versalles, pasando por los barrios de Monteverde, la Castellana, Urbanización Castilla Real, Urbanización Sevilla, Los Robles del Norte y finalizando en el barrio Prados de Picacho. .</li> <li>- Construcción del cuarto puente sobre el Río Sinú, localizado en el Barrio Mocarí (Comuna 9)</li> <li>- Pavimentación de la malla vial en los barrios como: Bonanza, Villa cielo, Villa Sorrento y villa Fátima.</li> <li>- Construcción de dos puentes vehiculares en la glorieta del Terminal de Transporte y en la glorieta de Mocarí. (ver figura 11)</li> </ul>
<b>TRANSPORTE</b>	Poca ejecución del SETP.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción del sistema de transporte de pasajero por el Río Sinú “Línea Azul”, por lo que se localizará tres puertos fluviales, el primero en la Ronda del Sinú Norte, el segundo en la Universidad de Córdoba y el último en el barrio Mocarí.</li> <li>- Construcción de 40 Kilómetros de ciclo rutas por la prolongación de la calle 41, la nueva variante hacia Mocarí, el anillo vial Margen Izquierda, en los barrios San José, Villa Cielo, Bonanza, La Castellana, San José, El Recreo y la Universidad de Córdoba.</li> <li>- Implementación del SETP en la Comuna N°8, mediante la construcción de paraderos, señalización y adecuación de rutas del sistema de transporte. (ver figura 11)</li> </ul>
<b>ACTIVIDADES DE COMERCIO Y SERVICIO</b>	Poca actividad económica	-Desarrollo e implementación de sectores económicos en Villa Cielo, San José, La Floresta, Bonanzas, Villa Sorrento, Villa Fátima y la calle 78.
	Centros comerciales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción de Mini mercado y Supermercado en los barrios como: Villa cielo, San José, Bonanza, Villa Sorrento, El Edén y en la Calle 78.</li> <li>- Construcción de Cajeros automáticos al frente de la Universidad de Córdoba, en la calle 29 y por la Avenida Circunvalar localizado en el barrio El Edén.</li> <li>- Construcción de Hoteles por la calle 41, en el C.C Nuestro, por la calle 78 .(ver figura 12)</li> </ul>
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Deficit cuantitativo de parques	Construcción de 5 parques en los barrios de Villa Cielo, Bonanza, Villa Sorrento, San Jose y Santa Barbara
	Pocos escenarios de recreación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción de un Parque Central entre la glorieta de Cantaclaro, el barrio Portal de Navarra y Villa Natalia.</li> <li>- Construcción de un Parque verde en cercanías del barrio Villa cielo y la Nueva Variante (Mocari-Montería)</li> <li>- Construcción de un Parque de eventos para los conciertos de la feria ganadera, eventos culturales y sociales en la ciudad, con una capacidad para veinte mil espectadores, localizado por la variante</li> </ul>

		Mocari-Montería. -Construcción de un Parque de Diversión localizado entre los barrios Villa Norte y la Urbanización Sevilla. (ver figura 13)
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Falta de equipamientos	- Construcción de un Mega Colegio en el barrio Villa Fátima - Construcción de una estación de bomberos localizado en la Avenida Circunvalar con calle 72 - Construcción de un Hospital de primer nivel en el barrio por el barrio Villa Fátima. -Construcción de un Centro de Atención Inmediata (CAI) EN EL Barrio Altos de La Floresta.(ver figura 13)

Fuente: Elaboración propia con base al POT de Montería.



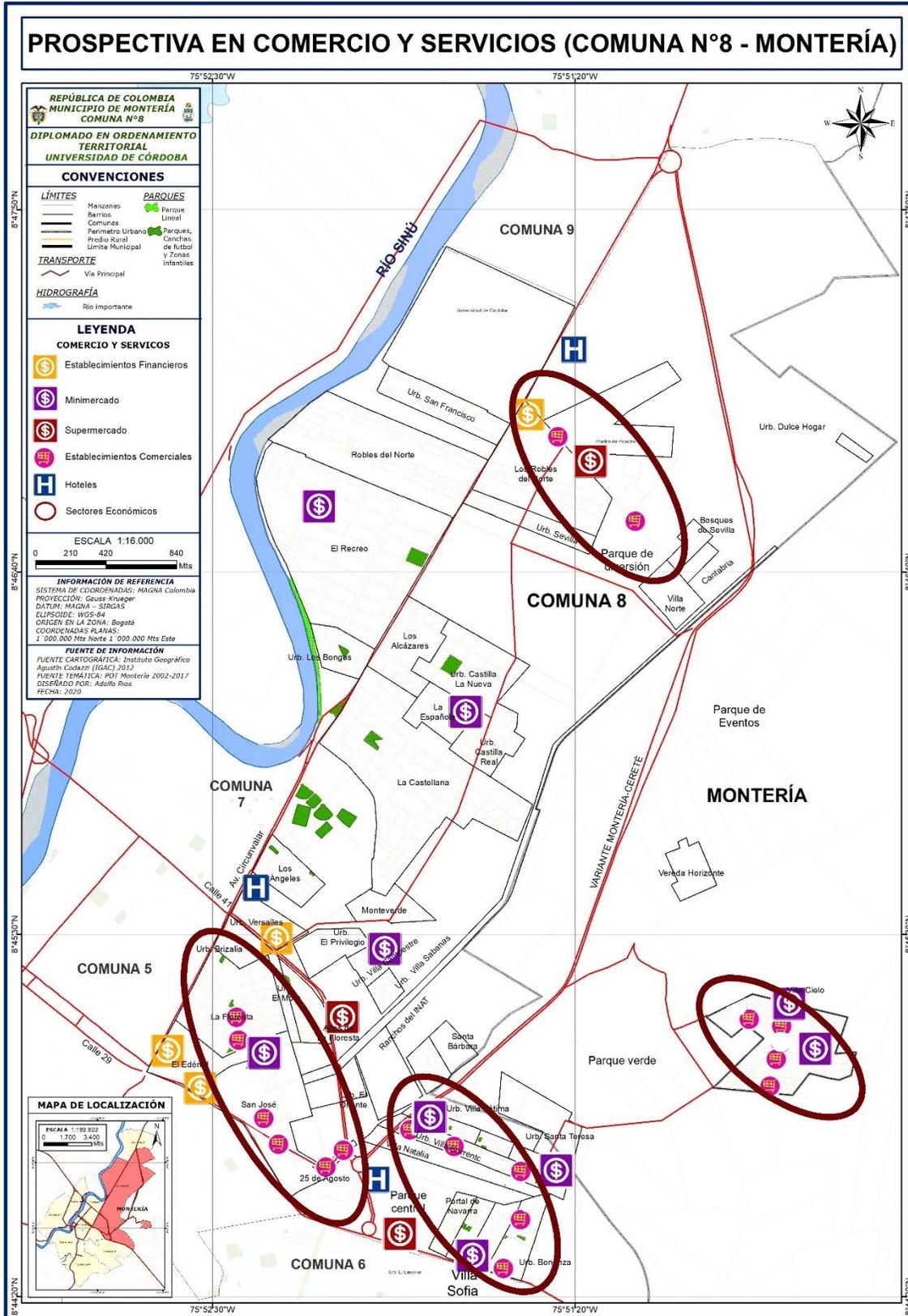


Figura 12 Prospectiva territorial de Actividades Comerciales y de Servicios

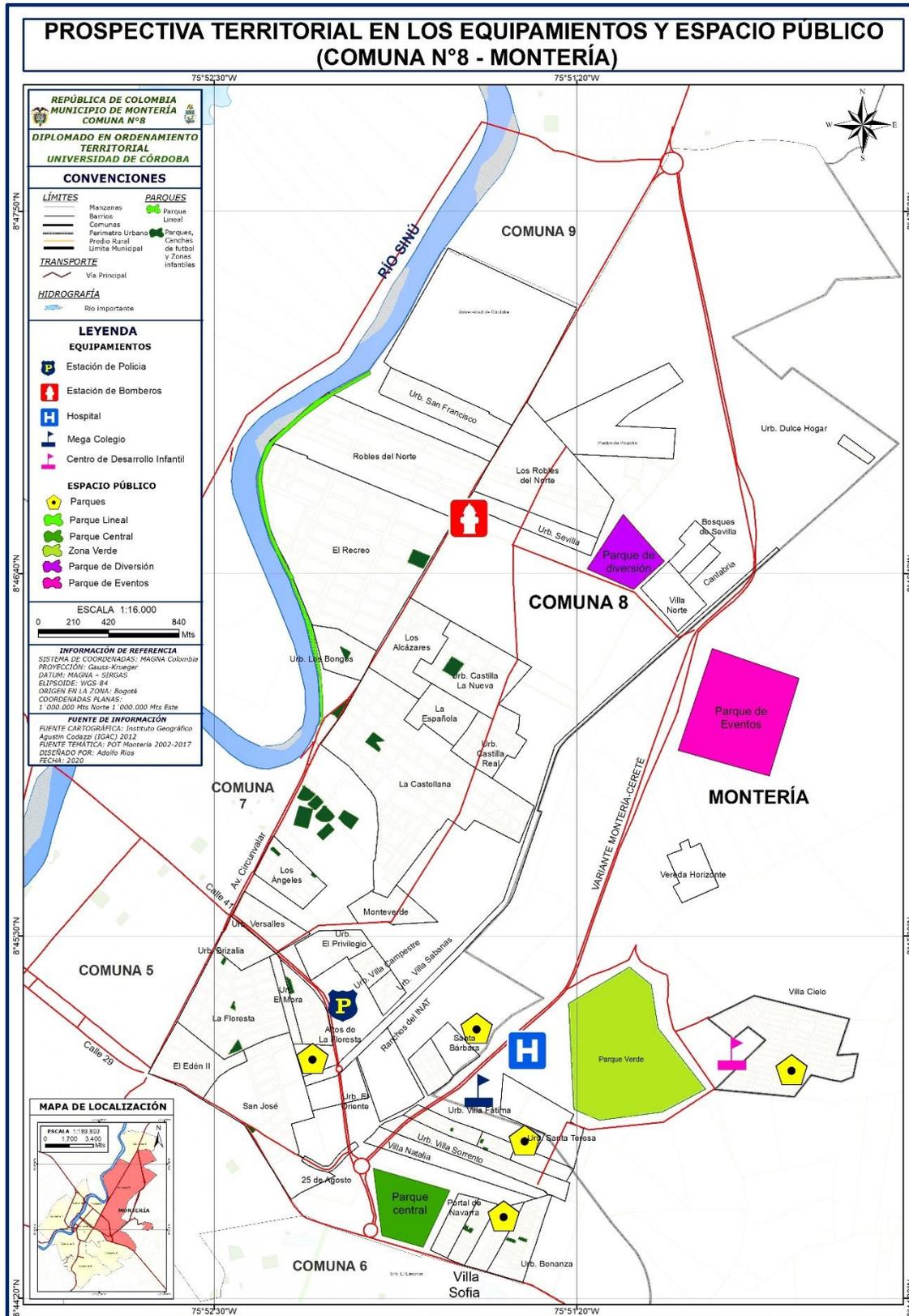


Figura 13 Prospectiva territorial Espacio público y Equipamientos de la comuna 8.

## CONCLUSIÓN

El crecimiento urbano de la comuna 8 en el tiempo ha estado influenciada gracias al desarrollo y configuración territorial del municipio, En este sentido, ha presentado un crecimiento urbano influenciado principalmente por elementos urbanos ya sean equipamientos de alto impacto como lo son la institución educativa José María Córdoba en la primera etapa de crecimiento urbano, y seguido por vías estructurales tal es el caso de la vías 41 y calle circunvalar, las cuales dinamizan esta importante comuna de la ciudad, y como también a los procesos de ocupación gracias al incremento poblacional y proyectos de vivienda que de alguna forma jalaron el crecimiento urbano en este espacio geográfico, y así mismo se puede constatar que desde sus inicios hasta la actualidad, la comuna 8 ha sido ejemplo y referente en cuanto a la distribución espacial de los usos del suelo y el ordenamiento territorial, ya que esta comuna en su gran mayoría presenta una buena articulación territorial

Se puede agregar que, en la actualidad se encuentra en un constante crecimiento espacial tanto horizontal como vertical, el crecimiento en altura ha evidenciado en los últimos 10 años con la aparición de barrios como Monteverde, urbanización Versalles, urbanización Villa Sabana, Vallejuelos, entre otros, todos estos se encuentran caracterizados por ser proyectos de vivienda, considerados algunos de los más modernos de la ciudad, por su infraestructura, la modernidad de sus viviendas, sus diseños contemporáneos, y vanguardistas.

Teniendo en cuenta, las actividades comerciales y de servicio se puede concluir que existe una dinámica espacial relacionada directamente como corredores económicos las vías principales de la comuna (calle 41, avenida circunvalar) cuenta con un amplio comercio y servicio para todos los estratos sociales, su principal corredor comercial es la avenida circunvalar en la cual se encuentran distribuidos concesionarios, clínicas, universidades, restaurantes, estaciones de servicios, mini mercados, colegios, Bodegas, hoteles, centros comerciales y mucho mas además esta comuna cuenta con equipamientos de alto impacto como el terminal de transportes, plaza de mercado y cabe resaltar que es complemento para otras comunas en especial con la comuna 6 el cual es importante para el ordenamiento territorial.

De igual forma, es importante resaltar que la dinámica espacial, relacionada con las

actividades de comercio y servicios que se desarrollan en el área de estudio, son un referente de ordenamiento para el municipio, ya que la variedad de establecimientos comerciales que conjugan en esta comuna, beneficia no solo a la población residente sino, a todo el municipio y el departamento de Córdoba. En este sentido, la dinámica espacial del comercio y servicios en la comuna 8 de la Ciudad de Montería, constituye un importante estudio para la planificación y ordenamiento del territorio porque permite identificar las diferentes funcionalidades que ocupa esta actividad como eje estructurante del desarrollo económico y de las necesidades de los consumidores.

Por su parte, la distribución espacial de los equipamientos que hacen parte de dicha comuna, juegan un papel fundamental debido a la escala y funcionalidad que desarrollan, existe una variedad significativa debido a que se encuentran la mayoría de los equipamientos de alto impacto tal es el caso de la terminal de transporte, centros comerciales, la cárcel municipal y la laguna de oxidación entre otros, los cuales no solo benefician a la población local sino a todos los habitantes del municipio.

De igual forma, el presente documento otorga una visión futura de los planes y proyectos que de alguna forma mejorarían la calidad de vida de la población de la comuna 8, teniendo en cuenta la prospectiva utilizado como elemento de análisis y proyección, generando los escenarios posibles en distintos contextos, para entender las apuestas de la comuna 8, considerando que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Montería a la fecha no está aprobado, en su documento de formulación, se prevén proyectos urbanísticos que de realizarse podrían convertir la comuna 8 en un área muy representativa de la ciudad.

Finalmente, este documento es importante debido a que aporta una visión completa de los elementos ligados al ordenamiento territorial, de la configuración y desarrollo de la comuna 8, lo cual no presentaba una información organizada por etapas, y la dinámica espacial de las actividades económicas, y los equipamientos de dicha comuna, igualmente, sirve como aporte a estudiantes de diversos programas cuya área de estudio sea comprender el crecimiento urbano y la dinámica de las actividades de comercio y servicios, además de los equipamientos en este espacio geográfico.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Anzano, J. (2010). El proceso de urbanización en el mundo. El sistema urbano. Tipos de urbanismo. Repercusiones ambientales y económicas. Disponible en: <http://clio.rediris.es/n36/opusicones/tema09.pdf>
- Carrera, C. y García, A (2006). La Geografía Urbana. En D. Hiernaux. y A. Lindón (Dir.). (2006). Tratado de geografía humana (pp. 84-94). México: Antropos. Disponible en: [https://books.google.com.co/books?id=iKQx8TGmOUUC&printsec=frontcover&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.co/books?id=iKQx8TGmOUUC&printsec=frontcover&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)
- Congreso de la República de Colombia (1997). Ley 388 de 1997, Ley de ordenamiento territorial. Bogotá. Disponible en: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0388\\_1997.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html)
- Cozzani, M. (2005). Crecimiento urbano y crecimiento demográfico. Evolución del sistema urbano de Mendoza, Argentina, en los últimos veinte años. Mendoza: Universidad Nacional de Cuyo. Disponible en: [https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos\\_digitales/10048/1.inv.cozzani.pdf](https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/10048/1.inv.cozzani.pdf)
- Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2019). Atlas ciudades, Montería - Sincelejo, eje potencial. Disponible en: [https://osc.dnp.gov.co/administrator/components/com\\_publicaciones/uploads/Atlas\\_ciudades\\_Montera- Sincelejo\\_eje\\_potencial.pdf](https://osc.dnp.gov.co/administrator/components/com_publicaciones/uploads/Atlas_ciudades_Montera- Sincelejo_eje_potencial.pdf)
- Di Nucci, J., & Santiago, L. (2016). Urbanización y red urbana Argentina: un Análisis del periodo 1991 - 2010. Buenos Aires: Journal de Ciencias Sociales Año 4 N°7.
- Fondo de Población de las Naciones Unidas (FPNU). (2007). Ciudad, espacio y población: el proceso de urbanización en Colombia. Bogotá. Disponible en: [https://www.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/2017/04/Ciudad\\_espacio\\_y\\_poblacion.\\_El\\_proceso\\_de-Urbanizacion.pdf](https://www.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/2017/04/Ciudad_espacio_y_poblacion._El_proceso_de-Urbanizacion.pdf)

- Franco, A. M., & Zabala, S. (2012). Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía. universidad de los Andes ISSN 2011-3188, 10-21. Disponible en: <https://revistas.uniandes.edu.co/doi/pdf/10.18389/dearq11.2012.03>
- Gatica, F. (1974). La urbanización de América Latina: Aspectos espaciales y demográficos del crecimiento urbano y de la concentración de la población. (Unidad Central del Programa de Investigaciones Sociales sobre Problemas de Población Relevantes para Políticas de Población en América Latina (PISPAL), adscrita al CELADE.
- Gonzales, V. (2014). Estudio del crecimiento urbano disperso en España mediante el uso de los sistemas de información geográfica: Tres ensayos. Asturias: Universidad de Oviedo [Tesis doctoral].
- Hernández, Yolanda. (2010). El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: ¿un instrumento para el desarrollo sustentable? Cuadernos de geografía: Revista colombiana de geografía. Disponible en: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-215X2010000100008](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-215X2010000100008)
- Herrera, r., & Ponce, m. (2015). dinámica espacial de las actividades de comercio y servicios en la ciudad de montería para el año 2015. Montería: tesis de pregrado.
- Instituto Geográfico Nacional de España (s.f.) Agentes urbanos y construcción de la ciudad. Disponible en: [https://www.ign.es/espmmap/figuras\\_espacios\\_bach/pdf/Ciudad%20Fig\\_17\\_texto.pdf](https://www.ign.es/espmmap/figuras_espacios_bach/pdf/Ciudad%20Fig_17_texto.pdf)
- Lewin, M., Wilmoth, D., Oakley, C., Holden, M., James, P., Lyndsay, N.Sagar, P. (2011). Gestión del crecimiento urbano. Revista Metrópolis.
- Marín, P. (2014). El proceso de urbanización de la ciudad, compactar la dispersión urbana. Málaga: Agenda Urbana.
- Merlotto, A., Piccolo, M., & Bértola, G. (2012). Crecimiento urbano y cambios del uso/ cobertura del suelo en las ciudades de Necochea y Quequén, Buenos Aires, Argentina. Mar del Plata: Revista de Geografía Norte Grande, 53: 159-176 (2012).
- Ministerio del Interior de Colombia. ¿Qué es el ordenamiento territorial? Bogotá. Disponible en: <https://www.mininterior.gov.co/content/que-es-ordenamiento-territorial>

- Montoya, J., Y Pulido, N. (2018). La geografía urbana y el estudio de la urbanización. Disponible en:

[https://www.researchgate.net/publication/334731730\\_La\\_geografia\\_urbana\\_y\\_el\\_estudio\\_de\\_la\\_urbanizacion](https://www.researchgate.net/publication/334731730_La_geografia_urbana_y_el_estudio_de_la_urbanizacion)

- Ocampo, A. (2017). Crecimiento urbano y planificación territorial en la ciudad de Cali. Evolución 1990-2010. Universidad de Barcelona [Tesis Doctoral].

- Pretelt, L. F. (2015). MONTERÍA POLO DE DESARROLLO Y COMO EPICENTRO estratégico intermediario dentro de una subregión polinuclear, en el sureste del caribe colombiano. Montería.

- Ramos. (2014). Configuración de la ciudad de Montería en el periodo de 1946-2001. Montería: Universidad de Córdoba [Tesis de maestría]

- Royuela, V., & Faggian, A. (2008). El crecimiento de las ciudades y de la calidad de vida en la provincia de Barcelona, desde una perspectiva de causalidad mutua. Barcelona: REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES N° 85, I.S.S.N.: 0213-7585 (2009), PP. 67-96.

- Rúaless, G. (2018). Análisis del crecimiento urbano y afectaciones ambientales y sociales en el sector norte. Manizales.

- Salgado, A. (2012). La geografía urbana: una perspectiva crítica para el análisis de la ciudad. Recuperado de: <https://www.interiorgrafico.com/edicion/decima-segunda-edicion-septiembre-2012/la-geografia-urbana-una-perspectiva-critica-para-el-analisis-de-la-ciudad>

- Soto, J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. Ciudad de México: Paradigma económico Año 7 Núm.1 enero-junio 2015 ISSN: 2007-3062.

- Schneider, S., & Peyoré, I. (2004). Territorio y enfoque territorial: de las referencias cognitivas a los aportes aplicados al análisis de los procesos sociales rurales. Disponibles en:

[https://www.researchgate.net/profile/Sergio\\_Schneider/publication/270816637\\_territory\\_and\\_territorial\\_approach\\_from\\_cognitive\\_references\\_to\\_approaches\\_applied](https://www.researchgate.net/profile/Sergio_Schneider/publication/270816637_territory_and_territorial_approach_from_cognitive_references_to_approaches_applied)

[o the rural social processes analysis/links/57e3e59708aef0fe4041252e/territory-and-territorial-approach-from-cognitive-references-to-approaches-applied-to-the-rural-social-processes-analysis.pdf](https://doi.org/10.1080/00141801.2014.941252)

- Velázquez, G. (2014). El proceso de urbanización en la Argentina: de la primacía a la fragmentación socio-espacial. Buenos Aires: Centro de Investigaciones Geográficas UNCPBA Tandil.
- Villegas, A., Cifuentes, A., Contreras, D., Y Fernández, L. (2015). Ordenamiento territorial como instrumento, para la zonificación ambiental a través de la Estructura Ecológica Principal, como apoyo a la formulación de los POT y los POMCAS en Colombia. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6041486.pdf>