

# Dinámicas constructivas de los grandes equipamientos en Valledupar (2002-2016): Luces y sombras en el desarrollo urbano local

## Constructive dynamics of the great equipments in Valledupar (2002-2016): Lights and shadows in local urban development

DOI: 10.17981/mod.arq.cuc.25.1.2020.06

Artículo. Fecha de Recepción: 28/04/2020. Fecha de Aceptación: 11/06/2020.

**Héctor Eliecer Brito Arregocés**

Universidad del Norte. Barranquilla (Colombia)  
hbritoa@hotmail.com

**Walberto Badillo Jiménez**

Universidad del Norte. Barranquilla (Colombia)  
walbertob@uninorte.edu.co

Para citar este artículo:

Brito, H. y Badillo, W. (2020). Dinámicas constructivas de los grandes equipamientos en valledupar (2002-2016): luces y sombras en el desarrollo urbano local. *MODULO ARQUITECTURA CUC*, (25), pp. 127–150, 2020. DOI: <http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.25.1.2020.06>

### Resumen

La ciudad de Valledupar ha experimentado en las últimas décadas un importante crecimiento demográfico, pasó de tener 3.339 habitantes hacia el año 1.938 a albergar 459.349 en el año 2018, multiplicándose 137 veces la población inicialmente mencionada, lo que demuestra que las características geográficas, económicas, sociales y culturales de la ciudad, generan una atracción e interés indiscutido no solo para sus nuevos habitantes, sino también para empresarios y promotores del sector inmobiliario. En consecuencia, se han desarrollado proyectos de equipamiento directamente encaminados a la ampliación y mejoramiento de la infraestructura y la puesta en marcha de actividades urbanas colectivas para satisfacer la nueva demanda requerida por la ciudadanía. Por ello, este artículo a través de datos cuantitativos proporcionados por entidades con la competencia de ejercer la gestión y el control del crecimiento urbano, trata de analizar y argumentar la siguiente hipótesis: Valledupar se ha convertido en este lapso de 15 años analizados, en un referente exitoso del fenómeno de crecimiento urbano en la región caribe.

*Palabras clave:* Crecimiento urbano; equipamientos; expansión del territorio; región caribe; Valledupar

### Abstract

The city of Valledupar has experienced significant demographic growth in recent decades, going from having 3,339 inhabitants in the year 1,938 to hosting 459,349 in 2018, 137 times the population mentioned above, multiplying that the geographical, economic characteristics, social and cultural aspects of the city, generate an undisputed attraction and interest not only for its new inhabitants, but also for businessmen and promoters of the real estate sector. Consequently, equipment projects have been developed that are directly aimed at expanding and improving infrastructure and launching collective urban activities to satisfy the new demand required by citizens. For this reason, this article, through quantitative data provided by entities with the competence to exercise the management and control of urban growth, tries to analyze and argue the following hypothesis: Valledupar has become, in this 15-year period analyzed, a Successful benchmark of the urban growth phenomenon in the Caribbean region.

*Keywords:* Urban growth; equipment, expansion of the territory; Caribbean region; Valledupar

## INTRODUCCIÓN

La primera década del siglo XXI junto con lo que va corrido de la segunda, muestra de manera tangible una reconversión de la economía de la ciudad de Valledupar y los municipios circunvecinos, más allá de la consolidada escala metropolitana. Estos inicialmente eran regidos por usos básicamente rurales como la ganadería y la agricultura, dado que dicho territorio se logró afianzar desde la colonia como el mayor productor de algodón del país y el segundo en la economía bovina. Paulatinamente han venido migrando hacia el fortalecimiento del sector comercial e inmobiliario, manteniéndose con cierto volumen, la actividad ganadera como base de su economía doméstica. La explotación de minerales si bien no se desarrolla al interior de sus límites municipales, sí se ejerce de manera intensiva en algunos municipios cercanos al casco urbano, logrando captar un buen porcentaje de los recursos generados por esta actividad, que al final terminan influyendo positiva o negativamente en la dinámica económica Valduparense. Teniendo en cuenta la ubicación geográfica, y cercanía a la ciudad de Valledupar, son 5 los municipios que basan su economía en la minería (Tabla 1), ellos son: Chiriguana, La Jagua de Ibirico, Agustín Codazzi, Becerril y El Paso.

A pesar de que los recursos movilizados alrededor de la actividad extractiva son abundantes, en estos municipios mineros la infraestructura de saneamiento básico y la oferta en equipamiento urbano es precaria, obligando a los trabajadores a radicarse en la ciudad de Valledupar por las

TABLA 1.

*Regalías giradas a los entes territoriales en el año 2015*

Regalías giradas a los entes territoriales en el año 2015	
Beneficiario	Valores girados
Cesar Gobernación	184.312.159.275,00
Agustín Codazzi	16.599.282.578,00
Becerril	17.699.151.620,00
Chiriguana	23.609.278.291,00
El Paso	3.650.550.406,00
La Jagua De Ibirico	42.497.946.184,00

Fuente: [Gobernación del Cesar \(2015\)](#).

mejores condiciones en la prestación de dichos servicios y el fácil acceso a la infraestructura en general. Cabe mencionar un caso similar descrito por [Licona \(2012\)](#), quien expone como se ha venido desarrollando la ciudad de Puebla (México) a partir de las necesidades habitacionales generadas por la empresa automotriz Volkswagen, creadora del vehículo insignia de México, El Escarabajo. Las condiciones planteadas en el estudio rondan alrededor del desplazamiento que sufrieron otras ciudades como Chihuahua, Hidalgo, Oaxaca, Veracruz, Guerrero y el Estado de México, entre otras, hacia la Ciudad de Puebla en búsqueda de las fuentes de trabajo.

En otras palabras, aunque Valledupar no posee riquezas mineras de las cuales se benefician directamente otros municipios por concepto de regalías, si se encuentra en medio de dos yacimientos importantes ubicados en el centro de los departamentos de La Guajira y Cesar. Según el Departamento Administrativo Nacional de

Estadística-DANE, en Valledupar residen cerca de 5.000 trabajadores directos del sector de la minería (1,2% de la Población actual de Valledupar), que al mismo tiempo jalonan otros sectores, tales como la construcción y la prestación de servicios comunales y financieros.

Dada la importancia que revisten los datos anteriores, resulta imperativo analizar el desarrollo urbanístico de la ciudad de Valledupar a partir de la dinámica que ha generado la construcción de equipamientos urbanos en los 15 años consultados y en razón a ello se pueden establecer las siguientes problemáticas: expansión acelerada sin adecuados patrones de planificación, desterritorialización<sup>1</sup> de la ciudad y el asomo de un preocupante fenómeno de gentrificación<sup>2</sup>, ninguna de ellas estudiadas hasta el momento.

### *Expansión acelerada sin adecuados patrones de planificación*

A partir del informe: “Preparando ciudades de rápido crecimiento” (Vásconez, Galarza, Angel, Montezuma y Fonseca, 2015), donde se incluyó a Valledupar entre las 200 ciudades elegidas a nivel mundial, el Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo - América Latina (IIED-AL) realiza una proyección a largo plazo donde se muestra o predice cómo será el comportamiento expansionista (Urbano) de la ciudad de Valledupar en un horizonte de 30 años. Utilizando el software ArcGIS y excluyendo áreas ocupadas por cuerpos hídricos y zonas consideradas de riesgo, estableció que para el año 2040 se requerirán 5.222 hectáreas para la expansión de la ciudad, con la siguiente progresión (Tabla 2):

**TABLA 2.**  
*Área urbana proyectada en Valledupar, 2010-2040*

Área Urbana Proyectada (Hectáreas) 2010-2040						
2010	2020		2030		2040	
Total	Total	Múltiplo de 2010	Total	Múltiplo de 2010	Total	Múltiplo de 2010
2.474	4.374	1,8	5.905	2,4	7.696	3,2

Fuente: Vásconez et al, 2015, p. 139.

<sup>1</sup> El termino "Desterritorialización" constituye una ruptura a los modos de producción tradicionales y a los patrones ligados a la identidad cultural y espacial en todas las escalas (Galimberti, 2015).

<sup>2</sup> Proceso mediante el cual la población original de un sector o barrio, generalmente céntrico y popular, es progresivamente desplazada por otra de un nivel adquisitivo mayor. En su origen, Gentrificación es un neologismo inglés inventado en 1964 por Ruth Glass, socióloga marxista, a propósito de Londres.

Se puede determinar a partir de la [Tabla 2](#) que, en aproximadamente 25 años se generará en la ciudad de Valledupar una expansión urbana 3,2 veces a la medición estimada para el año 2010.

Esto hace pensar que se deben tomar medidas radicales para afrontar estas nuevas realidades al ser un hecho comprobado que la ciudad de Valledupar solo cuenta con 3,3 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante, cuando el documento [Conpes 3718 \(2012\)](#) establece una media nacional entre los 10 a 15 metros cuadrados. “Se espera que la población de Valledupar se incremente a 604.000 en el 2040. Si la meta es incrementar el espacio público abierto por persona en la ciudad en su conjunto hasta tener 12 m<sup>2</sup> al 2040, eso demandaría sumar 610 hectáreas de espacio público abierto en el área de expansión, que tiene alrededor de 5.222 hectáreas” ([Vásquez, Galarza, Angel, Montezuma y Fonseca, 2015](#), p. 149).

Las autoridades encargadas de la planeación del crecimiento de la ciudad deberán hacer grandes esfuerzos en el corto y mediano plazo, no solo por la imperiosa necesidad de generar espacio público de calidad sobre las nuevas áreas de expansión urbana y metropolitana; sino también por la obligación de incrementar el sistema de espacio público efectivo al interior de su casco urbano consolidado o por consolidar, acción necesaria para mitigar la fragmentación, corregir la compacidad y propiciar la cohesión socio-ambiental.

### *La identidad de una ciudad*

Dentro del contexto del “*proceso TDR*”<sup>3</sup>, se pueden enunciar dos términos que forman su base: *Global y Local*. Conceptos que, desde aristas opuestas, determinan en gran medida, el significado de la identidad de una ciudad. Para el caso de Valledupar, si bien ha sido influenciada por el fenómeno de la globalización, no es menos cierto que a pesar de haber sido fundada hace cerca de 470 años, aún mantiene las particularidades que definen sus orígenes.

Actualmente, habiéndose arraigado unas características económicas, culturales y sociales dentro de la ciudad y que hacen parte del concepto de globalidad, Valledupar se encuentra en una etapa marcada por la desterritorialización, precisando el hecho que la globalización se liga a la homogenización o estandarización en términos morfológicos y las particularidades de su identidad. Por ello, algunas características identitarias de la ciudad han venido desapareciendo: a diferencia de antaño, actualmente solo se exhibe o amplifica la música vallenata de manera generalizada en el espacio público, cada año en el mes de abril durante el Festival de la Leyenda Vallenata.

---

<sup>3</sup> Hace referencia al concepto de Territorialización, Desterritorialización y Reterritorialización ([Galimberti, 2015](#)).

Situación similar a venido ocurriendo con las edificaciones residenciales y comerciales de tipo vernáculo, donde su arquitectura y sistemas de construcción se han ido reemplazando paulatinamente por otras formas más rentables y de mayor aprovechamiento económico, en detrimento de la identidad arquitectónica y estilística de ciudad. Por lo anterior, Valledupar debe conservar y salvaguardar con suma urgencia todo el legado patrimonial que se ha podido mantener al embate de las leyes del mercado, con el propósito que estos valores de contexto no sean alterados o sufran una total desaparición; tratando de proteger su identidad y con ello su reterritorialización, pudiendo de paso consolidar en el mediano plazo un carácter homogéneo, conceptual e identitario del territorio.

### *Gentrificación*

Tal como lo afirma [Díaz \(2013\)](#) “... la clase media rehabilitaba la deteriorada edificación residencial haciendo subir los precios de la vivienda y provocando la expulsión de las clases obreras que originalmente habían ocupado el sector”, en Valledupar se está presentando este fenómeno conocido como gentrificación<sup>4</sup>, que ha sentado sus bases en ocasión al rápi-

do crecimiento demográfico de la capital del departamento del Cesar y a las diferencias socio-económicas que hacen que un sector menos favorecido de la población, este sufriendo un desplazamiento hacia las áreas periféricas ubicadas al sur occidente del municipio, donde actualmente se ejecutan proyectos masivos de vivienda de interés social.

Esta situación se puede observar sistemáticamente en el sector fundacional de Valledupar y su área de influencia, donde sus tejidos han sido reconvertidos por la proliferación de establecimientos comerciales. En la medida que el crecimiento urbano ha ido aumentando, las zonas residenciales del centro se han desplazado hacia la periferia; al suroccidente y suroriente: la población de estrato económico 1, 2, y 3; al norte y noroccidente: la población de estrato 3, 4 y 5, dado que el área nororiental históricamente ha sido residencial sin sufrir mayores modificaciones en el uso y la renta del suelo.

Para precisar el contenido y el análisis del desarrollo urbanístico de Valledupar en el acotado lapso establecido para esta investigación, se deben abordar en particular los siguientes 3 temas:

- *Equipamiento urbano*

La construcción de equipamiento urbano especialmente habitacional y comercial ha sido un referente para el crecimiento de la

---

<sup>4</sup> Término compuesto a partir de Gentry, palabra que remite a la pequeña nobleza terrateniente en Inglaterra, pero también, más comúnmente, a la buena sociedad, a las personas bien nacidas, en un sentido peyorativo.

ciudad. Desde las políticas de distribución de los recursos estatales, a través de contratos adjudicados por licitación pública, se ha permitido la generación de empleo y la recepción de mano de obra técnica y profesional de otras regiones, quienes, junto con los contratistas locales, han desarrollado proyectos de gran magnitud y relevancia para el paisaje urbano de la ciudad. Por mencionar algunos, se pueden citar proyectos como el Archivo General del Departamento del Cesar, el Complejo Tenístico, las adecuaciones locativas del Coliseo Cubierto “Julio Monsalvo Castilla”, la Feria Ganadera, el Centro de Desarrollo Tecnológico, la reurbanización de la Carrera 44, la Avenida Simón Bolívar, la Plaza de Banderas del edificio Alfonso López Michelsen y los parques de Las Flores, Los Cortijos, La Provincia y muchos otros (Figura 1).

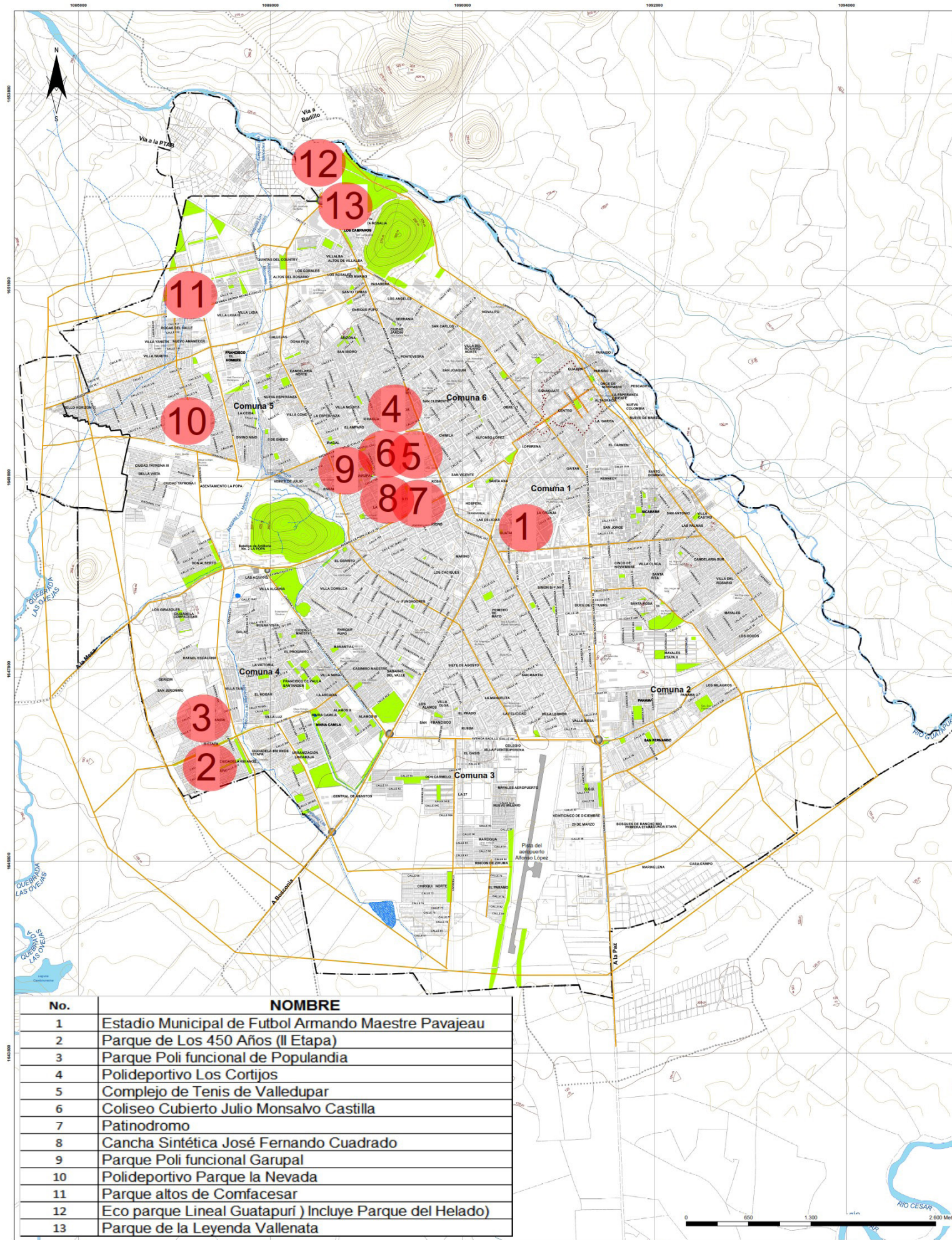
Mientras, la empresa privada también ha venido haciendo lo propio con inversiones millonarias para el sector residencial y comercial. En el sector habitacional por el escaso terreno urbanizable y los costosos precios del metro cuadrado de suelo en los

lotes aun sin construir, se debió cambiar la mentalidad decimonónica del modelo de ciudad jardín y desarrollos en baja densidad que incentivan el consumo intensivo del territorio. Sometiendo a la ciudadanía a un nuevo paradigma y a la necesidad de ver como una novedosa alternativa residencial: *las viviendas colectivas en altura*, entran al escenario inmobiliario como una oportunidad y respuesta para densificar la ciudad por medio de tipologías habitacionales con edificabilidades relativamente importantes, situación sin precedente en esta urbe.

Hace décadas se tenía como único referente de construcción vertical al edificio de la Caja Agraria con 13 pisos y 41 metros de alturas, construido en el gobierno de Alfonso López Michelsen en el año 1978, que desde esa época ha sido un hito en el “Skyline” del centro de la ciudad dado que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT, 2015) que se había mantenido inalterable por más de una década, solo permitía edificaciones hasta 9 pisos de altura. Hoy, esa regla ha sido modificada, con la estructuración, formulación y adopción del POT vigente aprobado en el año 2015, por medio del cual, se permite la construcción de edificaciones con un mayor número de pisos de altura en algunas zonas del suelo urbano.

Figura 1. Plano de Equipamientos urbanos: recreación y deporte.

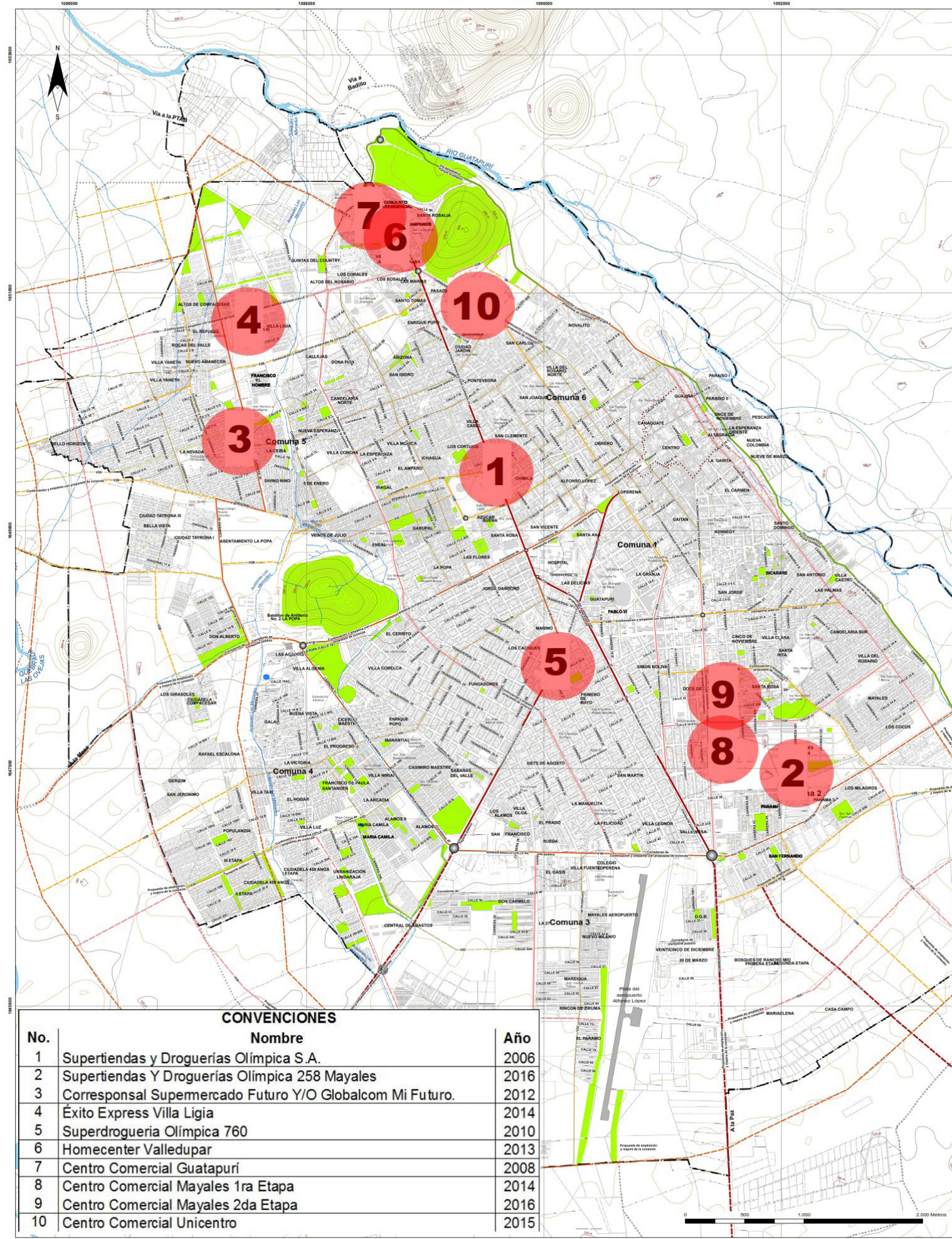
Fuente. Elaboración propia.



Refiriéndonos al sector comercial, en los últimos años se han construido 5 nuevos centros comerciales. En Valledupar, las actividades comerciales, como compra de alimentos, electrodomésticos, vestuario y otros productos de consumo se hacían de manera compleja en las tiendas de barrio y en algunos locales comerciales ubicados en el centro fundacional. Hoy está en funcionamiento, al sur, el centro comercial Mayales (etapa I y II); y al norte, los centros comerciales Unicentro y Guatapurí; también se han construido otras edificaciones comerciales como Home Center y el nuevo Éxito de Las Flores (Figura 2). Posterior al lapso analizado, entró en funcionamiento el centro comercial Megamall.

Al abordar un tema que es intrínseco al concepto de desarrollo urbano, surgen interrogantes como: ¿Valledupar está experimentando un desarrollo urbano planificado? o al menos ¿El sistema de equipamientos de la ciudad de Valledupar está respondiendo a la demanda de su crecimiento urbano?

Valledupar está experimentando una rápida expansión que no está siendo correspondida con una correcta planeación por parte de las entidades públicas que tienen la competencia para tal fin, problemática que se ha ahondado por las divergencias de conceptos urbanísticos esgrimidos por los constructores privados.



**Figura 2.** Plano de Equipamientos urbanos: comercio.  
Fuente. Elaboración propia.

Por otra parte, el crecimiento urbano de la ciudad se está concentrando en el noroccidente y suroccidente de su núcleo o límite urbano, no solo por restricciones geográficas inalterables sino también por las desacertadas decisiones políticas e institucionales del sector público como la construcción de una laguna de oxidación en el otrora principal acceso a la ciudad desde el departamento de La Guajira.

• *Modelo de ciudad*

Se conocen cuatro momentos cronológicos o modelos de ciudades latinoamericanas que son detalladamente explicadas por Borsdorf (2003) en su artículo: “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”; ellas son: ciudad colonial, ciudad sectorial, ciudad polarizada y ciudad fragmentada.

Valledupar ha experimentado desde su fundación todas estas tipologías de ciudad. Sin embargo, actualmente subsisten dos de ellos, dadas las marcadas características que se definen de su morfología:

### Ciudad Colonial:

La plaza mayor constituía el centro de cada ciudad y la estructura clave para la red de calles urbanas. La plaza actuaba como el núcleo de la vida social. La posición social de cada uno de los ciudadanos estaba determinada por la distancia de su casa respecto de la plaza principal (Borsdorf, 2003, p. 4).

Estas características se pueden apreciar en el centro histórico, la zona fundacional constituida por 8 manzanas que bordean la plaza “Alfonso López” y que actualmente es protegida por el Ministerio de Cultura, a través del instrumento normativo PEMP (Resolución 3722, 2014).

### Ciudad Fragmentada:

Una nueva forma de separación de funciones y elementos socio-espaciales, ya no -como antes- en una dimensión grande (ciudad rica-ciudad pobre, zona habitacional - zona industrial), sino en una dimensión pequeña. Elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros de comercio se emplazan en todas partes de la ciudad; barrios marginales entran en los sectores de la clase alta (Borsdorf, 2003, p. 8) (Figura 3).

En ese orden, en el centro de la ciudad se pueden determinar con toda claridad las características de una ciudad colonial, donde se desarrolló alrededor de una plaza de armas todo el núcleo social del asentamiento original. Para

la época colonial, se reflejaba sobre ello una marcada centralización y un gradiente centro-periferia dado que la clase social alta establecía su residencia en el primer círculo que rodeaba la plaza central; en el segundo círculo se ubicaba los comerciantes y artesanos; y en un tercer y último círculo se ubicaban los blancos pobres, mestizos e indígenas.

Varios sectores de Valledupar, aún siguen adoptando algunas características de las “Ciudades Sectoriales”, como por ejemplo las modas urbanísticas europeas utilizadas por el barón Haussmann en París, denominadas como Boulevares, que en el caso de Valledupar se ve reflejada en “La Avenida Simón Bolívar” que divide la ciudad en dos grandes sectores, oriental y occidental; iniciando la tipología de Boulevard al sur, desde la terminal de transporte terrestre y finalizando al norte en el puente que atraviesa el río Guatapurí.

Otra característica de Valledupar como una Ciudad Fragmentada, se puede interpretar en el hecho que su núcleo urbano fundacional dejó de ser el punto único de encuentro social y comercial para todos los niveles socioeconómicos o estratos, coincidiendo con la aparición de subcentros distribuidos como puntos focales en distintas zonas de la ciudad donde se han incorporado nuevos equipamientos tendientes a satisfacer las necesidades traducidas en bienes y servicios para las personas, las cuales por distancia (radio de cobertura o “hinterland”) y comodidad prefieren utilizar los equipamientos más cercanos a su residencia (Figura 3).

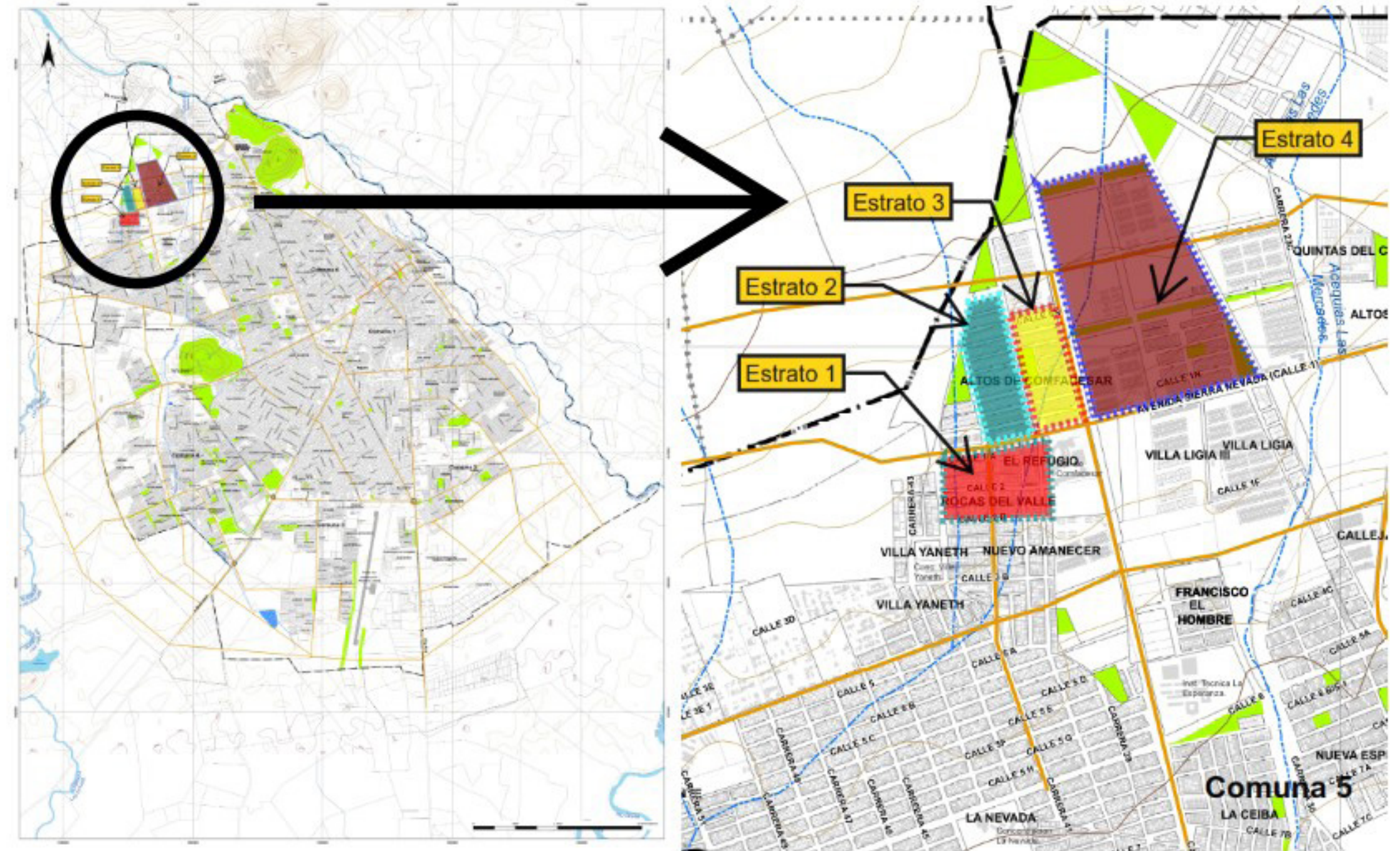


Figura 3. Plano Muestra el modelo de ciudad fragmentada en Valledupar.

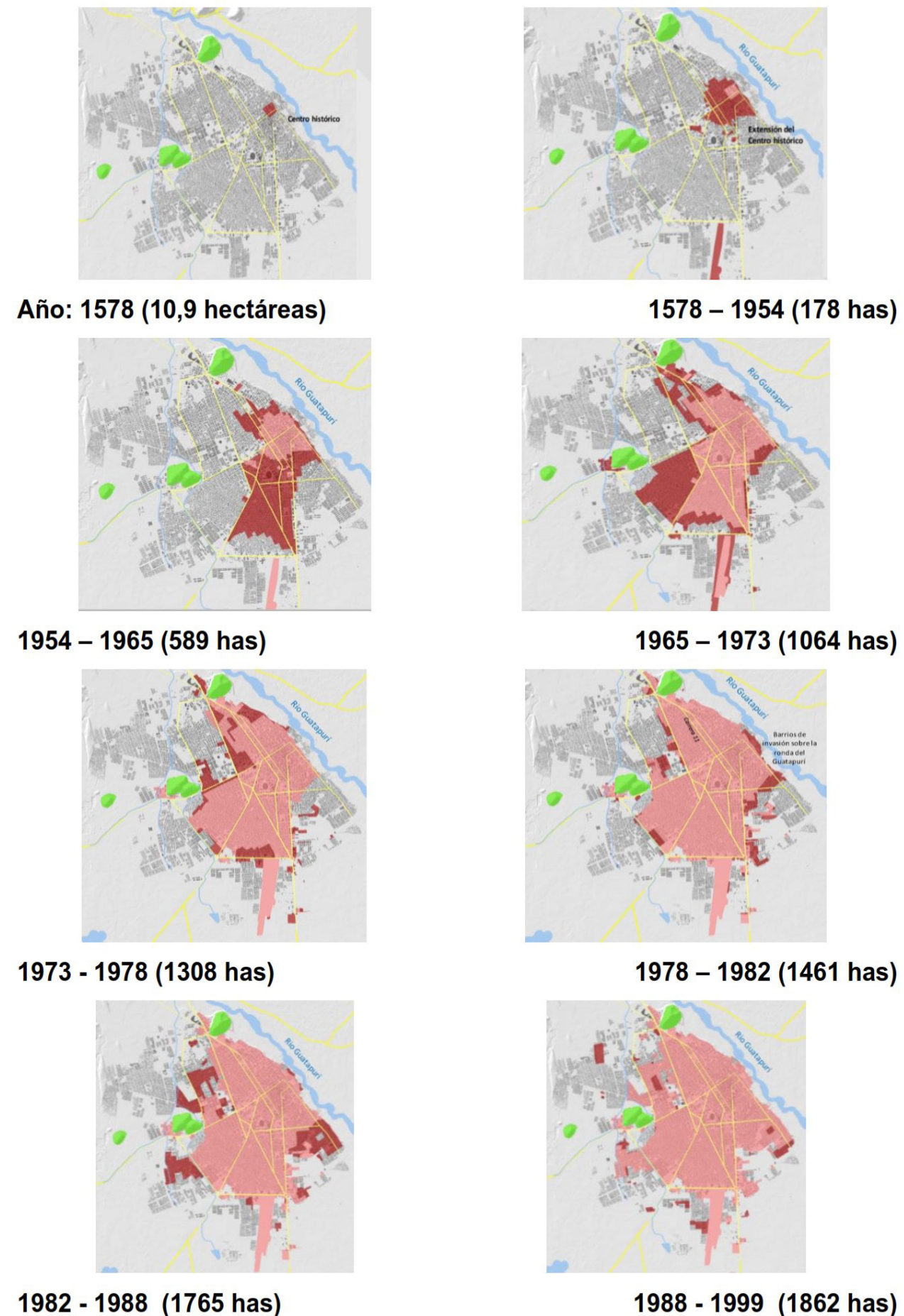
Fuente. Elaboración propia.



• *Consumo del suelo urbano (CSU)*

El plano más antiguo de Valledupar data del año 1578. Actualmente permanece el mismo trazado del centro histórico declarado bien de interés cultural del ámbito nacional; los segundos registros planímetros de la ciudad corresponden al año 1954, año en el que la huella urbana pasa de 10,9 a 178 hectáreas aproximadamente debido al rápido aumento de la población y la lógica expansión de la urbanización en baja densidad. Se identifica para ese tiempo la construcción del aeropuerto Alfonso López Pumarejo, inaugurado en 1952 y a partir de allí la ciudad comienza a crecer hacia el costado sur oeste del río Guatapurí, situación que en la actualidad se mantiene.

Para 1960, la escasez de vivienda en el municipio hace que se funde el barrio “Primero de Mayo” y otros nuevos asentamientos que finalmente desdibujarían el relativo trazado planificado y compacto que se había mantenido desde la colonia. Para 1967 se crea el Departamento del Cesar, generando una fuerte consolidación de Valledupar como su capital. En 1973, al sur de la ciudad en el costado oriental del aeropuerto se generan asentamientos informales principalmente de inmigrantes de otras regiones del país. En 1975 se construye el Estadio Chemesquemena, conocido en la actualidad con el nombre de Armando Maestre Pavajeau, al cual se le han invertido entre los años 2013 y 2017 por parte de la Gobernación del Cesar, cerca de 50 mil millones de pesos para su remodelación y adecuación.



En 1978 se consolidan al norte de la ciudad los estratos 4 y 5 con los barrios: Novalito, Conjunto Residencial del Norte y Los Campaños. También aparecen los barrios La Popa y Garupal de estrato 3 al norte de la avenida La Popa. Entre 1965 y 1978 se duplica la huella urbana y la población, lo que obliga a planear el crecimiento de forma más articulada, por lo cual se trazan las principales vías arteria, con un perfil amplio y acorde al rigor del clima local. Para el año 1982 aparecen los primeros barrios de invasión cerca del río Guatapurí, localizándose en una zona con riesgos de inundaciones. Durante el periodo 1982-1988, se consolida la comuna 5, extendiéndose la huella urbana hacia el oriente y occidente de la Carrera 4. Se construye el mercado nuevo (1984) y la terminal de transporte terrestre (1985), todas ellas obras civiles de gran impacto (Figura 4).

En el año 2006 se inicia la última consolidación de la huella urbana, con un crecimiento de 660 hectáreas. El desarrollo de mayor importancia se da al costado occidental de la acequia Las Mercedes, en las comunas 4 y 5 con viviendas de estrato 1. Dentro de este desarrollo encontramos barrios como Cinco de Enero y el Divino Niño, lugares en los que se asentó principalmente la población desplazada que llegó a la ciudad para aquella época

**Figura 4.** Plano Consumo del suelo urbano.

Fuente. Informe consultoría IDOM – 2016.

y sucesivos años. Cerca del final de la primera década del siglo XXI, se dinamiza el sector económico de la construcción, instituyéndose una forma de crecimiento en *polígono* con conjuntos cerrados unifamiliares y los suburbios de vivienda campestre con tipología de *ciudad jardín* de estratos altos. Para el año 2012 se ocupan algunos vacíos urbanos en las comunas 3, 4 y 5, expandiendo la huella urbana en 550 hectáreas más.

Luego de este contexto, al abordar las fuentes secundarias de información para establecer como ha sido la dinámica en la expedición de licencias y permisos para construcción de obras nuevas, y tener con ello un estimado de los comportamientos del consumo formal del suelo urbano en Valledupar; se tomó como referencia los datos levantados a través de la Curaduría Urbana Primera de esta ciudad. Para definir cifras concluyentes sobre el consumo de suelo urbano se tuvieron en cuenta los datos de las licencias de construcción para *obra nueva*, dado que lo consignado en las licencias para ampliación, remodelación y adecuación, se entiende que son modificaciones dentro del mismo perímetro existente del suelo o predio intervenido, y no sobre un suelo *nuevo urbanizado* (Tabla 3).

Para analizar los datos consignados, se corroboró la información anteriormente tabulada con el “Informe de Coyuntura Económica Regional” del mes de octubre (DANE, 2016) para el departamento del Cesar en vigencia 2015. El análisis expuesto es particularmente similar

**TABLA 3.**  
*Datos “obra nueva” en M2 de licencias expedidas por la Curaduría Primera de Valledupar*

Curaduría primera de Valledupar	
Año	Metros cuadrados - licencia de construcción: obra nueva
2002*	3.603,80
2003	54.123,57
2004	87.496,81
2005	61.425,99
2006	147.343,02
2007	219.807,81
2008	200.235,89
2009	185.336,68
2010	138.443,34
2011	73.222,90
2012	224.063,05
2013	45.871,53
2014	164.919,05
2015	56.523,77
2016*	15.393,62

\* Datos periodo agosto-diciembre 2002,

\*\* Datos periodo enero-marzo 2016

Fuente. Elaboración propia (Curaduría No. 1. Valledupar, s.f.).

al realizado por el DANE, dado que para la vigencia 2014-2015 se aprecia un porcentaje de disminución aproximado en la expedición de licencias de construcción del 36%, mientras el informe de coyuntura económica regional, afirma:

En 2015, el departamento de Cesar registró un decrecimiento de 32,1% en el número de licencias aprobadas respecto a 2014, al pasar de 240 licencias a 163 licencias en 2015. De este total, 126 fueron destinadas a vivienda, 33% menos que el número de licencias aprobadas en 2014 (188) (DANE, 2016).

Valga precisar que el informe del DANE, al referirse al departamento del Cesar solo está tomando los datos reflejados para Valledupar. Así las cosas, se estaría confirmando un decrecimiento aproximado del 36% en la expedición de licencias de construcción, mientras que el informe expedido por el DANE, plantea ese mismo indicador en el 33%, lo que corroboraría por cercanía el análisis expuesto.

A pesar de haber identificado unas fluctuaciones y variaciones anuales en las expediciones de licencias de construcción que finalmente hace referencia al nuevo equipamiento urbano y vivienda que se construye en Valledupar, no deja de ser menos cierto que se experimentó un robusto crecimiento y consumo del suelo urbano de la ciudad, como se puede apreciar en la [Tabla 4](#), donde se pasó de contar con 1.916,1 a 3.192,1 hectáreas entre los años 2002 y 2016, sufriendo un incremento cercano al 60% en 15 años. De los hechos más concluyentes en este proceso de investigación, es que se han venido presentando características muy marcadas que definen este conglomerado como una ciudad de modelo fragmentado; dado que de manera espacial y con un gran impulso del sector comercial, se ha buscado satisfacer todas las necesidades

de la población a través de la prestación de los servicios en sectores relevantes, ofreciendo a la ciudadanía la condición de obtener sus bienes y servicios con el menor desplazamiento posible.

Por otra parte, se identifica una importante correlación entre urbanización y prosperidad, (Patiño, 2016), exponiendo la definición de Edward Glaeser de la siguiente manera:

En todos los países se da una correlación casi perfecta entre urbanización y prosperidad. A medida que la proporción de población urbana de una nación aumenta en un 10 por ciento, el rendimiento per cápita aumenta en una media del 30 por ciento. Los ingresos per cápita son casi cuatro veces más altos en los países donde la mayoría de la población vive en ciudades que en aquéllos donde la mayoría de la población vive en áreas rurales (p. 194).

En consecuencia, a esta correlación y al flujo de recursos que fluye a favor de los sectores comercial, minero y de la construcción, hace que se mantenga una demanda que, a pesar de fluctuar anualmente, es lo suficientemente constante para argumentar en la ciudad una permanente tendencia en la construcción de equipamiento urbano. Para establecer los datos en el periodo comprendido entre los años 2002 y 2016, se utilizaron imágenes extraídas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y como fuente temática del Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), imágenes Landsat, para analizar cómo ha sido el comportamiento del consumo del suelo urbano, de la siguiente manera ([Tabla 4](#)).

**TABLA 4.**  
*Consumo del suelo urbano en Valledupar*

Año	Área (Has)	Área Incremento (Has)	Comparación Años
2002	1.916,1	136,6	2002-2005
2005	2.052,7		
2008	2.254,5	201,8	2005-2008
2011	2.428,7	174,2	2008-2011
2014	2.807,2	378,5	2011-2014
2016	3.192,1	384,9	2014-2016

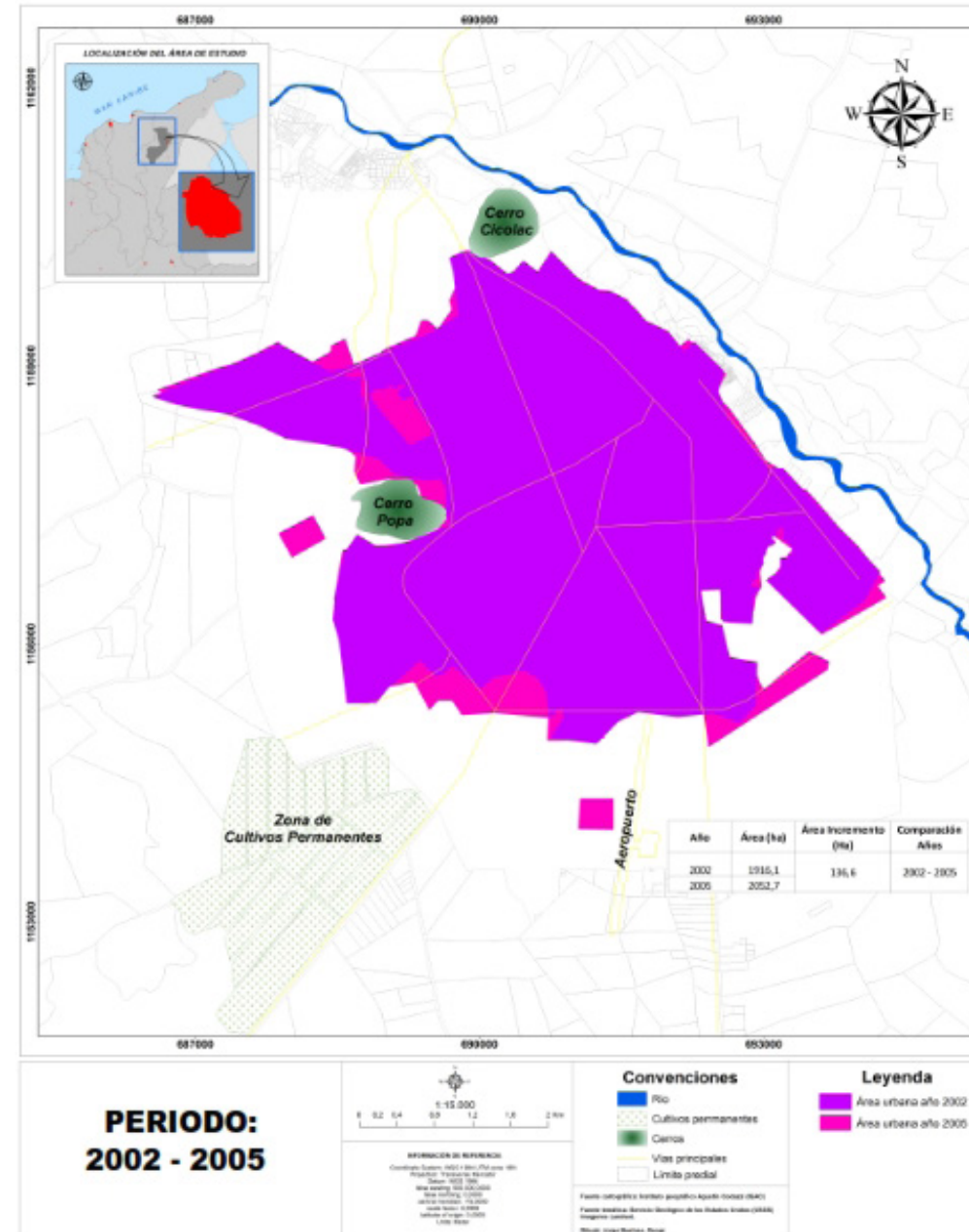
Fuente. Elaboración propia.

Analizando su contenido, el mayor crecimiento se presentó en el periodo 2014-2016, con un CSU aproximado de 384,9 hectáreas y la menor área consumida fue entre los años 2002-2005 con 136,6 hectáreas. Tomando todos los datos obtenidos se puede definir que entre los años 2002 y 2016, se consumieron 1.276 hectáreas, para un CSU del 60% con relación al año base, 2002 (Figura 5). Teniendo en cuenta el área calculada en el año 2002 (1.916,1 hectáreas) para explicar cómo se desarrolló la dinámica de CSU en porcentajes, se arrojan los siguientes resultados (Tabla 5):

**TABLA 5.**  
*Consumo porcentual del suelo urbano de Valledupar*

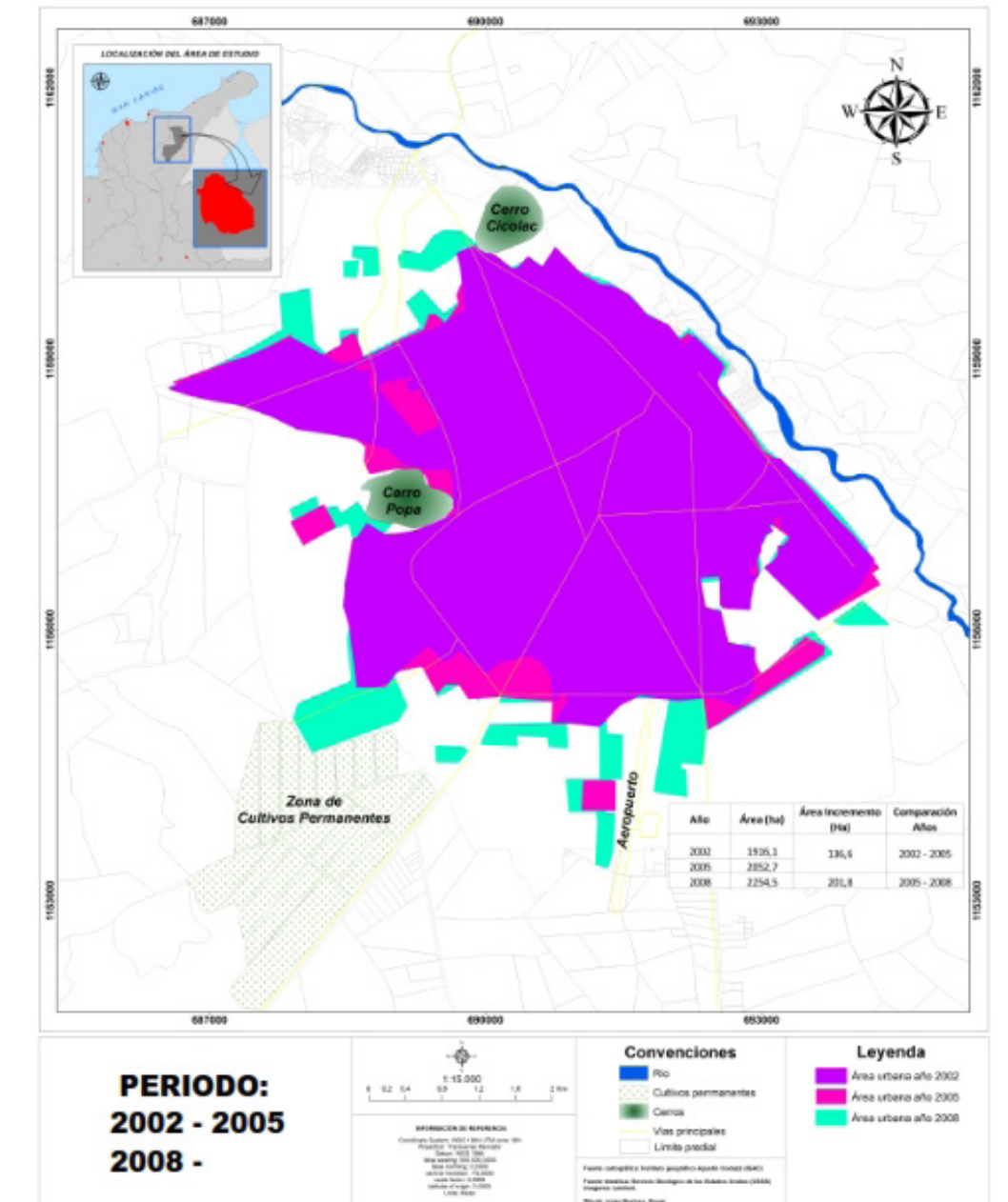
Año	Área (has)	Área incremento (has)	Consumo / área de año base de estudio (2002)	Consumo / área de periodo anterior
1 2002	1916,1			
2 2005	2052,7	136,6	7,13%	7%
3 2008	2254,5	201,8	10,53%	10%
4 2011	2428,7	174,2	9,09%	8%
5 2014	2807,2	378,5	19,75%	16%
6 2016	3192,1	384,9	20,09%	14%

Fuente. Elaboración propia.



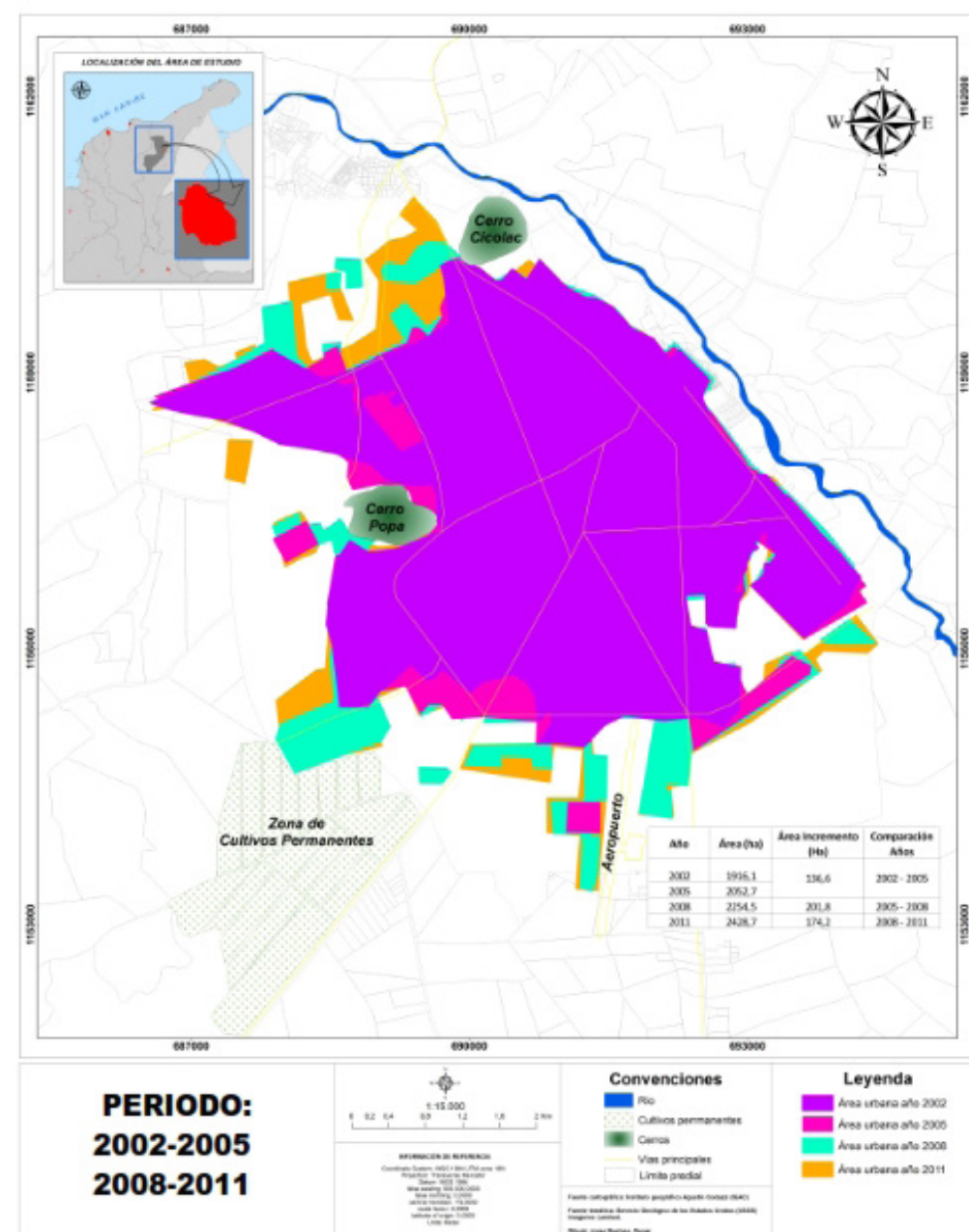
**Figura 5.** Plano Consumo del suelo urbano – periodo años: 2002-2005.

Fuente. Elaboración propia.



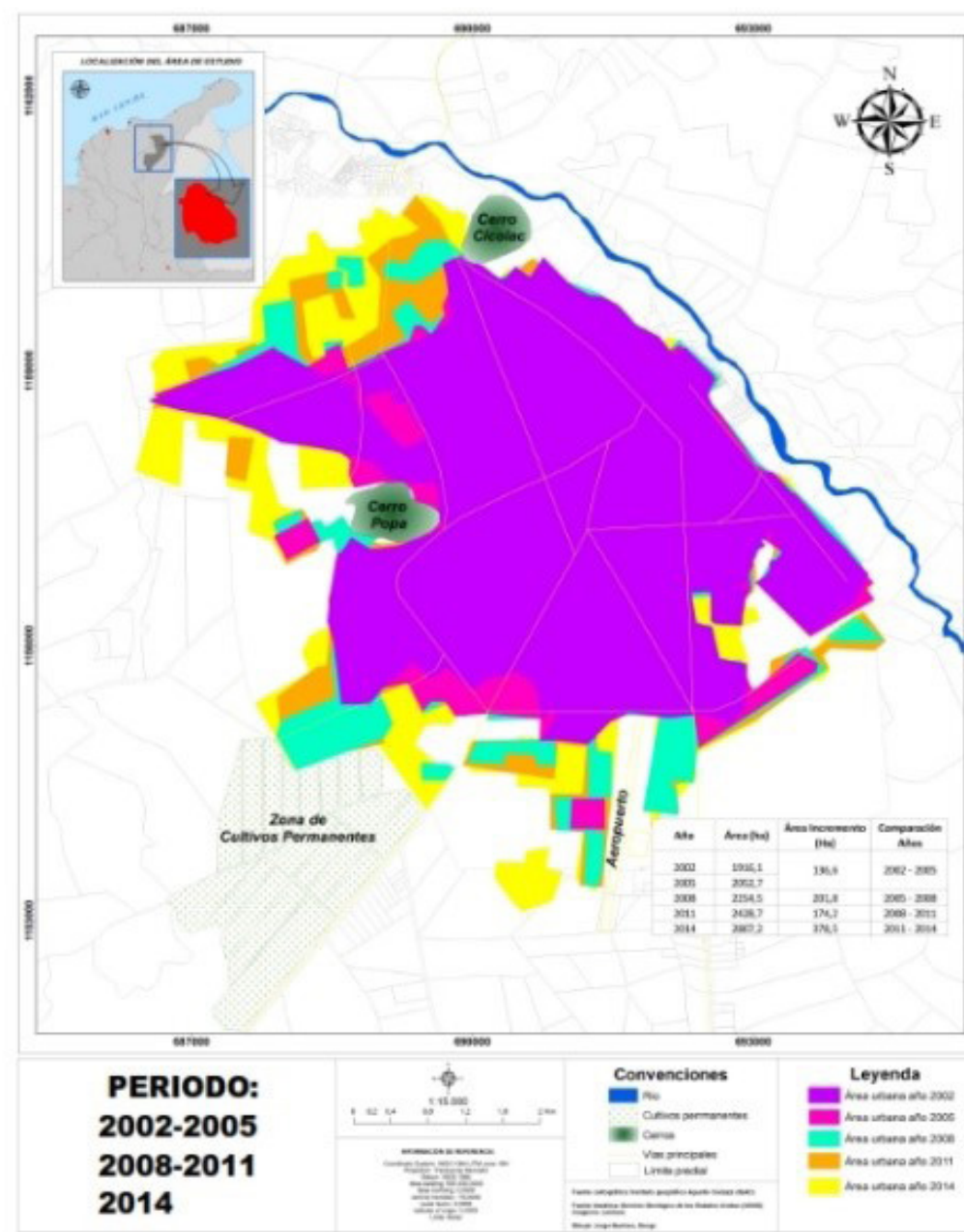
**Figura 6.** Plano Consumo del suelo urbano – periodo años: 2002-2005-2008.

Fuente. Elaboración propia.



Plano 7. Plano Consumo del suelo urbano – periodo años: 2002-2005-2008-2011.

Fuente. Elaboración propia.



Plano 8. Plano Consumo del suelo urbano – periodo años: 2002-2005-2008-2011-2014.

Fuente. Elaboración propia.

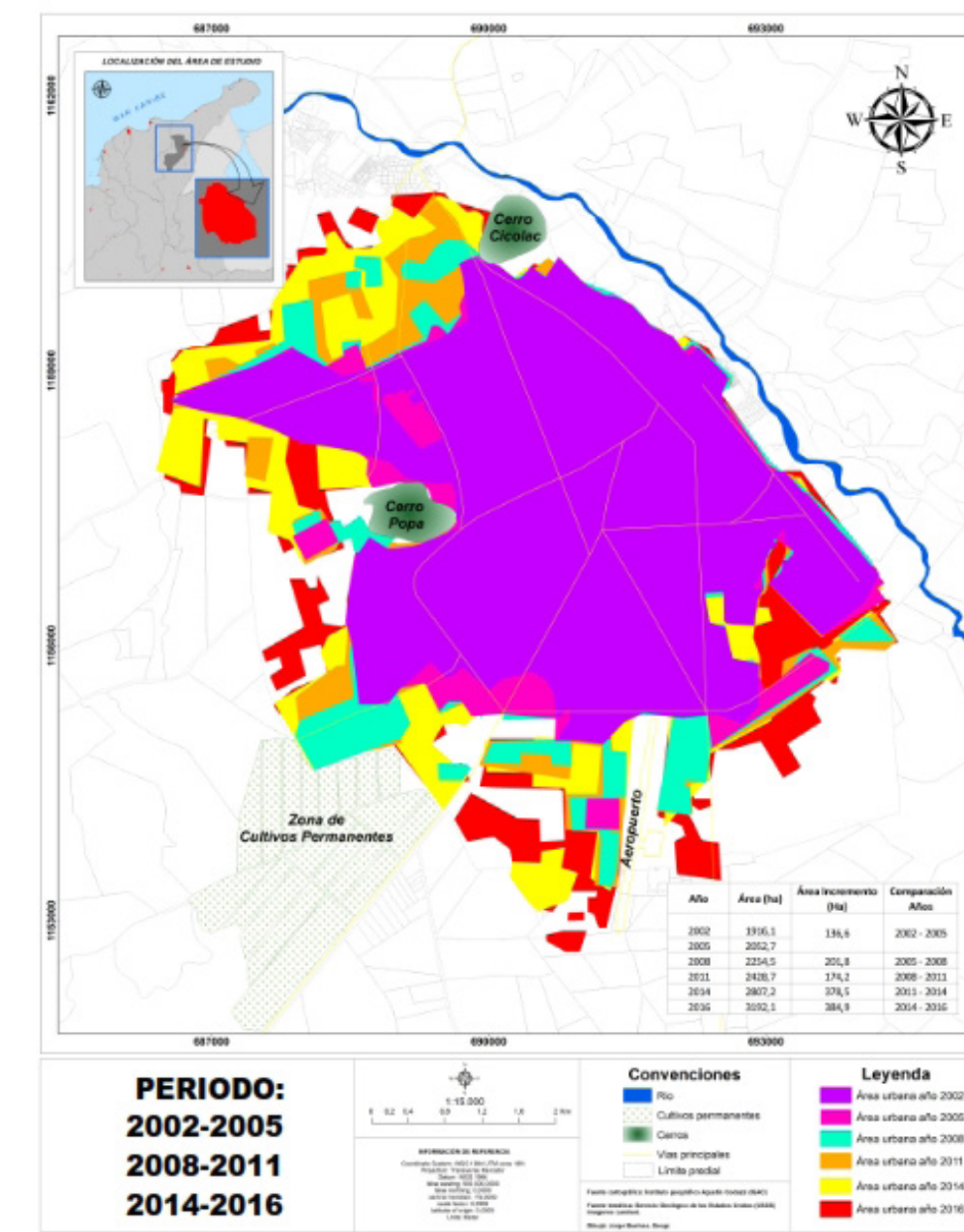


Figura 9. Consumo del suelo urbano – periodo años: 2002-2005-2008-2011-2014-2016.

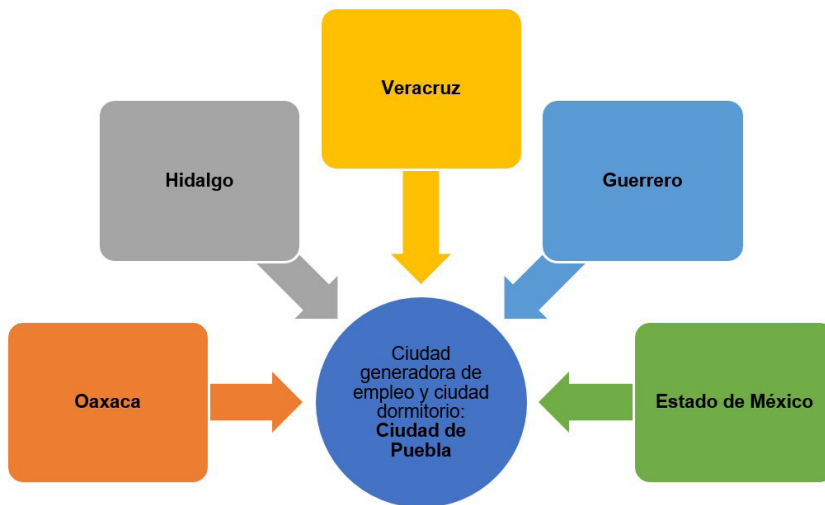
Fuente. Elaboración propia.

## CONCLUSIONES

El modelo de ciudad fragmentada que define algunos sectores de Valledupar está ocasionando según estos datos de 2002 a 2016, que alrededor del concepto de gentrificación, barrios adyacentes entre sí, en los que varían sus condiciones de estrato, precios del suelo y la calidad en la prestación de servicios públicos domiciliarios; los propietarios de estrato 1 vendan sus predios a costos elevados, los cuales son adquiridos por los constructores para incorporar nuevos proyectos de vivienda de estratos 3 y 4, lo que a su vez ocasiona que esta población que vende su predios comience a ocupar otros espacios discontinuos hacia la periferia de la ciudad, que en un alto porcentaje terminan siendo de carácter informal y/o marginal. En ese sentido, deben diseñarse herramientas de planeación urbana encaminadas a evitar estas prácticas erróneas de crecimiento urbano por reasentamiento poblacional, dado que algunos de estos barrios de estrato 1 se originaron como áreas de invasión que fueron normalizadas por las administraciones públicas, facilitándoles el acceso a los servicios domiciliarios y a equipamientos urbanos dudosamente dimensionados o con menor capacidad de carga de la requerida por sus habitantes, aminorando ostensiblemente su calidad de vida.

Respecto al modelo de ciudad que puede ser asemejado o equiparado a la estructura y dinámica de desarrollo de Valledupar, puede

concluirse que presenta características y determinantes que la definen dentro del modelo “fragmentado”. Sin embargo, en la ciudad se presentó en el lapso analizado una situación atípica impulsada por los municipios mineros (Chiriguana, La Jagua de Ibirico, El Paso, Becerril y Agustín Codazzi) debido a que los movimientos que usualmente ocurren en dichos municipios geográficamente cerca del núcleo urbano central, cuya dinámica sostiene la mayor parte de la economía; no solo del hecho metropolitano, sino de todo el Departamento; es que la clase trabajadora se traslada hacia la ciudad de mayor rango a trabajar, para luego pernoctar en los hogares ubicados en los municipios dependientes económicamente del núcleo principal. Pues, todo lo contrario ocurre con Valledupar, que podría definirse como una “*Ciudad Dormitorio Invertida*” para este territorio y población minera, dado que sucede justamente lo opuesto a una “ciudad dormitorio” convencional. Valledupar ofrece un equipamiento urbano en los sectores del comercio, educación, salud, deporte y recreación, muy superiores a los ofrecidos en los municipios mineros. Sumado a ello, una mejor infraestructura de servicios públicos; de allí radica el hecho que la clase obrera prefiera realizar sus inversiones inmobiliarias en la ciudad de Valledupar, tal como se concluyó en la encuesta analizada en el desarrollo de esta investigación académica (Figura 10 y Figura 11).



**Figura 10.** Ciudad dormitorio: dinámica de desplazamiento de población en búsqueda de trabajo.

Fuente. Elaboración propia (Licona, 2012).



**Figura 11.** Ciudad dormitorio invertida: Dinámica de desplazamiento de personas desde municipios con fuentes de trabajo (minería), hacia un municipio con mejores condiciones de vida.

Fuente. Elaboración propia.

Realizado el inventario de los equipamientos urbanos (Instituto Municipal de Deporte y Recreación-INDUPAL, 2017), se pudo concluir que sobre el sector de deportes y recreación, las mayores incorporaciones se realizaron en las comunas 4, 5 y 6 a las que corresponden el 70% de estos espacios, mientras que solo el 30% restante se localizó en las comunas 1, 2 y 3. En ese sentido, se ha venido recomendando que se preste mayor atención a la comunidad asentada en estas últimas comunas con el propósito de que sus residentes no se vean obligados a desplazarse a otros sectores para realizar sus prácticas deportivas y recreativas. En el sector comercial los proyectos que han generado mayor impacto socio-económico, están ubicados al norte con el centro comercial Guatapurí (1ª y 2ª etapa) y al sur con el centro comercial Mayales Plaza (1ª y 2ª etapa). La zona sur occidental adolece de este tipo de equipamiento, donde se puede evidenciar que no existen mayores edificaciones que presten dichas tipologías de servicios.

En las edificaciones prestadoras del servicio de salud, se han construido un gran número de clínicas y sedes concentradas en el centro de la ciudad para atender la demanda por la creciente población y todas aquellas personas que son trasladadas desde otros municipios o departamentos que no cuentan con los niveles y complejidades hospitalarias que se pueden prestar en Valledupar. Con los datos obtenidos se puede indicar que mientras en el año 2007 se atendieron 1.261 casos médicos, en el año 2016 pasaron a 8.458 casos, con lo que se calcula un incremento del 670%, situación que está en concordancia con el análisis expuesto en

cuanto al aumento de la población de Valledupar y sus municipios circunvecinos.

Las instituciones educativas públicas y privadas se encuentran ubicadas en su gran mayoría en el costado occidental de la ciudad, donde finalmente se encuentra concentrada gran parte de su población. Las últimas 4 instituciones públicas construidas en Valledupar, atienden 5.678 estudiantes, de los cuales el 50% corresponde a la comuna 3, 25% a la comuna 4, y el restante a la comuna 6. Por ello, la administración municipal debe fortalecer el equipamiento urbano educativo público en las comunas 1, 2 y 5 y en general, para todo el costado oriental de la ciudad.

Valledupar, fundada a escasos metros del río Guatapurí, ha presentado una expansión y crecimiento urbano condicionado por esa misma limitante natural, obligando a la ciudad crecer prácticamente en su totalidad hacia el costado occidental de sur a norte, dado que el río traza una sinuosa línea que bordea toda su zona oriental, convirtiéndola en un área de alto riesgo de desastres e impidiendo la urbanización hacia aquella zona. Adicional a ello, el hecho de haber construido una laguna de oxidación para el tratamiento de aguas negras que son vertidas en el río Cesar, ha impedido que la ciudad crezca hacia el sur; donde solo se han construido casas campestres, lo que significa haber adoptado para esta zona un controvertido crecimiento suburbano en baja densidad.

Precisamente sobre el río Guatapurí, a causa de estas tendencias se recomienda que se comience a desmitificar el eje hídrico como un límite natural para comenzar a verlo como una inmejorable

*oportunidad*, que con las frías aguas cristalinas que descienden directamente de las montañas de la Sierra Nevada, le ofrecen a Valledupar la potencialidad de contar con un sitio turístico que cruza toda la ciudad (norte – sur) a escasos metros de su centro fundacional; pero con las condiciones adicionales de poder generar proyectos de desarrollo sostenible, que incorporen obligatoriamente la ejecución de todas las obras de mitigación que se demanden para garantizar la estabilidad y funcionamiento de estos nuevos equipamientos urbanos, a la vez que se blinda la cota de inundación del mismo y se protege su biodiverso ecosistema.

Sobre la laguna de oxidación, la recomendación de varios expertos ha sido construir una planta modular de tratamiento de aguas residuales en un sitio donde no se afecte el crecimiento de la ciudad. Teniendo en cuenta que las primeras lagunas de oxidación se construyeron en Estados Unidos a inicios del siglo XVIII, este tipo de proyectos por sus mismas características de funcionamiento, han quedado en la obsolescencia. La infraestructura para el saneamiento hídrico construida en Valledupar, se ejecutó en una primera etapa en el año 1996 y la segunda etapa en el año 2006, para un periodo funcional de 20 años, lo que indica que en la actualidad esta laguna de oxidación debe ser clausurada dado que fue diseñada con una proyección de vida útil que ya expiró. En lo expuesto, se estarían presentando las condiciones ideales en forma de argumentos no solo para la reubicación de la incómoda infraestructura, sino también para aprovechar la coyuntura con el cambio de tecnología del sistema



de tratamiento de aguas residuales que alcance a cubrir la totalidad del área metropolitana.

Si bien Valledupar se convirtió en una importante ciudad dentro de la región caribe por todas sus características y proyectos que se han venido ejecutando, ciertamente es una ciudad que debe ampliar su visión del desarrollo urbano para planificar mejor sus espacios públicos abiertos y por ende su sistema de equipamientos con el fin de lograr la proyección de 12 metros cuadrados por habitante hacia el año 2040.

Por otra parte, las empresas privadas y la misma administración pública deben enfocarse hacia proyectos más integrales que no solo produzcan rentabilidad económica, sino también rentabilidad social y ambiental, ordenamiento territorial sostenible y verdaderas soluciones a los problemas de crecimiento que viene presentando la ciudad. En la misma medida que se construyan nuevos equipamientos urbanos y obras residenciales, se deben ampliar y renovar todos los sistemas de infraestructura (acueducto, alcantarillado, redes de gas natural, redes de voz y datos, energía eléctrica, preferiblemente de carácter renovables).

En la actualidad, se evidencian críticos problemas con el manejo del alcantarillado, debido a que se ha procurado generar nuevos proyectos de vivienda, sin tener en cuenta la capacidad de carga en las redes de aguas negras; a lo que se le suman las malas prácticas de la ciudadanía al conectar el desagüe de las aguas lluvias directamente al alcantarillado cuando lo técnicamente viable es verter esas aguas a las vías a falta de un sistema independiente de drenaje pluvial, lo que ha oca-

sionado que en épocas de invierno los manjoles se rebocen generando otras problemáticas de tipo ambiental y sanitario. El acueducto también evidencia problemas técnicos en el sostenimiento de la presión en horas pico, por la dificultad manifiesta para que el suministro del agua potable llegue a los pisos más altos de las edificaciones en altura; todo ello, debido al aumento en la demanda del líquido con respecto a la poca capacidad infraestructural que posee la empresa Emdupar, encargada de la prestación de este vital servicio domiciliario.

Valledupar ha tomado un camino notable hacia el desarrollo de proyectos de inversión dirigidos a satisfacer las necesidades de una población urbana que tiende a aumentar con el pasar de los años. Sin embargo, deberá adoptar decisiones estratégicas integrales para convertir esta ciudad con tendencia a erigirse como metrópoli en un verdadero y sólido ejemplo de desarrollo sostenible en la región caribe.

#### REFERENCIAS

- Alcaldía de Valledupar.** (5 de Junio de 2015). *Plan de ordenamiento territorial del municipio de Valledupar. POT 2015.* [Acuerdo N° 011]. Valledupar: Secretaria de Valledupar.
- Borsdorf, A.** (2003). Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista Eure*, 29(86), 37–49.
- Curaduría Urbana No. 1. Valledupar.** (s.f.). Listado referencias espedidas. [Online]. Recuperado de <https://drive.google.com/drive/folders/0Bz5ChYD5Aq2vfjdXQXBtVjFNNUppTF1fXzFCbGN6WW5sLWFOZFhDZE1pZllnWIY1NnE5dTQ>

- DANE. (2016). Informe de Coyuntura Económica Regional. [Online]. Disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/informacion-regional/informe-de-coyuntura-economica>
- Díaz, I. (2013). La Gentrificación en la cambiante estructura socio espacial de la ciudad. *Biblio3W*, 18(1030). Disponible en <https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26014>
- Galimberti, C. I. (2015). La dialéctica local-global en la transformación de nuestros territorios contemporáneos. *GeoGraphos*, 6(74), 30–51. Recuperado de <https://web.ua.es/va/revista-geographos-giecryal/documentos/cecilia-galimberti-2.pdf>
- Gobernación del Cesar. (2015). *Cesar en Cifras*. Valledupar: Gobernación del Cesar.
- INDUPAL. (2017). Inventario del Sistema de información y clasificación de la red de parques del municipio de Valledupar. [SAC No. DG 525]. Valledupar: INDUPAL.
- Licona, V. E. (2012). Construcción Simbólica del Espacio Urbano. *Revista de Antropología Experimental*, (12), 61–75. Disponible en <https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/rae/article/view/1848>
- Patiño, C. A. (2016). *Forma y política de lo urbano*. Bogotá, D.C.: Planeta.
- República de Colombia. Departamento Nacional de Planeación. (2012). *Política nacional del espacio público*. [CONPES 3718]. Bogotá, D.C.: DNP.
- República de Colombia. MinCultura. (27 de noviembre de 2014). Por la cual se modifica la Resolución 795 de 2000 y se expide el Plan Especial de Manejo y Protección del sector fundacional de Valledupar. [Resolución No. 3722].
- Vásconez, J., Galarza, N., Angel, S., Montezuma, R. y Fonseca, S. (2015). Preparando ciudades de rápido crecimiento para su expansión: Informe sobre Valledupar y Montería, Colombia. *Medio Ambiente y Urbanización*, 83(1), 129–154. Disponible en <https://www.ingentaconnect.com/content/iieal/meda/2015/00000083/00000001/art00009#expand/collapse>

<sup>1</sup> Investigación de aula sobre teorías y temáticas aplicadas al urbanismo, maestría en Urbanismo y Desarrollo Territorial Fundación Universidad del Norte; Grupo de investigación: Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Fundación Universidad del Norte; Línea de Investigación: Ciudad y Territorio.

**Héctor Eliecer Brito Arregocés** es Arquitecto, Magister en Urbanismo y Desarrollo Territorial, Fundación Universidad del Norte (Colombia). Especialista en Gerencia de Proyectos en Arquitectura, Universidad Autónoma del Caribe (Colombia). Afiliación Institucional actual con el grupo de investigación: Arquitectura, Urbanismo y Diseño (Línea de Investigación: Ciudad y Territorio) de la Fundación Universidad del Norte.

**Walberto Badillo Jiménez** es Máster en Diseño Urbano y profesor del departamento de Arquitectura y Urbanismo en la Fundación Universidad del Norte (Colombia).