



REVISTA
Casa da
GEOGRAFIA
de Sobral
ISSN 2316-8056

EXPANSIÓN URBANA Y CONFLICTOS POR EL SUELO: TRANSFORMACIONES Y DINÁMICAS TERRITORIALES EN EL PERIURBANO DE TUNJA, COLOMBIA

Expansão urbana e conflitos fundiários: transformações e dinâmicas territoriais na área periurbana da Tunja, Colômbia

Urban expansion and land conflicts: territorial transformations and dynamics in the peri-urban area of Tunja, Colombia

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v28.1275>

Jeison Andrés Hincapié Rodríguez¹

RESUMEN

El fenómeno de la expansión sobre el periurbano representa una de las expresiones más dinámicas de la transformación de la morfología de las ciudades medias en América Latina, pues en este se presentan tensiones entre lo que se ha denominado como urbano y rural, producto de la presión inmobiliaria, escasez de suelo, así como la reconfiguración de las economías locales, pues la agricultura que representa en gran medida la ruralidad da lugar a actividades residenciales y mixtas. En este documento se presenta el análisis del comportamiento del periurbano en la ciudad media de Tunja en Colombia, la cual se ha transformado y evidenciado las contradicciones del crecimiento urbano. El análisis adoptó un enfoque mixto que combina análisis documental, observación en campo, entrevistas a actores locales, así como análisis espacial para comprender la dinámica socioespacial del periurbano en la ciudad. Los resultados demuestran que el periurbano en las ciudades medias en América Latina es el resultado de procesos históricos de urbanización informal, políticas de planificación desactualizadas, así como la presión de agentes inmobiliarios, población desplazada y campesinos que se ven obligados a transformar sus actividades y que no pueden ser homogenizados como se está desarrollando en la actualidad en los diversos planes de las administraciones públicas locales. Se concluye así que el periurbano no es un espacio residual, sino que en él confluyen racionalidades espaciales y donde se redefine la relación urbano-rural con el ánimo de repensar el ordenamiento territorial.

Palabras clave: Ciudad media. Periurbano. Urbanización. Transformación territorial. Tunja.

RESUMO

O fenômeno periurbano representa uma das expressões mais dinâmicas da transformação territorial em cidades de porte médio na América Latina, pois é onde surgem tensões entre o que se denomina urbano e rural, resultantes da pressão imobiliária, da escassez de terras e da reconfiguração das

¹ Estudiante del Programa de Doctorado en Geografía de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia – UPTC/ Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Colombia. Docente y investigador de la Escuela Superior de Administración Pública - ESAP. E-mail: jeison.hincapie@uptc.edu.co

 <https://orcid.org/0000-0002-9549-129X>



economias locais. Este documento apresenta uma análise do comportamento periurbano na cidade de porte médio de Tunja, Colômbia, entendida como um território em transformação que revela as contradições do crescimento urbano. A análise adota uma abordagem de métodos mistos que combina análise documental, observação de campo, entrevistas com atores locais e análise espacial para compreender a dinâmica socioespacial da área periurbana dentro da cidade. Os resultados demonstram que a área periurbana das cidades latino-americanas é o resultado de processos históricos de urbanização informal, políticas de planejamento ultrapassadas e pressão de incorporadoras imobiliárias, populações deslocadas e agricultores que são forçados a transformar suas atividades. Conclui-se, portanto, que a área periurbana não é um espaço residual, mas sim um local onde convergem racionalidades espaciais e onde a relação urbano-rural é redefinida com o objetivo de repensar o planejamento territorial.

Palavras-chave: Cidade intermediária. Periurbano. Urbanização. Transformação territorial. Tunja.

ABSTRACT

The peri-urban phenomenon represents one of the most dynamic expressions of territorial transformation for mediate cities in Latin America, as it is where tensions arise between what has been termed urban and rural, resulting from real estate pressure, land scarcity, and the reconfiguration of local economies. This document presents an analysis of peri-urban behavior in the mediate city of Tunja, Colombia, understood as a territory in transformation that reveals the contradictions of urban growth. The analysis adopts a mixed-methods approach that combines documentary analysis, field observation, interviews with local stakeholders, and spatial analysis to understand the socio-spatial dynamics of the peri-urban area within the city. The results demonstrate that the peri-urban area is the result of historical processes of informal urbanization in the latin american cities, outdated planning policies, and pressure from real estate developers, displaced populations, and farmers who are forced to transform their activities. It is thus concluded that the peri-urban area is not a residual space, but rather a place where spatial rationalities converge and where the urban-rural relationship is redefined with the aim of rethinking territorial planning.

Keywords: Mediate city. Peri-urban. Urbanization. Transformation territorial. Tunja.

INTRODUCCIÓN

Las ciudades medias en Latinoamérica se han convertido en escenarios clave para la comprensión de los procesos contemporáneos de transformación territorial, pues sobre estas se desarrolla un policentrismo que ha atraído a una mayor población (Es importante reconocer que no es el único factor clave de este tipo de ciudades). Esta modificación, ha promovido un ritmo vertiginoso en la expansión urbana que no en todos los casos se relaciona con la actividad de la gestión pública y sus instrumentos de planificación, sino a una acción de fuerzas económicas, especulativas, sociales que configuran los bordes de las ciudades.

En ese sentido, el contexto del periurbano se ha abordado como una transición que combina usos del suelo rural y urbanos, generando una escasa diferenciación en permanente cambio, de esta forma autores como Barsky (2005), Barsky & Vio (2007), Berardo (2019), Campos-Medina et al. (2022), Rojo Mendoza et al. (2019), Zulaica & Ruiz (2023) coinciden en que este constituye un espacio de

conflictos entre varios actores, donde convergen la presión inmobiliaria, la informalidad en el acceso a la vivienda y una omisión de planificación por parte de la administración pública.

Este espacio entonces refleja la tensión entre las dinámicas urbanas expansivas y la persistencia de prácticas rurales, conduciendo a una fragmentación territorial y desigualdad por el acceso al control del suelo, por lo que el periurbano no se puede considerar como un borde pasivo, sino un espacio estratégico que refleja las contradicciones de la expansión urbana y las formas híbridas de ocupación del territorio (De Mattos & Iracheta, 2008).

De esta forma, Tunja como una ciudad media en el caso colombiano ejemplifica esta dinámica, su localización en torno a Bogotá, así como su oferta de servicios han llevado a que la dinámica de crecimiento, aunque lenta, se desarrolle sobre las periferias urbanas más allá del perímetro definido para aglomerar la ciudad. Este proceso ha generado la aparición del periurbano caracterizado por la coexistencia de usos del suelo y actividades agrícolas, residenciales, comerciales e industriales, en los que convergen diferentes intereses de campesinos, nuevos residentes urbanos, promotores inmobiliarios y la gestión pública local.

Ello ha llevado entonces a la necesidad de la comprensión de los procesos socioespaciales que estructuran esta relación híbridas, en la que se entrelazan las dinámicas del mercado inmobiliario, la planificación y la reproducción social de sus habitantes, por lo que este artículo tiene por objetivo analizar el el periurbano en Tunja (ciudad media) desde una perspectiva de la geografía crítica, que permita reconocer las lógicas que explican su configuración. En ese sentido, se abordan los efectos socioterritoriales, la ocupación de diversas tipologías de asentamientos sobre periferias debido a las falencias regulatorias, cambios de usos del suelo, masificación de cerrados, subdivisión predial y dispersión con baja densidad.

Para lo cual, el estudio adopta un enfoque mixto, sustentado en métodos cualitativos y cuantitativos, con el fin de comprender la complejidad del fenómeno periurbano en la ciudad media de Tunja. Este enfoque permite articular la dimensión empírica, entrevistas, análisis de datos espaciales, para identificar los procesos sociales y política que explican la configuración territorial.

APROXIMACIÓN AL PERIURBANO DESDE LA CIUDAD MEDIA

Las ciudades colombianas a partir de la segunda mitad del siglo XX, responden a una aglomeración bajo la lógica estatal en la que se dio relevancia a la migración urbano-rural para la mejora de la calidad de vida, ello junto al desplazamiento forzado y violento, ha posibilitado la configuración de

diferentes formas de habitar y transformar el espacio en un sistema de ciudades. Estas presentan un alto porcentaje de autoproducción en la vivienda sobre los límites de los perímetros urbanos (Torres, 2009) destacado por extensión del suelo urbanizable y su posterior fragmentación.

La relación de concentración sobre la ciudad se replica a lo largo de Latinoamérica, en donde en algunos casos de acuerdo a ONU hábitat (2019) se presenta una tasa media anual de crecimiento de la población urbana de 1%, lo que evidencia un acelerado crecimiento de las superficies urbanizadas en muy corto plazo, en comparación con Europa y América del Norte en donde de acuerdo al mismo estudio, las tasas alcanza tasas de 0,3% y 0,96%, lo que refleja un proceso diferencial de expansión urbana basado en la conversión de suelos rurales en urbanos.

Estas transformaciones han dificultado la conceptualización de los fenómenos que tienen lugar sobre la periferia y su relación con las prácticas urbanas y rurales, expuestas a diferentes variables que aumentan su complejidad. Adicionalmente, en la normatividad vigente en Colombia, se identifica un vacío conceptual respecto al territorio periurbano, ya que la Ley 388 de 1997 establece los usos del suelo agrupados entre lo urbano y lo rural, además la noción de "suburbano" incluido en este último para planificar el desarrollo territorial más asociado al suelo rural.

De esta forma, se promueven nuevas formas, tensiones y transformaciones del periurbano influenciado por la presión que se ejerce desde la ciudad consolidada y del capital invertido en la transformación de lo rural a lo urbano como es mencionado por (Salazar, 2018) así como la flexibilidad en la regulación de los usos del suelo y el modelo económico (Cendes et al., 2009; Harvey, 2007; Harvey & Talledos, 2015), en donde el espacio urbano no es neutral, sino que responde a las lógicas económicas, sociales y políticas, para este caso de apropiación.

Dicho modelo ha promovido una expansión en ocasiones innecesaria (Altmann, 2021) caracterizada por bajas densidades (no exclusivamente inmobiliarias) y conectado con vialidades recientes, sobre las cuales se dispersan funciones urbanas y que señalan una tendencia del desarrollo de la ciudad.

A partir de esta interpretación espacial, se definen variables y elementos clave que permiten articular las dimensiones involucradas en la gestión del periurbano. Entre ellas, se encuentran el ordenamiento territorial, zonificación mixta, la conservación ecosistémica, el desarrollo económico e inclusión social, lo que promueve postulados que posibiliten la reducción de la segregación socioespacial y las contradicciones inherentes a las ciudades.

Para ello, se realizó un análisis multidimensional del periurbano sobre la ciudad media, definidas estas no sólo por el número de habitantes que, para el caso en Colombia, el Departamento

Administrativo Nacional de Estadística - DANE (2018) reúne 80 núcleos mayor a 100.000 habitantes) sino por localización, relaciones funcionales en el espacio y dimensiones, lo que permite reconocer particularidades, identidades, desafíos y problemáticas que se replican de las ciudades núcleo. De acuerdo con Aguilar et al. (2022), el periurbano para la ciudad media latinoamericana es difuso, fragmentado y altamente segregado, con poca cobertura de servicios dado su evolución en el tiempo, lo que en la generalidad se ubica sobre sectores no aptos para ser ocupados por actividades residenciales y con el tiempo el Estado tendrá que hacerse cargo.

El precio del suelo y la capitalización de la renta desempeñan un papel fundamental en la determinación de su uso, ya sea de manera efectiva o especulativa. Como señala Carrión (2010), la transformación del suelo obedece a la necesidad de recuperar el capital invertido en su modificación y producción, especialmente en el periurbano. En este contexto, el suelo se comporta como una mercancía, el cual es referenciado por cuyo valor está sujeto a la ley de la oferta y la demanda. Así, a medida que la demanda de suelo urbano aumenta, su escasez eleva los precios, a partir de la velocidad y dirección de la expansión de la ciudad sobre estas áreas de transición.

La recomposición estructural del periurbano ha dado lugar a nuevas formas de habitar, impulsadas por la creciente demanda de suelo, la diversificación de actividades económicas y la distribución de la renta como factor de localización (Camagni, 2005). Estas dinámicas de expansión urbana generan externalidades y tensiones entre los distintos agentes involucrados, debido a la disparidad entre la oferta y la demanda de suelo, además como lo menciona Rocha (2015), el crecimiento de la ciudad se puede hacer más complejo y difuso.

Desde una perspectiva geográfica, la ciudad se concibe como un sistema complejo, condicionado por interacciones multiescalares y dinámicas económicas, las que además se aglomeran y reproducen en el espacio. Una revisión de la literatura sobre la renta del suelo (Alonso, 1964; Jaramillo, 2011) revelan que este factor no ha sido abordado en profundidad como un elemento clave en la organización espacial y la expansión urbana. En este sentido, el periurbano se mantiene en espera de su integración al mercado inmobiliario (Capel, 2002; Vives y Rullan, 2014) lo que condiciona la transformación de su uso, marcado por los incrementos y capitalización de los precios del suelo.

Entonces, la escasez de suelo y las restricciones en la producción del espacio construido generan una sobreganancia (Jaramillo, 2011) asociada a la renta del suelo, la cual está estrechamente ligada a los procesos de dispersión urbana y artificialización del territorio. Este fenómeno configura un mercado especulativo, donde la expectativa de rentabilidad incentiva la adquisición de terrenos periféricos a bajo costo, con el objetivo de maximizar las ganancias. Como señala Abramo (2012), esta

lógica de acumulación impulsa la expansión de los límites urbanos, la dispersión en el territorio, mientras que condiciona la demanda mayor de suelo para usos urbanos.

Dematteis (1998) sostiene que el espacio urbano se consolida de manera fragmentada, con un cierto grado de interdependencia entre sus componentes. En esta línea, Castells (2001) plantea que la expansión urbana sigue un patrón disperso, estructurado en torno a ejes viales. Esto se refleja en la diferencia entre el precio del espacio construido y el costo de producción, lo que genera plusvalías del suelo (Jaramillo, 2011) y refuerza las dinámicas especulativas.

Desde esta perspectiva, Rueda (2012) aborda el periurbano como un territorio en espera de ser absorbido por el mercado inmobiliario, lo que representa una oportunidad de valorización para los propietarios agrícolas de las ciudades más dinámicas (Capel, 2002; Venturini, 2023; Vives y Rullan, 2014). En este marco, el mercado inmobiliario desempeña un rol fundamental en la dinámica del periurbano, como reguladora y catalizador de la dispersión urbana.

Por su parte Jaramillo (2011) menciona que los espacios en transición pueden presentar densidades altas y emular relación de las metrópolis, en la medida en que su urbanización se adapta para el aprovechamiento económico, imponiéndose un nuevo ordenamiento del territorio, ya que se desplazan las funciones agrícolas y transforman la estructura socioeconómica del suelo periurbano.

De esta manera, es importante identificar cómo la expansión urbana responde a la organización geográfica de las actividades económicas y espaciales (Rocha, 2015). Desde América Latina, De Mattos & Iracheta (2008) han reinterpretado los circuitos económicos superpuestos que se materializan en mayor medida sobre los bordes, promoviendo la urbanización difusa, fragmentada y discontinua, que caracteriza a varias ciudades medias

Los estudios de Carrión (2010) destacan que el periurbano en este contexto, se asocia a procesos de informalidad, cerrados y fragmentación socioespacial, lo que es respaldado por Brenner (2013) quien agrega que el espacio urbano debe analizarse como un mosaico de escalas y procesos que desbordan las divisiones entre lo urbano y lo rural, por lo que el periurbano es manifestación de la urbanización planetaria sostenida en la mercantilización del suelo y su posterior urbanización, lo que promueve los negocios inmobiliarios con tasas de rentabilidad, en la que las políticas de ordenamiento son insuficientes para contener los efectos del mercado inmobiliario sobre el suelo rural.

Por lo anterior, se concluye preliminarmente que sobre el crecimiento y la transformación espacial de la ciudad media, se han configurado fenómenos en el periurbano en torno a la dinámica territorial contemporánea, desde su dinamismo y dificultad para ubicarlo entre la interacción de lo rural y urbano, especialmente para la subdivisión residencial con bajos niveles de cobertura en servicios y

equipamientos, lo que posibilita tensiones entre actores divergentes que configuran el espacio a partir de lógicas cambiantes y tensiones en torno a procesos de especulación inmobiliaria desde distintos actores como: propietarios de la tierra, desarrolladores inmobiliarios, comunidades y autoridades municipales.

TUNJA: ENTRE EL CRECIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN

Aunque la ciudad de Tunja en el departamento de Boyacá-Colombia, presenta un crecimiento lento, pues según las cifras del censo poblacional para 2005 tenía 152.419 habitantes, mientras que para 2024 se aglomeraron 188.900, lo que refleja 4% de crecimiento anual. Aunque si es importante frente al índice de desarrollo metropolitano (DANE, 2018) en el que se propone que Tunja se ubica en el mismo grupo de desarrollo medio-alto junto con otras ciudades más consolidadas en el país como Barranquilla, Bucaramanga y Manizales.

Es importante agregar que la ciudad de Tunja es capital de departamento y cumple funciones administrativas, de conectividad y económicas, que articula su economía con regiones próximas y el corredor vial de doble calzada, así como al núcleo urbano más grande del país, lo que constituye una interdependencia en términos de abastecimiento, flujo comercial y movilidad de población. Estos hechos, juntos con el crecimiento poblacional y periurbano no planificado, han llevado a una dispersión hacia las áreas rurales (y suburbanas en el POT) cercanas al suelo urbano.

En materia de extensión de suelo urbano, Tunja pasó de 1.976 hectáreas ocupadas en 2005 a 2.151 en 2024, ello impulsado por la presión inmobiliaria pues al mismo tiempo se han otorgado licencias de construcción sobre suelo rural y de expansión urbana, otro factor importante ha sido la migración de población rural y desplazada. El suelo rural con vocación tradicionalmente agrícola en las veredas Runta, Pirgua y Motavita se han incorporado de manera progresiva al mercado urbano, dando lugar a la parcelación y urbanización la cual no es exclusiva de clase media alta que se auto segrega, pues también se identificaron viviendas de origen informal.

Estos procesos y tipologías de vivienda son muestra de una metropolización difusa en la que las funciones urbanas se han extendido sobre la ruralidad sin una planificación anticipada, esta se ha dado principalmente sobre el norte y suroriente, impulsado por el desarrollo habitacional y por las mejoras de conectividad por las vialidades, consolidando una expansión radial desarticulada del tejido urbano actual.

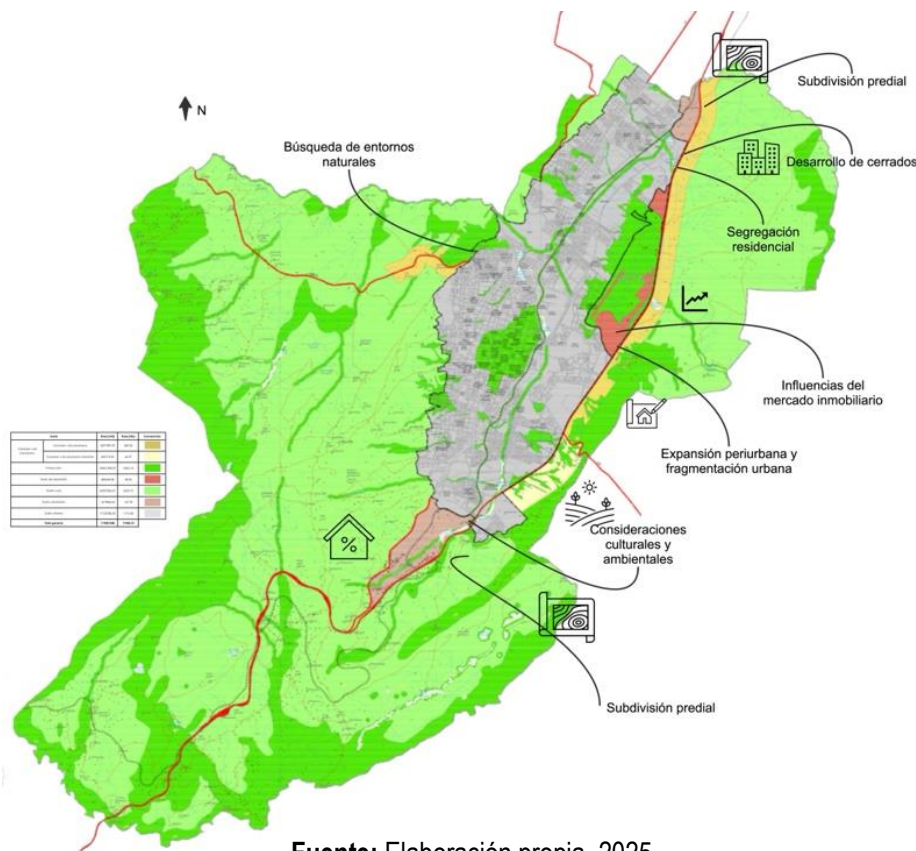
Más allá del análisis del uso del suelo, se evaluó el crecimiento urbano y sus implicaciones sobre la ruralidad, aspectos culturales, físicos, económicos y ambientales, ya que se propone un nuevo tejido con características urbanas, en las que los límites se desdibujan a partir de la influencia de los

actores, especialmente de la lógica del mercado inmobiliario que se ha valido de la subdivisión predial y construcción de conjuntos cerrados.

De igual forma, la unidad temporal se precisó entre 2000 y 2024, ello en función de realizar una comparación entre los planes de ordenamiento territorial, (descritos en la Ley 388 de 1997 como orientadores del crecimiento y desarrollo urbano), los cuales deben actualizarse cada 12 años en promedio, a partir de los cambios en el perímetro urbano, usos del suelo y comportamiento de los valores catastrales en planes de ordenamiento de primera y segunda generación. Así mismo, la influencia que tuvo la pandemia del COVID-19 sobre las aspiraciones de desarrollar suelo y prácticas urbanas sobre el periurbano.

Comprendiendo la dispersión espacial de Tunja a partir de los procesos inmobiliarios en el periurbano, denotados por la segregación residencial, así como la especulación por parte de los desarrolladores inmobiliarios. Para ello, se consideraron factores como el cambio demográfico, cambios de usos del suelo, soportes del habitar, la normativa y legislación vigente, consumo espacial, así como las externalidades positivas y negativas, que pueden ser evidenciados en la figura 1.

Figura 1: Caracterización del periurbano de Tunja.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Esta heterogeneidad ha llevado a que se desarrollen tensiones por el uso del suelo, acceso a agua especialmente en la vereda El Curubal, así como la provisión de servicios públicos, pues estos deben ser provistos al interior del perímetro urbano consolidado y no es de obligatoriedad fuera de este. Mientras tanto a partir del trabajo de campo, se han recogido diferentes percepciones a partir de la transformación del espacio desde el desarraigo e imaginarios, pues la vida rural se ha reducido y la tierra se hace más rentable si se vende para construir.

De esta forma, se tejen funciones en el espacio de acuerdo con las múltiples territorialidades presentes, por ejemplo, desde la administración municipal se ha establecido en POT sin la actualización por más de dos décadas, siendo ello un factor relevante, pues este instrumento orienta el crecimiento con una muy limitada capacidad de control y acción ante los cambios desarrollados. De igual forma, los promotores inmobiliarios (formales e informales) que han transformado suelos rurales y de expansión sin una infraestructura de soporte adecuada, todo ello sin perder de vista al campesinado que demanda el reconocimiento de su vocación agrícola, mientras la frontera urbana los va cercandando.

Reflejando así intereses particulares que se superponen a una visión integral del desarrollo, favoreciendo la especulación y el aumento del precio del suelo, afectando la sostenibilidad de la actividad agropecuaria. Mientras que, para suelos de protección ambiental, también se presentan algunas afectaciones sobre las rondas hídricas de ríos como el Jordán, de acuerdo con Harvey (2007) estos procesos evidencian la subordinación del espacio a la lógica de acumulación, en el que el valor del cambio prevalece sobre el valor de uso, en este caso sobre la morfología dispersa que beneficia a algunos sectores y desplaza a otros.

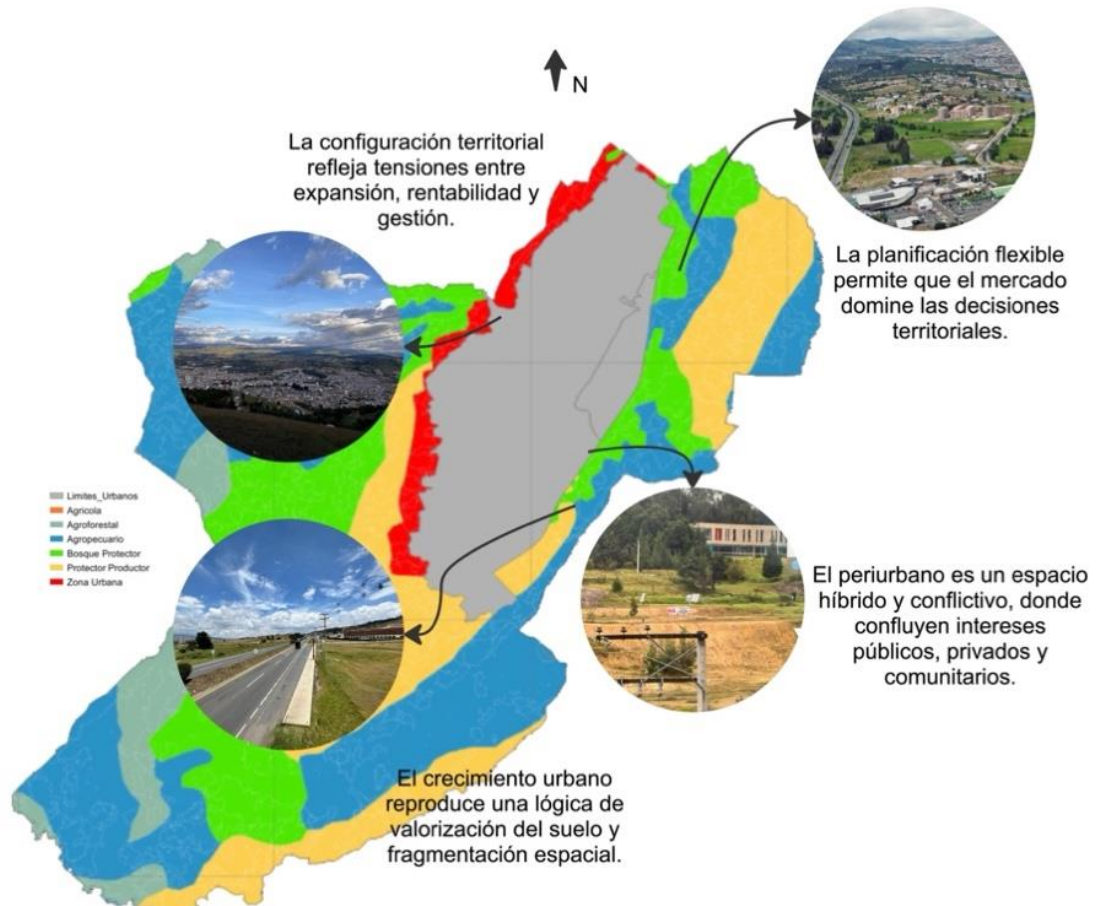
Es decir, las áreas con mejor accesibilidad y servicios son ocupadas por proyectos residenciales formales de alto costo, mientras que las zonas periféricas con menos servicios acogen urbanizaciones informales y asentamiento de población vulnerable, ver figura 2. Esta dinámica es visible en los corredores viales de la ciudad como se ilustra sobre la ciudad extendida, difusa y desarticulada, altamente dependiente de la movilidad automotriz.

Estas nuevas tipologías y formas de ocupación heterogéneas sobre el periurbano no son estáticas en el tiempo, mientras que producen desigualdades y contradicciones propias de la ciudad latinoamericana, pues sobre el periurbano se producen viviendas informales, formales y otras actividades que dan sentido al intersticio, mientras que el ordenamiento territorial no satisface las demandas de las nuevas poblaciones.

Desde la geografía se ha propendido por comprender las dinámicas que moldean el espacio en su diversas escalas y actores, en ese sentido, el periurbano permite analizar los procesos de

transformación que se dan sobre este territorio en tensión, desde una dimensión híbrida y compleja, ya que con la dispersión de la ciudad y la reconfiguración del territorio bajo la influencia del mercado inmobiliario, el periurbano no sólo es de transición sino espacios estratégicos, en donde se desarrolla una fragmentación socioespacial, segregación, cambios de usos del suelo y en general especulación.

Figura 2: Diferentes tipologías en el periurbano de Tunja.



Fuente: Elaboración propia. 2025.

En este marco, la geografía aporta herramientas conceptuales y metodológicas para comprender el territorio periurbano desde las dimensiones económicas, políticas, ambientales y de ordenamiento, por lo tanto, se identifica que este no es sólo producto de las transformaciones urbanas, sino un elemento clave en la configuración de nuevas territorialidades, mitigando la fragmentación y la desarticulación con los instrumentos de planificación.

CONCLUSIONES

La urbanización dispersa en el periurbano desafía el modelo tradicional de ciudad compacta, desde procesos de especulación y desequilibrios socioespaciales. Estos territorios, cada vez más dominados por segundas residencias, conjuntos cerrados y viviendas de baja densidad, alteran el equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Desde la geografía urbana, se requiere un enfoque multiescalar y relacional para analizar las dinámicas de localización y dispersión. El propósito de esta investigación fue analizar el comportamiento del periurbano en Tunja, reconociendo lógicas que explican su configuración en los últimos 26 años, posterior a la construcción del documento que ordena el territorio, el cual se encuentra desactualizado ante la coyuntura que atraviesa esta ciudad media.

Por lo que se reconoce que el periurbano de la ciudad media de Tunja, es un territorio en transición, donde se articulan y confrontan distintas racionalidades espaciales, por lo que este no es un borde que se puede evidenciar desde un perímetro o suelo de expansión, pues en este se expresan las contradicciones del desarrollo urbano, desde la desigualdad impulsada por la acción del mercado inmobiliario y la insipiente de la gestión pública. También, se observa una reconfiguración social y funcional en una ciudad media, donde se interpolan prácticas rurales con nuevos modos de vida urbana, generando nuevas tensiones por la apropiación y identidad.

Finalmente, el periurbano no se puede abordar como un espacio marginal, sino como un ámbito clave en ciudades medias para la construcción del territorio de manera articulada y sostenible. El estudio sobre este puede ampliar las posibilidades para la investigación desde la geografía crítica, así como para el diseño de nuevas formas de ordenamiento territorial, el cual en Colombia ha homogenizado entendiendo el suelo suburbano como el periurbano, lo que dista de la realidad espacial y su configuración dada la expansión acelerada, desregulada y heterogénea.

REFERENCIAS

- ABRAMO, P. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure*, Chile, v. 38, n. 114, p. 35-69, mayo 2012.
- AGUILAR, A. G.; FLORES ESPINOSA, M. Á.; HERNÁNDEZ LOZANO, J. La peri-urbanización en la fase neoliberal. Ocupación dispersa y fragmentada del uso del suelo en la zona metropolitana de la ciudad de México. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, Albacete, ESP, v. 2, p. 1-23, 2022. DOI: <https://doi.org/10.18239/ikara.3208>
- ALONSO, W. *Location and land use: toward a general theory of land rent*. Massachusetts: Harvard University Press, 1964.

ALTMANN MACCHIO, L. Periurbano y ordenamiento territorial en ciudades intermedias uruguayas. El caso del plan local de Florida y su microregión. **Papeles del Centro**, [S. l.], v. 12, n. 23, p. 8-29, 2021. DOI: [10.14409/p.v12i23.10779](https://doi.org/10.14409/p.v12i23.10779). Disponível em: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/papeles/article/view/10779>. Acesso em: 8 abr. 2026.

BARSKY, A. El Periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. **Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 9, n. 194, ago., 2005.

BARSKY, A.; VIO, M. La problemática del ordenamiento territorial en cinturones verdes periurbanos sometidos a procesos de valorización inmobiliaria. El caso del partido del Pilar, región metropolitana de Buenos Aires. In: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 9, Porto Alegre, Anais [...] mayo - junio, 2007.

BERARDO, M. Más allá de la dicotomía rural-urbano. **Quid 16 - Revista del Área de Estudios Urbanos**, Buenos Aires, ARG, n. 11, p. 316-324, jun.-nov., 2019.

BRENNER, N. Tesis sobre la urbanización planetaria. **Nueva Sociedad**, n. 243, p. 38-66, enero-febrero 2013.

CAMAGNI, R. **Economía urbana**. Barcelona: Antoni Bosch Editor, 2005.

CAMPOS-MEDINA, E.; ADAME-MARTÍNEZ, S.; HOYOS-CASTILLO, G. D. C. Vulnerabilidad ambiental de la zona metropolitana de Toluca por periurbanización. **Quivera Revista de Estudios Territoriales**, [S.l.], v. 24, n. 2, p. 151-168, ago. 2022. DOI: <https://doi.org/10.36677/qret.v24i2.19472>. Disponible en: <https://quivera.uaemex.mx/article/view/19472>. Fecha de acceso: 08 abr. 2026.

CAPEL, H. La morfología de las ciudades. Barcelona: **Ediciones del Serbal**, 2002.

CARRIÓN, F. Cultura urbana: ¿un asunto de imaginarios?. In: ORTÍZ, A. (Ed.). **Quito en la obra de... Quitología y arte urbano**. Ecuador Siglo XXI. Quito: FONSA; Casa de la Cultura Ecuatoriana, 2010.

CASTELLS, M. **La sociología urbana**. Madrid: Editorial Ida Susser, 2001.

DE MATTOS, C.; IRACHETA, A. Globalización y territorio. **Centro-h**, Quito, ECU, n. 2, p. 99-110, dic., 2008.

DEMATTEIS, G. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: MONCLÚS, F. J. (Ed.). **La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània In: La ciudad dispersa. Barcelona: CCCB, 1998.

HARVEY, D. Notas hacia una teoría del Desarrollo Geográfico Desigual. **Cuadernos de Geografía**, Geobaires. UBA-FFyL. p. 18 – 54, mayo, 2007.

HARVEY, D.; TALLEDOS SÁNCHEZ, É. Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. **Estudios Sociológicos de El Colegio de México**, [S. l.], v. 33, n. 99, p. 688–693, 2015. DOI: 10.24201/es.2015v33n99.1401. Disponível em: <https://estudiossociologicos.colmex.mx/index.php/es/article/view/1401>. Acesso em: 8 abr. 2026.

JARAMILLO, S. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Colombia: Universidad de los Andes, 2011.

SALAZAR, M. El territorio periurbano de la ciudad de Quito: expansión urbana, cambio de la morfología y valor del suelo. Caso de estudio “valle de Los Chillos”, Distrito Metropolitano de Quito, Ecuador. **Eidos - Revista de Arquitectura y Urbanismo UTE**, Quito, ECU, v. 11, p. 1-26, 2018. Disponível em: <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/article/view/422>. Acesso em: 8 apr. 2026.

ROCHA, A. S. da. Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o “novo” mercado imobiliário da região. **Espaço e Economia** [Online], n. 6, 2015. DOI: <https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.1677>

ROJO MENDOZA, F.; HIDALGO, R.; RODRIGUEZ, L. Lo urbano en tensión: capitalismo global y nuevas geografías sociales en ciudades actuales. **Rev. CUHSO – Cultura – Hombre - Sociedad**, Temuco, CL, v. 29, n. 2, p. 9-12, diciembre, 2019. DOI: <https://doi.org/10.7770/cuhso-v29n2-art2083>



TOVAR, C. A. T. El significado de la informalidad. **Revista Bitácora Urbano Territorial**, Bogotá, CO, v. 15, n. 2, p. 7-12, julio-diciembre, 2009.

VENTURINI, J. P. Las rentas en los bordes: una tipología de rentas del suelo periurbanas en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires. **Desarrollo, Estado y Espacio**, [S. l.], v. 2, n. 2, p. e0028, 2023. DOI: [10.14409/dee.2023.2.e0028](https://doi.org/10.14409/dee.2023.2.e0028). Disponível em: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/DesarrolloEstadoYEspacio/article/view/13277>. Acesso em: 8 abr. 2026.

VIVES, S. y RULLAN, O. La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española. **Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles**, España, n. 65, p. 387-408, 2014.

ZULAICA, M. L.; RUIZ, F. The peri-urban area north of Mar del Plata: urban and environmental problems from the perspective of its inhabitants. **Salud, Ciencia y Tecnología - Serie de Conferencias**, [S. l.], v. 2, p. 72, 2023. DOI: [10.56294/sctconf202372](https://doi.org/10.56294/sctconf202372). Disponível em: <https://conferencias.ageditor.ar/index.php/sctconf/article/view/250>. Acesso em: 8 apr. 2026.