



Migración por amenidad y auto-segregación en la periferia de Manizales

Marisol González González

Universidad de Manizales

Facultad de Ciencias Contables Económicas y Administrativas

Maestría en Economía

Manizales, Colombia

2017

Migración por amenidad y auto-segregación en la periferia de Manizales

Marisol González González

Trabajo de investigación presentado como requisito parcial para optar al título de:

Magister en Economía

Director de tesis:

Edisson Stiven Castro Escobar

Línea de Investigación:

Economía Internacional

Grupo de Investigación:

Economía Regional

Universidad de Manizales

Facultad de Ciencias Contables Económicas y Administrativas

Maestría en Economía

Manizales, Colombia

2017

Migración por amenidad y auto-segregación en la periferia de Manizales

Resumen

Con este estudio se propone analizar el proceso de migración interna y auto-segregación en la zona periurbana de la ciudad de Manizales durante los años 2016-2017. Para esto se desarrolló un análisis de información secundaria con datos de población, valoración catastral y otorgamiento de licencias de construcción en la ciudad de Manizales y su área de influencia. Asimismo, se usó una base de datos de la Universidad de Manizales con 70 encuestas que se aplicaron en hogares de altos ingresos a través de un muestreo por referidos en diferentes zonas donde se presenta un acelerado incremento de viviendas rurales. La evidencia mostró que en la ciudad hay un aumento considerable de asentamientos residenciales en espacios periurbanos, el cual se produce bajo la lógica de auto-segregación, debido a la búsqueda de mejores entornos habitacionales, en ambientes rurales tranquilos alejados de la ciudad, donde hay más contacto con la naturaleza.

Palabras claves: Calidad de vida, Análisis de vivienda, Demanda de viviendas, Migración, regional.

Clasificación JEL: I31, O18, R21, R23.

Migration by amenity and self-segregation in the periphery of Manizales

Abstract

The aim of this paper is analysis the process of internal migration and residential self-segregation in the peri-urban areas of Manizales city during the years 2016-2017. For this, I have made an analysis of secondary information which was developed with data of population, cadastral valuation and construction licenses for Manizales city and its influence area. Besides, I used a data base of Manizales University with 70 surveys which were applied in high-income households through a sample by referrals in different areas where there are increases of rural housing. The evidence showed that in places nearby to city there are considerable increases of residential condominiums due to that the people have searched better places where they can find rural environments quiet, away from the city and where it there is more contact with natural places.

Keywords: General Welfare, Housing Analysis, Housing Demand, Regional Migration.

JEL Classification: I31, O18, R21, R23.

Contenido

Resumen.....	3
Abstract.....	4
Contenido.....	5
Lista de tablas.....	7
Lista de figuras.....	8
Lista de gráficas	9
Lista de cuadros	10
1. Introducción.....	11
Objetivos	19
2. Marco teórico	21
2.1 Migración	21
2.1.1 Migración de Aménidad.	25
2.2 Migración y transformaciones suburbanas.....	28
2.2.1 Aglomeración poblacional y sus efectos en la urbe.	28
2.2.2 Crecimiento contraurbano y descongestión poblacional.	33
2.2.3 Auto-segregación y comunidades cerradas.	37
2.2.4 Calidad de vida en el espacio urbano.	44
3. Estado del Arte.....	48
4. Diseño metodológico	56
4.1 Unidad de análisis y ubicación.....	56
<i>Corregimiento El Remanso.</i>	56
<i>Corregimiento Panorama.</i>	57
<i>Corregimiento Corredor Agroturístico el Tablazo.</i>	58
<i>La Florida.</i>	59
<i>La Alhambra.</i>	59
4.2 Técnicas o indicadores	60
4.2.1 Instrumento y trabajo de campo	60

5. Resultados	64
5.1 Procesos migratorios en la ciudad.....	64
5.2 Tendencias de la periurbanización y precios de la vivienda	71
5.2.1 La periferia de Manizales.	73
5.2.2 Algunas experiencias de migración periurbana en Manizales.....	79
6. Discusiones	95
7. Conclusiones	97
8. Bibliografía	101
Anexo 1: Encuesta hogares periurbanos	120

Lista de tablas

Tabla 1 Ubicación del marco muestral en las unidades territoriales	63
Tabla 2 Actos delictivos en los barrios periféricos por estratos socioeconómicos	77
Tabla 3 Descripciones de las unidades de análisis en conjuntos cerrados	81
Tabla 4 Descripciones de las unidades de análisis en espacio abiertos.....	82
Tabla 5 Diferencias perirurbanizaciones en condominios y espacios abiertos	88

Lista de figuras

Figura 1 Estructura ciudad actual	27
Figura 2 Paralelo de la estructura de ocupación del espacio periurbano	42

Lista de gráficas

Gráfica 1 Cercanía a espacios naturales.....	86
Gráfica 2 Calificación de los atributos de la vivienda	90
Gráfica 3 Calificación de los atributos del entorno.....	91

Lista de cuadros

Cuadro 1 Migración en Manizales por municipios de Caldas	66
Cuadro 2 Migración en Manizales.....	67
Cuadro 3 Migración en las comunas de Manizales	68
Cuadro 4 Migración en zona urbana y rural en Manizales	70
Cuadro 5 Barrios periféricos de Manizales	73
Cuadro 6 Número de solicitudes para la construcción	74

1. Introducción

La urbanización es un fenómeno demográfico que se ha explicado a través de la migración masiva del campo a la ciudad, pero con el paso del tiempo este movimiento poblacional ha perdido relevancia. Lo cual es explicado por Zelinsky (1971), quien asegura que el proceso de transición demográfica se modifica a medida que las sociedades se modernizan, considerando cinco estados de transición: sociedad tradicional pre-moderna, sociedad de transición temprana, sociedad de transición tardía, sociedad avanzada y sociedad futura super-avanzada. En el primer estado existe escasa movilidad y la que se presenta se asocia al nomadismo; después por una explosión demográfica la sociedad entra a una transición temprana, en la cual se incrementa la movilidad campo-ciudad o hacia tierras libres, dando paso a un tercer estado de transición tardía, en la cual se reduce la migración del campo a la ciudad y se presenta la migración ciudad-ciudad. Ya en la sociedad avanzada, la migración ciudad-ciudad se reorienta de sentido, pasando de las urbes más grandes a las intermedias y en el quinto estado de sociedad futura super-avanzada, aparecen nuevas formas de movilidad asociadas a la contraurbanización, es decir de la ciudad hacia espacios rurales periféricos; fase en la cual se enmarca el presente estudio.

En la actualidad, los movimientos migratorios que prevalecen en América Latina son de carácter urbano-urbano, tomando especial importancia en términos de cuantía e impacto la migración intraurbana, es decir movimientos dentro de la misma ciudad hacia los espacios periféricos (Da Cunha y Rodríguez-Vignoli, 2009). Este último movimiento obedece a un reordenamiento de la población que decide desplazarse a lugares tranquilos, alejados de las

incomodidades de vivir en una ciudad densamente urbanizada, hacia espacios periféricos en la urbe, en una condición en la que los avances de infraestructura vial permiten localizarse en espacios alejados de las desventajas de la urbanización, pero continuar disfrutando de los atractivos de la ciudad.

Este tipo de movimiento poblacional se puede clasificar como migración por amenidad, la cual se da desde zonas urbanas hacia espacios periurbanos, en los cuales la población busca características del entorno tales como: tranquilidad, clima agradable, belleza paisajística, seguridad, homogeneidad socioeconómica, entre otros. Según Moss (2003) este traslado es permanente o temporal, y se debe principalmente a una percepción de mejora en la calidad ambiental y una diferenciación cultural entre el lugar de expulsión y el de destino. La creciente difusión urbana tiene como uno de sus efectos, la progresiva extensión de formas de urbanización dispersa y una cada vez mayor, proliferación de lo que se denomina contraurbanización. El proceso de contraurbanización puede ser descrito bajo conceptos tales como periurbanización, rururbanización, suburbanización, extraurbanización, aburguesamiento rural, o la mutación de la ciudad central hacia un modelo territorial flexible que fragmenta los sistemas tradicionalmente concebidos de los territorios urbanos. Dichos términos toman relevancia ante la necesidad de identificar nuevas formas de organización espacial (Ávila, 2001; 2009).

Para Geyer y Kontuly (1993), este fenómeno se puede estudiar a partir de las tres fases que conforman el ciclo del desarrollo urbano: 1) concentración, 2) polarización regresiva y 3) contraurbanización, las cuales exhiben tendencia dominante o recesiva a la concentración o

desconcentración. Dentro del tercer ciclo, la contraurbanización es el estado en el cual se da la desconcentración poblacional desde las ciudades prósperas e intermedias, hacia los pequeños centros urbanos o incluso núcleos rurales, en especial hacia aquéllas con mayor cercanía a ciudades de mayor tamaño (Sobrino, 2003). A raíz de la desconcentración de la ciudad, sobreviene un proceso de segregación socio-espacial, pues en los espacios periurbanos son construidos condominios y parcelas de agrado, que conforman pequeñas ciudades autosuficientes e independientes, denominadas comunidades cerradas (Plaza, 2007). Según Atkinson y Blandy (2005, p. 177–178):

Las comunidades cerradas pueden ser definidas como las urbanizaciones habitacionales cerradas por paredes o valladas, a los que se restringe el acceso del público, caracterizados por acuerdos jurídicos que vinculan a los residentes con un código común de conducta y (generalmente) la responsabilidad colectiva de su gestión.

Las comunidades cerradas suponen la privatización de amplias zonas residenciales, que son ocupadas por grupos de población de perfil socio demográfico con un alto grado de homogeneidad social y suelen pertenecer a las clases altas o medias-altas, conformando espacios de elitización (Alonso, Hita y Alcaraz, 2014).

En el mundo este fenómeno ha sido estudiado y las conclusiones a tales procesos de contraurbanización son disímiles y dependen del lugar donde se presente. En los países en vía de desarrollo se destacan resultados adversos, debido a la falta de planificación y organización que

reproduce espacios fragmentados y dispersos. En tanto los países industrializados presentan mejores contextos en los cuales se da el proceso de transformación en el espacio, aunque un efecto negativo asociado al deterioro del paisaje rural y los ecosistemas, coincide con los países en vía de desarrollo.

El proceso de periurbanización en los países desarrollados ha sido motivado por la descentralización de las actividades industrial y comercial, hacia el espacio periférico y rural de las ciudades; también debido a la migración de la población hacia el campo como alternativa a una mejor calidad de vida mediante el desarrollo de actividades recreativas, turísticas o de esparcimiento (Ávila, 2009). Por su parte en las ciudades de América Latina, se distinguen dos tipos de periferias, una para la clase alta y otra para la clase de nivel socioeconómico bajo. Esta última surge a raíz del acelerado flujo de migrantes rurales hacia las urbes, convirtiendo las zonas periféricas de la ciudad en espacios ideales para ubicarse, debido al bajo costo del suelo (Ávila, 2009). No obstante, en un polo opuesto se ubica un pequeño grupo de la población en búsqueda de espacios tranquilos y seguros alejados del caos urbano.

La transición y crecimiento urbano de la ciudad de Manizales, ha obedecido a diferentes periodos coyunturales. Entre 1924 y 1935, el crecimiento de la ciudad se vio influenciado por la hegemonía cafetera que ofrecía oportunidades de empleo y mejora de la calidad de vida, hecho que propicio la migración continua y masiva desde las zonas rurales del país (Cifuentes Ruiz, 2013). En este periodo, el espacio urbano de la ciudad se duplicó, pasando de tener 54,96 Ha en 1924 a tener 101,47 Ha en 1935. Para el periodo entre 1966 y 1999, Manizales presentaba el

segundo crecimiento de desconcentración urbana hacía zonas periféricas, en este caso correspondían a las urbanizaciones para la clase obrera promovida y subsidiada por el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de Vivienda Popular y el Banco Central Hipotecario.

El más reciente crecimiento de la ciudad de Manizales se presentó entre 1999 y 2003, como continuación de la expansión anterior. En este periodo el espacio construido de Manizales paso de 562,63 Ha a 872.61 Ha, el aumento de las urbanizaciones en la periferia permitió la consolidación de nuevos barrios, principalmente conjuntos cerrados, para grupos socioeconómicos élites, interesados en vivir en la periferia (Cifuentes Ruiz, 2013).

Manizales es una ciudad intermedia, compacta y de topografía quebrada y como consecuencia, en ciertos espacios se hace difícil la construcción de infraestructuras habitacionales y el incremento de espacio público. Ante tal situación, el espacio urbano y periurbano de Manizales presenta síntomas de fragmentación y segregación socio-espacial (Plazas, 2006). Además, las dinámicas socio-territoriales que prevalecen, han sido marcadas por procesos de gentrificación hacia lugares periurbanos y rururbanos (transformación a favor del campo por parte de ciudadanos) que comenzó con los neorurales en los años 60s y avanzados los 80s, quienes se asentaron en los bordes de la ciudad, la cual sucesivamente se fue ampliando y haciendo de las veredas, lugares urbanizados, convirtiendo el espacio semi-rural en una de sus predilecciones, tal y como es el caso de la Florida en Manizales, donde se ha presentado un proceso de elitización, producto del desplazamiento por compra de tierras y viviendas a los campesinos para ser pobladas por elites intelectuales o por sectores adinerados (Nates, 2008).

La periferia urbana de Manizales está conformada por diferentes estructuras de asentamientos poblacionales en todo el anillo periférico, por ejemplo en espacios irregulares como Corinto, en barriadas de escasos recursos como Marmato, en zonas de programas de vivienda de interés social como Bosques del Norte y Samaria y en condominios para los estratos altos como Valles de La Alhambra, La Florida y Cerro de Oro, además de centros poblados de origen rural como El Tablazo, Gallinazo y El Zancudo. También se identifican complejos industriales y logísticos como Juanchito y la Uribe. Estos asentamientos ubicados en el espacio periurbano se comportan de forma dispersa en el contorno de la ciudad orientando la expansión física en diversas direcciones (Plazas, 2006).

En este sentido, la dinámica de la ciudad ha estado incentivada por un modelo urbanístico expansionista y difuso, caracterizado por la formación de complejos residenciales periurbanos para clases sociales de ingresos altos y por sectores de escasos recursos (Duque-Escobar, 2013). Es así como en la ciudad se observan dos escenarios periurbanos a modo de guetos, uno constituido por bajos estratos socioeconómicos y el otro por las élites. El primero se caracteriza por precarias condiciones de vida, con pobreza e inequidad en materia de infraestructura y acceso a servicios sociales y culturales, factores que incentivan acciones perturbadoras de inseguridad en los demás espacios de la ciudad. Hecho que ha impulsado la proliferación del segundo gueto, constituido por unidades residenciales cerradas para la clase pudiente que se aísla y se protege (Duque-Escobar, 2013).

Esta situación propicia entornos de segregación espacial y social. En donde cada uno de los asentamientos periurbanos se recrea en un hábitat, diferenciado por la capacidad económica de los habitantes, sus condiciones de movilidad en el resto de la ciudad y el consumo de suelo para habitar, en un escenario urbano donde la especulación del suelo está definida por la escasez de terreno urbanizable (Plazas (2006); Celis (2010)).

Para Duque-Escobar (2015), Manizales urge de un nuevo modelo de desarrollo urbano y de ocupación del territorio, que permita corregir el uso conflictivo del suelo y expansionista del territorio, pues el actual modelo favorece la especulación con la plusvalía urbana, causando deterioro ambiental y fragmentación espacial y social. La ciudad se ha conurbado y su futuro como ciudad, demanda una reestructuración profunda de usos del suelo, para asegurar la articulación física y funcionalidad metropolitana (Duque-Escobar, 2006). Además, el problema estriba en comprender las relaciones entre ciudad y campo, entre lo rural y lo urbano. De continuar con el actual modelo de expansión urbana, se puede estar propiciando la estructuración de fenómenos que caracterizan el subdesarrollo, como lo son la segregación espacial y social urbana (Duque-Escobar, 2015).

Considerando el panorama anterior, surge la inquietud de conocer cómo ha sido el proceso de expansión hacia los barrios periurbanos de Manizales, qué factores determinan ese tipo de movimientos poblacionales y cómo están conformados esos entornos. Para esto, el estudio propone responder la siguiente pregunta:

¿Cuáles son las características bajo las cuales se presenta el fenómeno de auto-segregación y migración por amenidad hacia los espacios periféricos en la ciudad de Manizales?

Los resultados a encontrar y los análisis subyacentes, se enmarcan a través de tres hechos: 1) lo establecido por la teoría, 2) lo que se ha encontrado en estudios similares y 3) lo que supone encontrar en el presente estudio. De esta manera se espera entonces que:

1) Como lo indica la teoría, la población de altos ingresos tiende a concentrarse en zonas homogéneas de la periferia de la ciudad (Berry, 1976), patrón que han seguido ciudades como Santiago de Chile (Hidalgo y Zunino, 2011) y Sao Paulo (Rodríguez-Vignoli, 2007), en donde se ha concentrado la población de clase alta en zonas mejor interconectadas. Y de acuerdo con esto, se espera que en Manizales exista una tendencia de relocalización de la clase alta en espacios periféricos, lo que puede advertir, concentración de ingresos, activos y mayor nivel educativo.

2) En relación con lo anterior, la teoría expresa que la desigualdad en el ingreso y otros aspectos socioeconómicos, conducen a un fenómeno de “auto-segregación”, donde los hogares prósperos se “aislan” ubicándose en vecindarios exclusivos, en los cuales existe mejor seguridad, vías locales y mejores entornos paisajísticos (Banco Mundial, 2008). Conforme a lo planteado por la teoría, diferentes estudios como los realizados por Loaiza y Carvajal (2014), Rodríguez-Vignoli (2008) y Sabatini, Cáceres y Cerda (2001), evidencian que mientras las ciudades se extienden hacia las periferias, la segregación espacial aumenta hacia las laderas que coincide con la localización de grupos en condición de pobreza, mientras los grupos socioeconómicos privilegiados, tienden a

concentrarse en el otro extremo de la ciudad. En este sentido, se espera que en los espacios periféricos elegidos por los migrantes de amenidades, puedan ser catalogados como espacios de “auto-segregación”, en los cuales la población de altos ingresos se aísla en busca de mejores entornos paisajísticos y habitacionales.

3) Y por último, la teoría indica que las causas de las migraciones por amenidad, no son por motivos económicos sino que responden a la búsqueda de mejores espacios de acuerdo al clima, calidad del aire, calidad del paisaje, tranquilidad, seguridad y ocio (Moss, 2006). Hecho que se ha corroborado en ciudades como Santiago de Chile, donde las clases de altos ingresos han emigrado a espacios contiguos a la ciudad principal, en busca de lugares tranquilos manteniendo su trabajo en la ciudad (Stewart, 2000; Plaza 2007; Plaza, 2008). En esta tesis se espera entonces, que la principal razón de la migración, en los casos analizados se dé por la búsqueda tranquilidad, seguridad y por la mejora paisajística que ofrecen esos espacios, manteniendo aún un contacto habitual con la ciudad de Manizales.

Objetivos

Para obtener los resultados, se planea cumplir con un objetivo general que es: *comprender los escenarios bajo las cuales se da la migración intraurbana y la auto-segregación espacial en las zonas periurbanas de la ciudad de Manizales*. Para lograr este propósito, se plantea seguir unos objetivos específicos definidos a continuación:

a) Estructurar un marco de análisis para comprender los paradigmas y tendencias de la organización del espacio urbano-rural y su relación con los procesos de migración intraurbana y auto-segregación en zonas periurbanas de las ciudades contemporáneas.

b) Reconocer las zonas y características de los procesos de expansión en lugares periurbanos en la ciudad de Manizales.

c) Describir el perfil de los migrantes por amenidades que se desplazan hacia zonas periurbanas por procesos de adquisición de vivienda.

d) Conocer las preferencias de los agentes demandantes por las viviendas ubicadas en la zona periurbana de la ciudad de Manizales; y por último,

e) Establecer los determinantes que explican los procesos migratorios hacia zonas de expansión periurbana en la ciudad de Manizales, los cuales propenden a esquemas de auto-segregación residencial.

La presente investigación está organizada de la siguiente manera: la primera sección ha sido esta introducción, luego en la segunda sección se presenta el marco teórico del estudio y en la tercera sección se presenta el estado del arte el cual condensa los resultados de algunos estudios elaborados para Manizales y otras ciudades latinoamericanas. La cuarta sección corresponde al diseño metodológico, en el cual se describen las unidades de análisis de investigación y las técnicas empleadas para el estudio. En la quinta sección se plasman los principales resultados del estudio, y en la sexta se presentan discusiones respecto a lo encontrado en la parte empírica y algunos hechos contrastados a nivel mundial en este campo investigativo. Para finalizar, en la séptima sección se presentan conclusiones y recomendaciones de la investigación.

2. Marco teórico

2.1 Migración

Para este estudio la migración se concibe como un proceso de redistribución espacial de la población, la cual puede darse de forma selectiva, por edad, raza, grupo étnico, condiciones sociales y económicas, entre otras (Johnson y Winkler, 2015). Este proceso de reubicación suele estar acompañado de la reconfiguración del espacio y territorio, conduciendo a cambios sobre la comunidad, el desarrollo económico y los usos de la tierra. Para Giménez-Romero (2006) la migración puede ser comprendida como “el desplazamiento de una persona o conjunto de personas desde su lugar habitual de residencia a otro, para permanecer en él más o menos tiempo, con la intención de satisfacer alguna necesidad o conseguir una determinada mejora” (Giménez-Romero, 2006, p. 61).

Según Ravenstein (1885; citado por Macuacé y Gómez (2014)) el fenómeno migratorio puede ser entendido como movimientos inducidos por el sistema capitalista de mercado y las consecuentes fuerzas de oferta y demanda. Estas precisiones se conocen como las leyes de las migraciones de Ravenstein descritas a continuación:

1) La principal causa de las migraciones son las disparidades económicas, y el móvil económico predomina entre los motivos de las migraciones. 2) La mayor parte de las migraciones son de corta distancia. 3) Los migrantes que se desplazan a largas distancias generalmente van con preferencia a uno de los grandes centros del comercio o de la industria. 4) Las migraciones se producen escalonadamente. 5) El proceso de dispersión es el inverso del de absorción y exhibe características similares. 6) Cada corriente migratoria produce una contracorriente compensadora. 7) Los nativos de las ciudades tienen menos propensión a emigrar que los de las zonas rurales del país. 8) Entre los migrantes de corta distancia parecen predominar las mujeres, mientras lo contrario ocurre entre los de larga distancia. 9) La mayoría de los migrantes son adultos. 10) Las grandes ciudades crecen más por inmigración que por incremento vegetativo. 11) Las migraciones más importantes son las que van de las áreas rurales a los grandes centros del comercio y la industria. 12) Las migraciones tienden a aumentar con el desarrollo económico y con el progreso de la tecnología y del transporte (Macuacé y Gómez, 2014, p.69).

A pesar de la ajustada explicación de Ravenstein sobre los movimientos migratorios, en los años setenta del surgió un exhaustivo interés por cuestionar las deficiencias explicativas de los enfoques prevalecientes, puesto que carecían de certeza para comprender los movimientos migratorios contemporáneos, dando origen a otras escalas de observación y a una multiplicidad de teorías (Macuacé y Gómez, 2014).

En este sentido, las teorías neoclásicas que no fueron concebidas para explicar la migración a través de los principios de la elección racional, rendimiento esperado, movilidad de los factores, maximización de la utilidad y diferencias salariales, lograron aplicarse al fenómeno de la

migración, encontrando así un sustento teórico, que posteriormente fue fortalecido a partir de dos líneas de investigación: la micro y la macro (García Abad (2003); Macuacé y Gómez (2014)).

En general el estudio de la migración ha pasado por un proceso evolutivo, cambiando así los motivos que influyen en los movimientos demográficos. Lo cual ha sido explicado por Zelinsky (1971) a través de los procesos de modernización de la sociedad, donde los patrones que regulan el crecimiento de la movilidad cambian a través del espacio y tiempo. Es así como plantea en su hipótesis de la "transición de la movilidad", cinco fases para entender la intensidad de la migración en la sociedad.

En una primera fase correspondiente a la sociedad tradicional pre-moderna, se plantea que existe escasa migración genuina, asociada a la movilidad por nomadismo, guerras, prácticas religiosas y de uso de la tierra. La segunda fase se da en la sociedad de transición temprana, caracterizada por el movimiento masivo del campo a la ciudad, y hacia áreas de colonización y tierras libres, donde la población migrante corresponde a trabajadores cualificados, técnicos, profesionales de las partes más avanzadas del mundo. La tercera etapa concierne a la sociedad de transición tardía, en la cual se reduce la migración del campo a la ciudad y decae el poblamiento de frontera. En la cuarta etapa, constituida por la sociedad avanzada, la movilidad residencial se ha estabilizado y el movimiento campo-ciudad se reduce en términos absolutos y relativos; por el contrario, la migración ciudad-ciudad continúa creciendo pero con una reorientación de sentido, de las más grandes a las intermedias y se acelera el movimiento de la población por razones económicas y de placer. En la quinta etapa, de la sociedad futura super-avanzada, se reduce el

nivel de migración residencial y se desaceleran algunas formas de circulación debido a las mejoras en los medios de interacción, y aparecen nuevas formas de movilidad: intraurbana.

Este último esquema evolutivo considerado por Zelinsky (1971) se conecta con el nuevo paradigma del ciclo urbano que se distinguen bajo conceptos de contraurbanización, metropolización, suburbanización, ciudad difusa, periurbanización, rururbanización, aburguesamiento rural, etc. (Rodríguez Vignoli, 2007).

Estos tipos de movimientos residenciales dentro de la misma ciudad son conocidos como migración por amenidad, en la cual los individuos migran dentro del mismo espacio llamado ciudad por condiciones de tranquilidad, calidad de vida, buen clima, belleza escénica, espacios de seguridad, etc.; en la cual se dejan al margen los motivos económicos (Plaza, 2008). Con la contraurbanización se invierte la dirección de los tradicionales flujos migratorios campo-ciudad para convertirse en ciudad-campo, es así como las áreas rurales comienzan a ganar población (Ferrás, 2000).

Para Hidalgo y Zunino (2010) existen distintas tipologías de migrantes de amenidades, considerando los que pueden emigrar por necesidades hedónicas y aquellos que lo pueden hacer por motivos existenciales que van más allá del simple consumismo de amenidad. En este sentido Hidalgo y Zunino (2010, p.2) consideran a los migrantes por amenidades como aquellas personas que “migran para satisfacer necesidades existenciales como alcanzar una mayor conexión con la naturaleza”.

En el siguiente apartado se presentan elementos que ayudan a contextualizar al lector sobre el tema de migración por amenidad, considerando, definición, características de la población migrante e implicaciones en el espacio territorial.

2.1.1 Migración de Amenidad.

La migración por amenidad concierne a una “nueva” clase de migración interna que, a diferencia de las migraciones interurbanas la motivación económica deja de ser relevante y por el contrario toma especial importancia factores asociados a la tranquilidad, descanso, seguridad, ocio y recreación, entre otros.

Para Stewart (2000) migración por amenidad, corresponde al movimiento de la población desde las áreas urbanas hacia los espacios más ricos paisajísticamente con alto valor recreativo, y no necesariamente de alta montaña como lo indica Moss (2005). En este sentido Gosnell y Abrams (2011) definen la migración por amenidad como el movimiento de personas, basados en los atractivos naturales y culturales, dando lugar a cambios significativos en la propiedad, uso y régimen de las tierras rurales, así como en la composición y la dinámica socioeconómica de las comunidades.

La migración de amenidad suele generalmente corresponder a individuos de clases acomodadas con alto nivel educativo, que buscan un modo de vida diferente en espacios periféricos, alejados

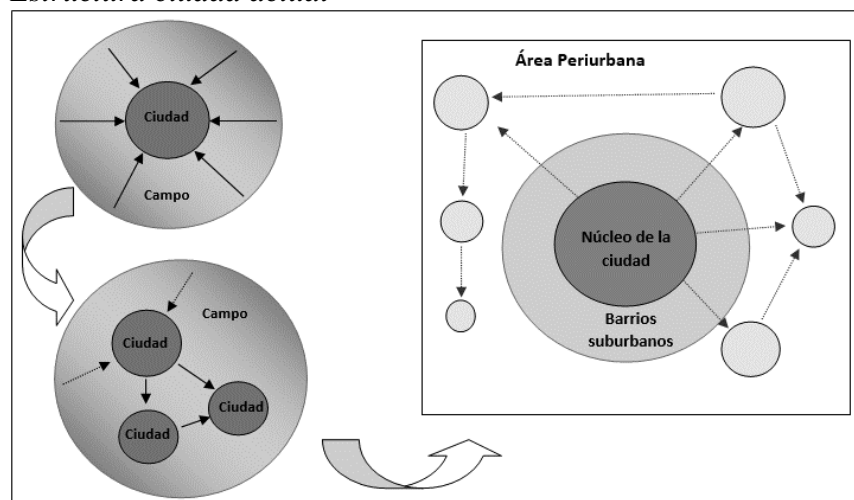
de los típicos problemas de las grandes áreas metropolitanas. Este movimiento conlleva a una desvinculación con la modernidad que la ciudad provee (Moss, 2005), lo que Ortiz y Aravena (2002) consideran la transición de una ciudad compacta a una ciudad difusa. En tal efecto, la geografía social resultante reproduce patrones de sectorización, segmentación y segregación (Hidalgo y Zunino, 2011, p.6).

La migración por amenidad es resultado de cambios que se iniciaron en la década de los sesenta, y que se han manifestado en estructuras territoriales asociadas a la contraurbanización, especialmente en las áreas periurbanas. Las cuales en un primero momento eran vistas como espacios de marginalidad, y con el pasar del tiempo han tomado una postura más elitista, pues son considerados territorios de seguridad, descontaminación, belleza paisajística, autonomía y ciudad jardín (Dematteis, 1996).

En este sentido, las comunidades suburbanas y periurbanas del mundo post-industrial se encuentran en medio de una transición, categorizada como una reestructuración de los espacios contiguos a los centros urbanos. La tierra tradicionalmente usada para las labores agrícolas o zonas boscosas, presentan una transformación en sus características económicas y sociales asociados con la nueva era "post-productivista" (Nelson (2001); Woods (2003)).

Debido a la creciente aglomeración de las ciudades en las últimas décadas del siglo XX, es posible apreciar una complejización de la estructura espacial de la ciudad, adquiriendo una forma de un archipiélago urbano (Hidalgo y Borsdorf, 2009), tal como se muestra en la figura 1.

Figura 1
Estructura ciudad actual



Fuente: elaboración propia con base en Castro (2016b)

En tal sentido la migración por amenidad es un fenómeno que impacta la morfología y economía de los asentamientos humanos (Rasker, Gudea, Gudeb y Van den Noorta, 2009). Para Hidalgo y Zunino (2011) este fenómeno toma especial importancia cuando los inmigrantes de amenidades tienden a ubicarse en áreas rurales que aún no han sido regulados por instrumentos de planeación territorial.

Dada la falta de planificación en estos territorios, la migración intraurbana de la clase alta en terrenos con poca oferta y con estructuras viales mejoradas, acentúa el problema de especulación inmobiliaria, en los espacios periurbanos que han sido transformados, convirtiéndolos en territorios de expansión de la ciudad, transformación que trae consigo el fenómeno de segregación

social y espacial (Torres, 2010). Aunque algunos estudios sugieren que este tipo de migración favorece el turismo como impulso al desarrollo de las comunidades rurales.

Sin embargo, para Elizburu (2007) este crecimiento demográfico en el espacio rural origina la pérdida de homogeneidad en la composición social de la población oriunda, generando un conflicto de intereses entre los dos grupos principales: la población autóctona quien orientará sus intereses hacia posturas desarrollistas, mientras que las nuevas clases defenderán posturas preservacionistas.

En general la aglomeración poblacional y posterior contraurbanización explicada a partir de la migración por amenidad, ha incentivado la descongestión poblacional, principalmente de la clase élite, aumentando el crecimiento contraurbano y complejizando la definición de lo rural y lo urbano. En el siguiente capítulo, se describen entonces las transformaciones territoriales propiciadas por el crecimiento poblacional y sus implicaciones en el espacio periurbano.

2.2 Migración y transformaciones suburbanas

2.2.1 Aglomeración poblacional y sus efectos en la urbe.

La aglomeración está asociado a la creciente tendencia de la población a concentrarse en las grandes ciudades, buscando beneficiarse del progreso tecnológico y de las externalidades derivadas de la aglomeración, pues existen diversos factores que ejercen influencia actuando como

fuerzas de concentración o dispersión. Desde la línea de la Nueva Economía Urbana, los estudios desarrollados en este campo sugieren que la aglomeración urbana aumenta la productividad al facilitar el proceso de comunicación empresa-trabajador. En palabras de Wheeler (2001) las ciudades ofrecen beneficios significativos a través de la difusión del conocimiento, los rendimientos a escala y de los bajos costos de transporte, de tal forma que se constituyen como generadores de una gran fuerza centrípeta.

En efecto, dado que la producción se caracteriza por rendimientos crecientes a escala, los mercados de mayor tamaño permiten la entrada de más firmas que pueden servir como base para nuevos grupos y un modelo urbano más denso. Por otra parte, una población más grande también permite una mejor correspondencia entre los consumidores y trabajadores, así como una gama más amplia de insumos intermedios. En conjunto, esto ocasiona por el lado de la producción, un mayor grado de rendimientos de escala, y por el lado del consumo, un aumento en los niveles de bienestar. Sin embargo, este proceso llega a su fin cuando la adición de un consumidor o trabajador conduce a un aumento en los costos de transporte, congestión y precio del suelo, que no compensa el beneficio que este individuo puede derivar. Por lo tanto, más allá de cierto umbral, empresas y consumidores tendrán un incentivo para formar una nueva ciudad (Fujita y Thisse, 1996).

Es por esto que los tamaños óptimos de las ciudades se definen como aquellos que maximizan el potencial de bienestar de los participantes en la economía. Por lo cual el tamaño de equilibrio de la ciudad está determinado por la ubicación, las decisiones de inversión de los trabajadores y

los propietarios de capital, cada uno tratando de aprovechar al máximo el propio bienestar percibido (Henderson, 1974).

Según el Banco Mundial (2008) el rápido crecimiento urbano obedece a la búsqueda de mejores condiciones de vida y bienestar, el cual es explicado por la migración masiva que en un primer momento se caracterizó por el traslado del campo a la ciudad, y en la actualidad el proceso que prevalece es la urbana-urbana, tomando especial importancia en términos de cuantía e impacto la modalidad de migración intraurbana (Da Cunha y Rodríguez-Vignoli, 2009). Pero dependiendo de las condiciones bajo las cuales se dé la migración, está puede traer efectos adversos tanto para la población residente como la entrante. Es así como el crecimiento de la población en la urbe puede, en casos especiales, generar una sobrecarga en los servicios, equipamientos y comodidades locales, teniendo como resultado final, que muchos de los grupos poblacionales queden relegados a los barrios marginales, debido a la presión generada por el crecimiento poblacional en el área urbana (Banco Mundial, 2008).

En este sentido, Aguilera Benavente (2008) afirma que el proceso de aglomeración pone de manifiesto tres disfuncionalidades: 1) el consumo innecesario de recursos ambientales generado por el proceso de aglomeración, lo que afecta la destrucción del paisaje y espacios de valor ambiental, 2) falta de paralelismo entre ciudad estructural y ciudad funcional y 3) un sistema urbano tendente hacia el desorden, con generación de expectativas y tensiones especulativas y la destrucción de las estructuras territoriales y municipales. En torno a esto, existe un fuerte debate sobre si el crecimiento de la población es empobrecedor porque tiende a abrumar cualquier

respuesta inducida por el progreso tecnológico y la acumulación de capital o si, por el contrario, las economías de escala promueven la innovación tecnológica (Bloom y Williamson, 1998).

En este aspecto, Florida (2002) considera que en la medida en que una ciudad establece un alto nivel de calidad de vida en relación con otras, atraerá individuos con un alto capital humano, lo que a su vez es un factor clave en el crecimiento económico de las ciudades. Sin embargo, esto puede hacer surgir al tiempo problemas de tipo ambiental, al igual que generar la escasez de ciertos servicios y la saturación en muchos sectores (Piñeiro, 2009). Esta problemática puede desbordar la capacidad para hacer frente a las continuas y crecientes demandas de las poblaciones afectadas, al tiempo que se produce la indiferencia y el abandono de importantes sectores del territorio y de sus pequeñas poblaciones (Piñeiro, 2009).

Bajo esta percepción, la concentración de la población impacta en la cantidad y calidad de los recursos, donde es excesivo el consumo energético y de combustible (Moreno (2013); Sandia (2009)). Según Guimarães (2001), el problema de contaminación es producto del crecimiento económico, el aumento de la urbanización no planificada y la profundización de ciertos factores de producción y consumo.

Foster (1973) afirma que en la medida en que las ciudades son mayores, entendiendo que el tamaño de la ciudad está relacionado con la densidad de población, éstas muestran una mayor tendencia al decrecimiento de la calidad ambiental. Este aspecto se refleja en que cuando aumenta el tamaño de las ciudades, esto repercute en un aumento de la congestión y la contaminación

atmosférica, ya que es propio de las ciudades grandes tener un número relativo de actividades que emiten elementos contaminadores.

Por otro lado, considerando los factores adversos de la aglomeración, y presumiendo una baja efectividad de respuesta de las autoridades locales ante el crecimiento demográfico, se da paso a una problemática social, caracterizada por un aumento en las desigualdades de los ingresos y el bienestar de la sociedad, ocasionando de tal forma una ciudad segmenta entre lugares prósperos y seguros y zonas donde las condiciones de vida son precarias. Es así como en las zonas fuertemente urbanizadas, existe el temor de que la densidad económica y la densidad demográfica no coincidan y las mismas divisiones internas de las ciudades puedan impedir la integración de los barrios de tugurios, y así generar problemas de delincuencia y miseria (Banco Mundial, 2008).

Se deduce entonces como los acelerados procesos de urbanización, pueden incentivar los avances de las clases acomodadas del centro de la ciudad hacia la periferia, como medio para huir de las desventajas y problemas propios de una ciudad congestionada. Este tipo de migración fuera de los límites de la ciudad es motivado por problemas de inseguridad, congestión y contaminación, que induce a ciertos grupos élites de la población a instalarse en espacios alejados del centro de la ciudad, que cumplan con particularidades que permitan mejorar su calidad de vida y bienestar, manteniendo a su vez las comodidades que otorga la ciudad. Este movimiento migratorio es catalogado como contraurbanización, en el cual la población tiende a movilizarse a los espacios periurbanos de la ciudad. Éste hecho se detalla en la siguiente sección, en la cual se describe el concepto y se señalan algunas implicaciones en el espacio territorial en el que se desarrolla.

2.2.2 Crecimiento contraurbano y descongestión poblacional.

Las transformaciones territoriales y la evolución del espacio urbano reconfiguraron la elaboración de teorías generales a partir del nuevo sistema de poblamiento, caracterizado por el retorno al campo o los espacios contiguos a la ciudad, eventualidad que fue conceptualizada por Berry (1976) bajo el término de contraurbanización. Para Berry (1976), el concepto de contraurbanización hace referencia a la descongestión poblacional de las áreas urbanas, mediante movimientos demográficos orientados a espacios de tamaño pequeño y con poca densidad poblacional, propiciando el aumento de la homogeneidad local.

En este sentido, la migración por amenidad categorizada como un movimiento intraurbano, está ligada a un proceso de contraurbanización. Este proceso puede además ser descrito bajo conceptos como: periurbanización, rururbanización, suburbanización, extraurbanización o aburguesamiento rural, entre otras formas que hacen referencia a las nuevas ruralidades (Ávila (2001) y Ávila (2009)).

La desconcentración del área urbana da pie a un nuevo proceso de distribución espacial de la población. Para comprenderlo Geyer y Kontuly (1993), analizan el ciclo del desarrollo urbano comprendido a través de tres fases: 1) concentración, 2) polarización regresiva y 3) contraurbanización, donde cada una de ellas exhibe diversas etapas, las cuales dependen a su vez de la tendencia dominante o recesiva de la concentración o desconcentración. Dentro del tercer

ciclo de desarrollo urbano, la contraurbanización es la fase en la cual se da la desconcentración poblacional de las ciudades prosperas e intermedias hacia los pequeños centros urbanos o incluso núcleos rurales, en especial hacia aquéllas con mayor cercanía a ciudades de mayor tamaño (Sobrino, 2003).

Delgado y Galindo (2006) consideran que los nuevos espacios de la ruralidad se caracterizan por: 1) su fuerte dinámica, entendida como la velocidad en la cual se transforma el territorio de un ambiente rural a un ambiente urbano, y 2) la mayor relevancia que toma el espacio rural frente a los lugares urbanos centrales. Dentro de las corrientes que han fundamentado el proceso de contraurbanización, Ferras (2007, p. 16-20, citado por Ávila (2009, p. 97-98)) destaca las siguientes como las más significativas

1) Clean Break o ruptura con el pasado como producto del cambio tecnológico; expresión del paso de la sociedad industrial a la postindustrial; 2) Spillover o derrame urbano: fortalecimiento de la suburbanización hacia la periferia de las ciudades; 3) Ciclos espaciales o Spatial Cycle. Cuatro estadios sucesivos en el desarrollo urbano: urbanización, suburbanización, desurbanización y reurbanización; 4) Continuum rural-urbano y la urbanización del campo. Planteamientos sociológico-culturales de Pahl y planteamientos de Clout en torno a la urbanización del campo; 5) Modelo cíclico (Lewis y Maund). Tres estadios sucesivos: despoblamiento, población y repoblación. Proceso de difusión urbana espacial y socialmente selectivo, y 6) Perspectiva rural de la contraurbanización (Cloke). Regeneración rural. Introduce las variables del mercado de la tierra, medioambiente, estética y calidad de asentamientos, precio de viviendas, factores sociales y comunitarios.

Dentro del concepto de contraurbanización, se distingue el de periurbanización, entendida como una forma específica de urbanización del espacio rural-urbano, caracterizada por un crecimiento rápido y fragmentado en la expansión de las zonas urbanas (Kontgis, Schneider, Fox, Saksena, Spencer y Castrence, 2014), donde la extensión continua de la ciudad comienza a absorber paulatinamente los espacios rurales que le rodean (Ávila, 2009). Conforme a esto Rodríguez y Bazán (2009) consideran que el proceso de periurbanización debe entenderse como la expansión de la urbanización, mediante la construcción de distintos tipos en el territorio, con una forma de ocupación que no es propiamente rural, pero tampoco urbana.

Por su parte Ravetz, Fertner y Nielsen (2013) y Argent, Tonts, Jones y Holmes (2014) afirman que la periurbanización puede verse no sólo como un nuevo lugar de gentrificación poblacional o una zona de transición entre la ciudad y el campo, sino como un nuevo tipo de territorio multifuncional. En este sentido la periurbanización, debe ser entendida como un proceso de la expansión física de las zonas de asentamiento, de transformación socio-económica y de reestructuración espacial (Madsen, Kristensen, Fertner, Busck y Jorgensen (2010); Zasada Fertner, Piorr y Nielsen (2011); Ravetz *et al.*, (2013)).

Según Ávila (2001), este fenómeno demográfico se da en una primera instancia en la cual la gente abandona las zonas céntricas urbanas, desplazándose hacia espacios suburbanos y rurales; es en sentido estricto un “movimiento desconcentrado de personas y actividades económicas de las áreas urbanas, hacia las rurales” (Cardoso, 2011, p. 41). Estas transformaciones se reflejan en

cambios en los valores de las comunidades rurales y en sus estilos de vida (Eliasson, Westlund y Johansson, 2015), que inciden en la “diversificación social e incluso la aparición de nuevas clases sociales en el campo y unas nuevas relaciones urbano-rurales” (Ferrás, 2007, p. 5).

Estos nuevos procesos migratorios hacia el espacio rural difieren de las motivaciones tradicionales de los movimientos migratorios campo-ciudad, explicados desde la economía clásica –como incentivados a mejores oportunidades laborales. Ahora este fenómeno demográfico es explicado a través de motivaciones diferentes, que se “inscriben en el campo de las expectativas personales, familiares y de clase” (Elizburu, 2007 p.101 – 102), de modo que quienes migran a las áreas rurales en el proceso de reubicación habitacional, lo hacen en búsqueda de mejores entornos ambientales y paisajísticos.

De esta manera el actual proceso de dispersión de la ciudad hacia las zonas periféricas debate la antigua concepción negativa de asociar estos espacios a pobreza, vulnerabilidad y baja calidad de vida urbana, característico de una ciudad compacta. Ahora las nuevas periferias son lugares de preferencia habitacional, al exponer cualidades ambientales y paisajísticas, que el centro urbano no provee (este rasgo de crecimiento es propia de una ciudad difusa) (Ortiz y Morales, 2002). Este tipo de crecimiento difuso en espacios periféricos y rurales de la ciudad se debe entre otras cosas a la presión por el uso del suelo y la interconexión con los lugares donde se desarrollan las actividades productivas, residenciales y de ocio (Camagni, 2005). Para Ortiz y Morales (2002), esta dinámica ha suscitado que la curva de decaimiento de calidad de vida de la población vaya de la periferia de la ciudad al centro de ella.

Para Rodríguez-Vignoli (2007), el proceso de periurbanización es potenciado por el atractivo migratorio de las zonas receptoras, resultado de factores como: especulación de los precios bajos –en una primera etapa-, promociones de inmobiliarias de los atractivos de vivir fuera del área urbana, con espacios verdes y sin contaminación, con garantías de seguridad. Lo cual incentiva a las familias de las clases altas y medias-altas a trasladarse a estos espacios con mejores condiciones de vida y cuya ventaja no les impide disfrutar de los beneficios de la ciudad. En consecuencia, estos nuevos territorios habitacionales considerados por las clases élites, propician la creación de espacios de auto-segregación, hecho que se describe en la siguiente sección.

2.2.3 Auto-segregación y comunidades cerradas.

El estudio de los procesos migratorios y la segregación espacial en las ciudades tiene una larga trayectoria académica, a través de los trabajos desarrollados en la Escuela de Chicago a principios del siglo XX (Martori y Hoberg (2004); Olmos y Garridos (2006); Martori, Hoberg y Surinach (2006); Fullaondo (2007)). Los estudios realizados sobre esta temática han sido investigados por economistas, urbanistas, sociólogos y geógrafos, a partir de las relaciones complejas que denota la segregación socioeconómica del espacio urbano para los nuevos residentes, en la cual influyen factores raciales, económicos, étnicos, etarios, educativos, culturales y de origen migratorio.

En este sentido, Bayona (2007) establece tres factores inductores de segregación espacial para la población inmigrante: 1) la segregación por motivos socioeconómicos, 2) la segregación por

motivos demográficos, y 3) la segregación étnica o racial. El primer aspecto hace referencia a las clases socioeconómicas como factor de diferenciación residencial, donde las familias pertenecientes a clases socioeconómicas más desfavorecidas terminan ubicándose en áreas donde el conjunto de la población comparte las mismas características socioeconómicas (Bayona (2007); Fujita (1989)).

El motivo demográfico relaciona la movilidad residencial y la estructura del hogar como elementos que influyen en la diferenciación de la ubicación de la población inmigrante. El tercer factor, basado en la etnicidad, desempeña un papel diferenciador de la ubicación de la población, obedeciendo a procesos endógenos de agrupación y a situaciones de discriminación (Bayona, 2007).

En este aspecto, White (1983) ha identificado dos tipos de segregación: sociológico y geográfico. El sociológico hace referencia a la segregación por ausencia de interacción entre grupos sociales, mientras el geográfico está enfocado en la desigualdad por la distribución de los grupos sociales en el espacio físico (White, 1983).

En relación con lo expresado por White (1983), Salgado (2006) considera que la segregación que se presenta en las ciudades actuales obedece a dos tipos: segregación activa y segregación pasiva. La primera hace referencia aquellos lugares caracterizados por la pobreza, miseria, exclusión y marginación, y también de forma peyorativa usada para hacer una distinción social de los grupos marginales con respecto al resto de la población urbana. Y la segregación pasiva, que

se matiza cuando una zona es elegida por los individuos de manera voluntaria para autoexcluirse del resto de la población, sobre todo si no son iguales tanto económica y socialmente; es aquí en donde se presentan las comunidades cerradas.

Éste último tipo de segregación ocurre en ciertos grupos de población de altos ingresos y nivel educativo, los cuales se alejan y se aglomeran voluntariamente o involuntariamente a causa de factores socioeconómicos, ubicando así su lugar de residencia en zonas específicas del territorio, en el cual la población comparte ciertas características, como forma para afirmar sus identidades (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). En este sentido la homogeneidad tiende a ser mayor en los barrios ricos, producto de las barreras de entrada a ellos, en particular por los elevados precios inmobiliarios (Sabatini *et al.* (2001); Rodríguez-Vignoli (2008)).

Para Dematteis (1998), la fragmentación de la ciudad es producto del ciclo urbano, que se inicia con la concentración de la población en el núcleo central (urbanización), luego prosigue con el crecimiento de las coronas satelitales (suburbanización), para luego pasar al declive demográfico (desurbanización), en espera de una hipotética recuperación del núcleo central (reurbanización).

Fujita (1989), a través de la *Teoría Económica Urbana* explica la ubicación de la población, estableciendo que cuando una familia se traslada de residencia para realizar la selección, se enfrenta a tres problemas básicos: accesibilidad, espacio y amenidades ambientales. Estas tres problemáticas se entienden tomando como principal foco de análisis la tierra, caracterizada por su factor de inmovilidad.

En general Fujita (1989), plantea que las familias de ingresos bajos, se concentran en barrios caracterizados por la existencia de externalidades negativas, mientras los hogares ricos en activos buscan espacios con amenidades, rodeados de bienes públicos, cuyos beneficios se realizan en forma de externalidades positivas, lo cual hace referencia a las características naturales del vecindario, como vistas panorámicas, parques, seguridad, centros recreativos y culturales así como la composición racial. Elementos que son proveídos por conjuntos cerrados alejados del ambiente urbano.

Los condominios y parcelas de agrado que son construidos en los espacios periurbanos conforman pequeñas ciudades autosuficientes e independientes, diferenciadas cultural y residencialmente, creando comunidades cerradas; mientras que en el sector urbano se localizan los conjuntos de clases medias y bajas, generándose dos polos diferenciados (Plaza, 2007). Los residentes de las comunidades cerradas suelen pertenecer a las clases socioeconómicas altas o medias-altas, por lo cual su perfil social es homogéneo. Según Borja (2013, p. 103), “estas pautas de urbanización vienen reforzadas por el afán de distinción de las clases altas y medias que buscan marcar su imagen diferenciada y privilegiada y a la vez la protección de áreas exclusivas”. Estos espacios también suelen ser llamados como de elitización, en los cuales los residentes buscan homogeneidad social y la percepción de seguridad que éstos les aportan.

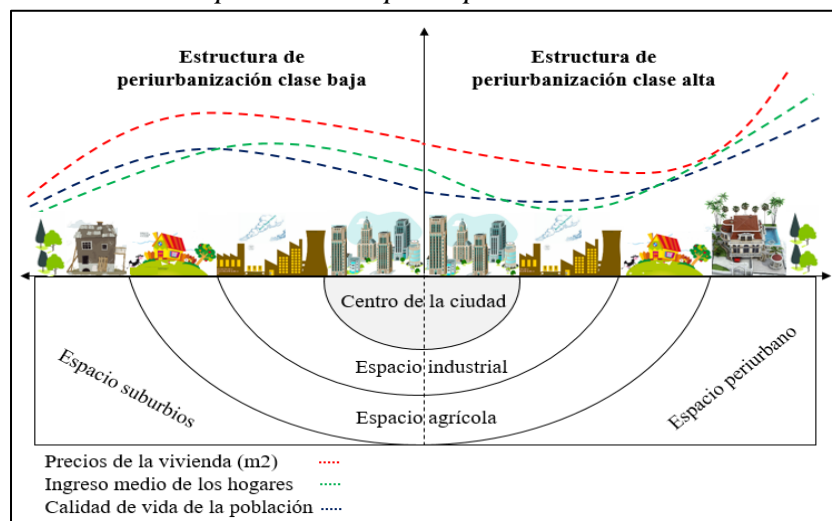
El Banco Mundial (2008) considera que la misma desigualdad en el ingreso conduce al fenómeno de la “auto-segregación”, donde los hogares prósperos se ubican en vecindarios

exclusivos, en los cuales existe mejor seguridad, espacios públicos apropiados y vías de circulación rápida que faciliten el desplazamiento desde el lugar de residencia hacia las áreas centrales de la ciudad donde se desarrollan las actividades cotidianas. En tanto, en el otro extremo, los grupos poblacionales pobres se ubican, en zonas marginadas y en condiciones precarias (Banco Mundial, 2008).

A partir del modelo de localización de centro-periferia de Johann Von Thünen (1826) es posible reconocer las formas en las que se puede desarrollar la ciudad en diferentes orientaciones sobre las zonas periféricas y los espacios rurales. En este sentido, la figura 2 permite representar un paralelo de crecimiento urbano según los procesos de expansión que presente la ciudad, ya sea de forma fragmentada y segregada: en *precápolis* como lo expusieron Hidalgo (2007), Wilson, Hutson y Mujahid (2008) o zonas rururbanas altamente elitizadas como lo expresaron Cardoso y Fritschy (2012), Cardoso (2011) y Bourdeau-Lepage (2002).

Figura 2

Paralelo de la estructura de ocupación del espacio periurbano



Fuente: tomado de González, Castro y Munévar (s.f, p. 7)

El lado izquierdo de la figura 2, se perfila una ciudad caracterizada por el crecimiento de asentamientos marginados, con precios del suelo bajos, donde la distancia al centro generalmente carece de buena conectividad y la segregación social se manifiesta en las precarias condiciones en la calidad de vida y los ingresos de los hogares como lo muestran las líneas en color azul y verde respectivamente. En tanto, en el lado opuesto se refleja una acentuada tendencia de periurbanización auto-segregada, conformada por población de ingresos elevados y recíprocamente con mejores condiciones de calidad de vida, además la conectividad y el uso intensivo del automóvil favorece la comunicación con el centro de la ciudad. En estas zonas los precios del suelo son altos, debido a los espacios y acabados de las viviendas y además por los servicios ambientales que este espacio provee, considerando la proximidad geográfica a los ecosistemas y áreas naturales.

De esta manera se da resultado a la existencia de dos tipos de ciudad, una para quienes pueden pagar por todos los servicios que permiten los avances técnicos, teniendo un ambiente de seguridad sano y un ambiente natural con pocos signos de deterioro. Y en el otro extremo, se percibe una ciudad caótica, sin servicios o equipamientos, con particularidades de inseguridad y con un entorno ambiental deteriorado (Loaiza y Carvajal, 2014). Del mismo modo Marmolejo-Duarte y Batista-Dória de Souza, (2011) consideran que estas zonas se pueden convertir en enclaves de marginación social e hiper-segregación que favorecen al aislamiento social.

En palabras de Jiménez y González (2013), este tipo de concentraciones homogéneas generan una alta cohesión interna que a su vez se acompaña de una alta divergencia externa, que dificulta la mezcla social, pudiéndose convertir en fuentes de odio y violencia. Sabatini *et al.*, (2001) consideran que la transformación originada por la segregación en algunas zonas internas de la ciudad ocasiona ciertos indicios de malignidad, aspecto que se presenta en espacial en la población pobre, bajo la categoría de “nueva pobreza”. Este fenómeno se caracteriza por el predominio de diversas formas de desintegración social, como son el abandono escolar, el embarazo adolescente y la drogadicción.

Según González Díaz, Gómez, Martínez, Moreno, Ríos, Torres y Vargas (2007) cuando una ciudad permite la generación de procesos de segregación espacial y exclusión social, está propiciando la degradación de la calidad de vida de los pobladores, pues la segregación dificulta la construcción de tejido social. En este sentido Sabatini *et al.*, (2001) establecen que cuanto mayor es el área segregada bajo condiciones homogéneas de pobreza, los problemas urbanos y sociales

para sus residentes se agravan, estimulando sentimientos de exclusión y desarraigo territorial, agravando problemas de desintegración social. Estos procesos de segregación se deben evitar actuando sobre la distribución del ingreso y sobre el acceso a equipamientos y espacio urbano (González *et al.*, 2007).

Como se ha contextualizado hasta ahora, la migración por amenidad nace como un estímulo de la población en busca de mejores entornos que favorecen las condiciones habitacionales y de calidad de vida. Este abordaje se presenta en la siguiente sección, en la cual se describe la calidad de vida desde un enfoque urbano y las implicaciones que tiene la vivienda sobre éste.

2.2.4 Calidad de vida en el espacio urbano.

La gran expansión de las ciudades del siglo XX propició la aglomeración de gente en las grandes metrópolis. Seguido consecuentemente de la congestión del tráfico, el estrés, la contaminación, la inseguridad, entre otros aspectos negativos propios de un creciente proceso de urbanización, que han convertido a las progresivas ciudades en espacios poco habitables (Olmos, 2008). Para Olmos (2008) la habitabilidad urbana, determinada por la calidad del medio ambiente y el microclima urbano, es considerada como factores que impulsan el desarrollo de calidad de vida dentro del espacio urbano.

Por su parte Hernández-Aja (2009) y Gómez (1999) consideran que la calidad de vida lleva implícita la idea de sostenibilidad superando el estrecho margen economicista de “bienestar”, solo

medible en estándares dotacionales. Por lo cual Gómez (1999) pone el concepto de calidad de vida urbano más allá de las aspiraciones humanas e incorpora el derecho a una calidad ambiental suficiente; y considera que el término debe ser una construcción social formada por tres dimensiones básicas: calidad ambiental, bienestar e identidad. Donde, la calidad ambiental hace referencia a aquellas características deseables en el medio ambiente que no es posible sustituir con ningún valor económico, como la calidad del aire y la belleza paisajística; mientras que el bienestar se asocia a la satisfacción en la provisión de los bienes y servicios definidos como básicos, por ejemplo, el empleo, la salud y la vivienda. Por último, la identidad se identifica con el grado intervención y apropiación de los individuos sobre su medio, es decir, la forma en que participan en la acción social.

Es así entonces, como la calidad de vida asociada al medio urbano, incluye elementos que superan las características evaluadas desde el indicador de Necesidades Básicas Insatisfechas, comprendiendo además dimensiones subjetivas que otorguen al individuo un mayor estado de complacencia en relación con su entorno (Daza, 2008). En este sentido, Maslow (1954) habla de necesidades objetivas y subjetivas que cada individuo debe suplir para alcanzar un óptimo nivel de vida. Las necesidades en términos habitacionales, Maslow (1954) las divide en cinco categorías, en las primeras tres ubica las necesidades básicas de carácter generalizado y objetivo que precisan elementos suficientes para una vida digna:

1. Necesidades fisiológicas. Hacen referencia a las necesidades básicas de elementos materiales para satisfacción y ausencia de amenaza por la supervivencia humana. “Vistas desde el

aspecto arquitectónico, estaríamos hablando de una vivienda que tenga la infraestructura mínima para realizar las actividades fisiológicas básicas dentro de un espacio” (Olmos, 2008, p.49).

2. Necesidades de salud y seguridad. Son las necesidades de una vida segura y ausente de peligros y riesgos para la integridad personal y familiar. “En este caso podríamos decir que una vez adquirida la vivienda, ésta debe ser capaz de brindar salubridad y seguridad al residente, y estar situada en un entorno apto para ser habitado, sin poner en peligro la vida del habitante” (Olmos, 2008, p.49).

3. Necesidades sociales. Estas se asocian a la voluntad “de reconocer y ser reconocido por los semejantes. Sentirse arraigados en lugares e integrados en grupos y redes sociales. Se refiere, por tanto, al ambiente urbano que debe posibilitar el contacto, la relación social, la amistad y la asociación” (Olmos, 2008, p.49).

En las dos categorías restantes, Maslow (1954) comprende las denominadas necesidades de estima y metanecesidades, correspondientes a las virtudes, deseos, aspiraciones y potencialidades. Estos dos últimos pilares sugieren aspectos de carácter psicológico, individualista y subjetivo. En tal sentido es posible afirmar que los migrantes por amenidades, se movilizan en la búsqueda de las necesidades de estima y metanecesidades, después de ya subsanadas las necesidades básicas y objetivas. Por lo tanto, se considera necesario para que exista calidad de vida en los espacios periurbanos dentro de un desarrollo habitacional, que éstos cumplan con ciertos estándares de confort relacionados con condiciones acústicas, térmicas, paisajísticas, recreacionales, entre otras.

De este modo la calidad vida que buscan los migrantes por amenidades, esta soportada en gran medida de un importante nivel de subjetividad, buscando espacios donde existan condiciones físicas y espaciales que garanticen el uso y disfrute del espacio público (Garnica Berrocal y Jiménez Caldera, 2013). Pues tras el fenómeno de la urbanización los espacios urbanos están sometidos a distintos factores generadores de insatisfacciones, como tráfico, caos, ruido, contaminación visual y auditiva. Y ante tal situación se ha orientado la expansión de la ciudad hacia los espacios periurbanos, espacialmente de la clase élite, marcando así ciertos patrones de auto-segregación socio-espacial, dando paso entonces a espacios de "fragmentos" según la condición social: clase, procedencia, edad, nivel educativo, etnia, religión, frente a una ciudad aglomerada (Gómez, 1999).

En este orden de ideas, la población de una ciudad tiene calidad de vida cuando ésta es capaz de “brindar la provisión de bienes y servicios destinados a satisfacer cierta gama de necesidades humanas” (Abaleron, 1998, p.8) (...) “bajo condiciones óptimas que se conjugan y determinan sensaciones de confort en lo biológico y psicosocial” (Pérez Maldonado, 1999, p.1), otorgándoles un excedente que los provea de herramientas para brindarles felicidad.

Como se ha notado a lo largo de este capítulo se ha dado el soporte teórico de como la difusión del espacio urbano ha establecido una nueva lógica en el proceso de urbanización y como esto se ha relacionado con aspectos de auto-segregación, donde la población migrante de amenidades, busca espacios sanos (libres de contaminación auditiva y del aire, y de concentración poblacional), seguros (libre de delincuencia) y agradables (conformidad con la vivienda y el vecindario), lo cual

tiene implicaciones en la estructura social, económica y ambiental en las zonas receptoras de esta población. Este hecho, como veremos en el siguiente apartado está sucediendo en diferentes países del mundo.

3. Estado del Arte

Uno de los procesos demográficos más relevantes del último siglo, está asociado a la creciente tendencia de la población a concentrarse en las grandes ciudades (Sandia, 2009). En la década de 1980 y 1990, el crecimiento de la población en las ciudades Latinoamericanas ha sido producto de la migración masiva del campo a la ciudad, lo que ha llevado a ser considerada la región más urbanizada del mundo en desarrollo (Da Cunha y Rodríguez-Vignoli, 2009). Ante este hecho la tendencia de la migración ha cambiado, dando paso a nuevos procesos de movilidad migratoria, asociados a la desconcentración del espacio céntrico de la ciudad hacia áreas alejadas de la congestión urbana, limitando con espacios rurales.

Este fenómeno se ha presentado a escala mundial; en los países europeos, por ejemplo, es posible identificar dos visiones sobre esta dinámica de reubicación, catalogada como neoruralismo, una visión fuertemente ideológica y otra en la que no es posible identificar factores ideológicos. La primera visión se opone a los estilos de vida urbana y reconoce el campo como un sitio de autenticidad; mientras la segunda visión está protagonizada por grupos socioeconómicos acomodados, que buscan espacios de tranquilidad, pero sin perder las ventajas y comodidades de

la vida urbana (Barro, 1999). Aunque ambas posturas coinciden en que la migración a estos espacios rurales se da como alternativa a una mejor calidad de vida, a través del desarrollo de actividades recreativas, turísticas, esparcimiento y relajación (Ávila, 2009).

Una ciudad europea donde se ha analizado este fenómeno es en Sofía Bulgaria, donde el crecimiento periurbano de su capital ha estado impulsado por la reubicación de los hogares ricos, en busca de una mejor calidad de vida y escapando de algunas externalidades negativas de la vida urbana, transformando estos nuevos entornos en una mezcla de paisaje rural-urbano y de estratos sociales, los nuevos ricos y los actuales residentes pobres (Hirt, 2007). De esta manera, cambios en los patrones de ubicación de la población, han provocado que el aumento de la construcción de viviendas en las áreas periurbanas deteriore el paisaje de los espacios rurales (Ávila, 2009).

La reconfiguración del paisaje rural ha sido estudiada en Monachil, España, en donde la expansión urbana ocurrida en Granada, propicio la pérdida de la actividad agrícola y como consecuencia su importancia económica para la región, ocasionando que la producción de cultivos se limite sólo al autoconsumo familiar, generando por lo tanto muy poco empleo (Durán, 2006).

En Latinoamérica la pérdida de población en las áreas centrales de la ciudad ha obedecido al traslado de un segmento de la población a las nuevas periferias metropolitanas, hecho que condujo a la conformación de ciudades dispersas y difusas (Rodríguez-Vignoli, 2007b). Para Sabatine *et al.*, (2001) este proceso inició a mediados del siglo XX, tiempo en el cual las familias élites se

ubicaron en una zona que une al centro histórico con la periferia, en dirección geográfica definida, mientras en el otro extremo de la periferia peor equipada, se asentaron los grupos más pobres.

En Argentina, Sereno y Serer (2012), desarrollan un estudio con el fin de detectar la tendencia de expansión de Buenos Aires sobre el crecimiento de la provincia de Bahía Blanca. Como resultado, los autores describen el espacio rururbano de Bahía Blanca como un lugar de fragilidad y vulnerabilidad, en el cual los residentes son proclives a modificar sus modos de vida y de perder sus viviendas, debido al crecimiento urbano de los agentes inmobiliarios y diversos sectores económicos que afectan el espacio rural.

En Chile, a su vez, la periurbanización ha incrementado el área urbana de Santiago, absorbiendo suelos agrícolas y cuadruplicando así su tamaño. Los espacios urbanizados corresponden en un 90% a suelos con potencial para cultivos frutales y hortícolas, la pérdida de estos suelos agrícolas es superior a la superficie que la capital llegó a tener desde su fundación hasta 1940 (Armijo, 2000).

Por su parte, en Colombia los flujos migratorios han originado un cambio en la distribución espacial. Entre 1957-1973, las poblaciones rurales empezaron a tener baja densidad en un proceso de urbanización, para posteriormente cambiar a una tendencia de flujos urbano-urbano y urbano-rural; acarreando consigo cambios en la conformación de las ciudades (Arias y Román, 2009). En este sentido Castro (2016b), encuentra para algunas ciudades de Colombia a partir de la relación

entre la migración e indicadores de desarrollo metropolitano, indicios que sugieren cierta desconcentración de las urbes más grandes hacia municipios rurales aledaños.

A nivel regional del Eje Cafetero colombiano, el mismo autor sugiere la existencia de tendencias de recomposición poblacional que atenúan la estructura demográfica en algunos municipios rurales, y al mismo tiempo se refuerza el efecto de concentración urbana de las ciudades principales y las zonas metropolitanas o conurbadas, donde el principal efecto migratorio de desconcentración se percibe en los municipios circunvecinos a las ciudades principales como es el caso de Dosquebradas en Pereira y Villamaría para Manizales (Castro, 2016a).

Para el caso de Manizales, las migraciones intraurbanas asociadas a amenidades se iniciaron a partir de 1990, cuando las clases altas migraron hacia la periferia, ubicándose en viviendas unifamiliares amplias, con diseños contemporáneos rodeadas de jardines ubicadas sobre grandes lotes, definidas como “conjuntos cerrados”. Y cuya razón principal reside en busca de seguridad, iniciándose una nueva forma de auto-segregación espacial (Mertins, 2000).

Considerando la creciente migración intraurbana hacia la periferia de la ciudad de Manizales, Duque-Escobar (2015) afirma que el modelo urbano que prevalece en la ciudad se caracteriza por ser difuso, en el cual la periferia de los predios rurales, antes fincas con vocación agropecuaria, ahora se destinan a espacios de recreo, lo que ha favorecido en las áreas periurbanas la fragmentación social, espacial y la plusvalía o especulación del suelo.

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

Otro espacio periurbano de perteneciente al área metropolitana de Manizales-Villamaría que se ha reconfigurado por la migración por amenidad, es la Florida, que representa un caso de la transición de un espacio semirural a un espacio periurbano que ha sido elitizado, ya que antes la Florida, perteneciente al municipio rural de Villamaría, se caracterizaba por ser una vereda de vocación agrícola y ganadera, y que fue ocupado esporádicamente como residencia, desde la década de 1990, con ventas de lotes de 1.000 m² como promedio (Plaza, 2006). Ahora ante esta situación de desarrollo urbano, La Florida ha atraído capitales para la construcción de condominios, provocando una valorización alta del suelo. Este mismo escenario se presenta en la Alhambra, otro sector periurbano de Manizales que se caracteriza por ser un espacio de condominios campestres que se mezclan con usos de suelo de ganadería lechera, cultivos transicionales, espacios arborizados y pequeños reductos forestales (Plaza (2006); Nates (2008)).

El auge que ha tomado el barrio La Florida se debe a su ambiente campestre, su cercanía a Manizales, el costo de los predios, que, por ser de jurisdicción de un municipio rural, son más económicos que en la ciudad, condición que también se refleja en los impuestos. De tal manera que lo anterior ha provocado que las personas de los estratos cuatro, cinco y seis prefieran vivir en esa zona, catalogada de estrato cuatro (Salazar, 2012).

Para Torres (2010) la migración intraurbana de las clases altas a los espacios periurbanos como la Florida y La Alhambra, ha sido facilitado por el desarrollo de corredores viales como la avenida Alberto Mendoza Hoyos y Panamericana, que considerando estos factores y sumado a la poca oferta de terrenos planos en Manizales, ha acentuado la especulación inmobiliaria en este tipo de territorios, que se han convertido gradualmente en importantes espacios de planificación y de expansión para la ciudad, trayendo consigo el fenómeno de la auto-segregación socio-espacial.

Hasta aquí vimos algunos ejemplos puntuales de migración periurbana, y en general las conclusiones a tales procesos de contraurbanización no son disímiles. En los países latinoamericanos, por ejemplo, se aprecia en general que la concentración de la población en las áreas centrales ha sobrepasado las zonas dispuestas para el crecimiento de la ciudad, reubicándose en espacios entre lo urbano y lo rural¹. Este proceso ha estado marcado por la predilección de los ciudadanos, especialmente de las clases acomodadas por el campo, imprimiendo un proceso de

¹ Conclusiones asumidas a partir de Gorenstein, Napal y Olea (2007), Barros (1999), González (2015), Borsdorf, Hidalgo, Sánchez, Capel y Hidalgo (2006), Llambí (2012), Da Silva (2013), Arango-Escobar (2013), Montero y Peña (2015), Nates (2008), Macuacé y Landázury (2013) y Macuacé y Gómez (2014).

elitización en estos espacios. Los principales cambios que se señalan en las zonas de expansión periurbana son las modificaciones en la vocación del suelo, disminución de las oportunidades de empleo agrícola, pérdida del interés por el campo para desarrollar actividades agrícolas tradicionales, modificación en el paisaje, pérdida progresiva del conocimiento local, cambios en las costumbres y procesos de adaptación de los pobladores a las formas de vida urbana sobre la rural; impactando así en las dimensiones culturales, económicas y ambientales, y haciendo cada vez más difícil definir lo rural y lo urbano.

De otro lado, las condiciones y características generales en las cuales se da el proceso de migración hacia los espacios periurbanos de los países europeos² no difieren en esencialidad de las generalidades de los países latinoamericanos. Los interesados en emigrar lo hacen escapando de algunas desventajas de la vida urbana, en búsqueda de ambiente de paz, seguridad, vivienda unifamiliar con hermosos entornos, menores costos de la vivienda y naturaleza limpia. Los cambios que suscitan estos procesos se asocian al incremento en los precios del suelo, degradación del paisaje y medio ambiente, cambios en la estructura social y económica.

En ambos escenarios, es decir los países latinoamericanos y europeos, se evidencian deficiencias en los procesos de planificación, provocando que el establecimiento de asentamientos en el espacio rural-urbano, fomenten la inequidad social y el consecuente deterioro del medio ambiente. Para el caso colombiano, la gentrificación en los espacios periurbanos está generando,

² Para más detalles ver Jauhiainen (2009), Hirt (2007), Perlik, Messerli y Bätzing (2001), Rodríguez y Bazán (2009), Formigo y Aldrey (1996), López (1986), Collantes (2001) y Duran (2006).

que espacios que se empleaban para fines agropecuarios, sean modificados a través de los Planes de Ordenamiento Territorial –POT, para usos urbanísticos o comerciales, teniendo implicaciones en el precio del suelo, modificación del paisaje natural y deterioro en el balance de los ecosistemas. Un ejemplo a tal situación se refleja en La Calera, municipio de Cundinamarca, donde se buscaba incorporar al área urbana once hectáreas de un predio empleado para usos agropecuarios, ante este escenario, el predio con un valor aproximado de 2.000 millones de pesos pasaría a costar 20.000 millones de pesos (Revista Semana, 2017).

En resumen, como se aprecia en las diferentes investigaciones consultadas, la migración a los espacios periurbanos se ha dado por la búsqueda de mejores espacios habitacionales, lo cual ha traído implicaciones en la modificación económica, social y ambiental del territorio rural y posteriormente en el precio del suelo. La transformación en el ámbito económico se da a partir de la pérdida de importancia de la actividad agropecuaria, la social se da a raíz de la combinación de las características socioeconómicas, de los individuos ciudadanos con alto nivel educativo y de ingresos, y las personas autóctonas del área rural, principalmente campesinos con bajo nivel educativo. Y el cambio en el contexto ambiental se da como resultado, de las nuevas construcciones habitacionales con diseños modernos y la pérdida de zonas verdes y agrícolas, lo que implica presión sobre el balance del ecosistema.

En el siguiente capítulo, se describe el diseño metodológico para llevar a cabo la presente investigación, se exponen las unidades de análisis y la técnica empleada para recolectar la información que será analizada en el capítulo de resultados.

4. Diseño metodológico

La presente investigación es de tipo exploratoria y descriptiva. Lo que se pretende es examinar un tema poco estudiado en Caldas, como lo es la migración intraurbana hacia los espacios periféricos de Manizales, además de especificar características, rasgos y tendencias que se evidencian en los hogares encuestados. A partir de los resultados se espera fortalecer el área de estudio y sugerir nuevos enfoques de análisis del tema.

4.1 Unidad de análisis y ubicación

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación sobre el análisis de migración por amenidad y auto-segregación poblacional, no se focalizó el estudio en una sola zona, dado que lo que se pretende es identificar y caracterizar patrones migratorios y preferencias de la población migrante en varios puntos periféricos de la ciudad. Por lo que se espera tener resultados uniformes y aplicables a situaciones similares del fenómeno analizado, estas zonas se circunscriben a partir de corregimientos rurales denominados el Remanso, Panorama, Corredor Agroturístico el Tablazo, la Florida y la Alhambra. A continuación, se presentan algunos detalles de estas zonas:

Corregimiento El Remanso.

Del corregimiento El Remanso localizado en el Occidente de Manizales, se consultaron viviendas de las veredas La Cabaña, La Cuchilla de Salado, La Linda (Parte) y La Palma. El corregimiento cuenta con una extensión de 5.854 hectáreas, correspondientes al 13,3% del total rural del municipio de Manizales. Su población es de 8.567 habitantes organizados en 2.032 viviendas. La densidad de población es 1,46 habitantes por hectárea y el promedio de habitantes por vivienda es de 4,2. Su vocación agropecuaria es el café y plátano, también existen cultivos transitorios denominados pan coger. Este corregimiento limita al norte con los corregimientos Colombia y Cristalina, al occidente con el municipio de Palestina, al sur con el corregimiento Panorama y el municipio de Palestina y al oriente con el corregimiento Manantial y parte de la zona urbana de Manizales. La vía principal de acceso es la vía antigua a Anserma. Su temperatura promedio es de 23°C y topografía es escarpada y ondulada. Los atractivos habitacionales que ofrecen estos espacios son hermosas vistas con amplias zonas verdes, senderos ecológicos y producción de cultivos (Alcaldía de Manizales, 2012).

Corregimiento Panorama.

Está ubicado en el margen sur-occidental del municipio, con una extensión de 4.141 hectáreas, correspondiente al 9,4% del total rural. Los hogares que se consultaron están ubicados en las veredas, El Arenillo Parte, La Trinidad y San Peregrino. Los límites de corregimiento son al norte con el corregimiento el Remanso, al occidente con el municipio de Palestina, al sur con el corregimiento Corredor Agroturístico y el municipio de Chinchiná y al oriente con el corregimiento Corredor Agroturístico y parte de la zona urbana de Manizales. El corregimiento cuenta con varias vías de acceso, como: la carretera Panamericana, la vía al barrio la Francia, la

vía del Hospital Santa Sofía hacia El Arenillo y la vía veredal cuya entrada está en la carretera panamericana a la altura de la Quebra del Billar y San Peregrino. La temperatura promedio es de 20°C, el clima subtropical húmedo que favorece la preservación de flora y fauna, propiciando un espacio ideal para el avistamiento de aves y pequeños cuerpos de agua. Su topografía es escarpada y ondulada sobre todo en las inmediaciones de Palestina y Chinchiná. Su vocación agropecuaria es el café y el plátano, pero se encuentra variedad en especies menores y otros cultivos transitorios. La población es de 4.420 habitantes organizados en 1.071 viviendas. La densidad de población es 1,07 habitantes por hectárea y el promedio de habitantes por vivienda es de 4,1. Los atractivos habitacionales que ofrecen estos espacios son hermosas vistas, espacio de descanso en un clima agradable con cultivos de producción y en algunos casos nacimientos de agua (Alcaldía de Manizales, 2012).

Corregimiento Corredor Agroturístico el Tablazo.

Del corregimiento Corredor Agroturístico localizado en el costado sur del municipio de Manizales, se consultaron viviendas de las veredas Alto Tablazo, La Siria y Alto del Naranjo. El corregimiento, cuenta con 5.901 habitantes organizados en 1.420 viviendas. La densidad de población es 2,6 habitantes por hectárea y el promedio de habitantes por vivienda es de 4,2. La extensión aproximada del corregimiento es de 2.283 hectáreas, las cuales corresponden al 5,2% del total del territorio rural del municipio. Sus límites son al norte con el corregimiento Panorama y parte de la zona urbana de Manizales, al occidente igualmente con el corregimiento Panorama, al sur con los municipios de Chinchiná y Villamaría y al oriente con Villamaría. Su vía principal de acceso es la vía Antigua a Chinchiná, la temperatura promedio es de 20°C, topográficamente,

cuenta con un terreno escarpado con pendientes entre un 25% y 45%. La vocación agropecuaria es el café, banano y tiene un potencial alto en piscicultura (Alcaldía de Manizales, 2012). Los atractivos habitacionales que ofrecen estos espacios son vistas panorámicas hacia los nevados y el paisaje cafetero.

La Florida.

El barrio la Florida está ubicado al nororiente del municipio de Villamaría y Manizales, éste espacio residencial pasó de ser una vereda a barrio, y es considerado el sector hacia donde está creciendo el municipio de Villamaría actualmente, debido a las condiciones técnicas que ofrece para la construcción (Salazar, 2012). El ambiente campestre, la proximidad con Manizales, el bajo costo de los predios e impuestos en comparación con la capital de Caldas para los estratos cuatro, cinco y seis, han incidido en las preferencias de las personas por vivir en esa zona, que es estrato cuatro y que empezó a tener auge aproximadamente desde el año 2000 (Salazar, 2012).

La Alhambra.

El barrio La Alhambra se encuentra ubicado en el extremo oriental de la ciudad, pertenece a la comuna siete de Tesorito y es considerada de estrato socioeconómico seis. En general las viviendas son principalmente casas campestres de tipo colonial ubicadas en conjuntos cerrados. El barrio es considerado como uno de los mejores de la ciudad y los atractivos habitacionales que ofrecen estos espacios son: hermosa vista panorámica, rodeada de un ambiente natural y tranquilo, canchas deportivas (microfútbol y tenis), salón social y gimnasio, bosques nativos, acceso pavimentado,

área social, cercanía a colegios y universidades, salón comunal, urbanización cerrada y vigilancia las 24 horas. Cuatro conjuntos cerrados que pertenecen al barrio la Alhambra fueron construidos en terrenos antes dedicados al pastoreo y cultivos.

4.2 Técnicas o indicadores

Para el desarrollo de la presente investigación se llevan a cabo encuestas estructuradas, con el propósito de conocer las perspectivas y preferencias de los agentes demandantes por las viviendas ubicadas en las zonas periurbanas de Manizales, especificadas como unidades de análisis. Esta información también permite desarrollar una caracterización de los migrantes por amenidades, las dinámicas, determinantes y percepciones sobre la preferencia por espacios suburbanos.

4.2.1 Instrumento y trabajo de campo

Instrumento de encuesta

El instrumento aplicado tuvo como propósito: a) conocer las preferencias de los demandantes por las viviendas ubicadas en las unidades de análisis consideradas, además b) conocer las características del vecindario que hacen de estas viviendas espacios de agrado para vivir. Las preguntas fueron divididas en tres secciones: 1) composición familiar del hogar encuestado, 2) características de la vivienda y 3) características del vecindario (véase anexo 1 tomado textualmente del instrumento de campo del proyecto “*Tendencias de organización espacial y de*

crecimiento en la construcción de vivienda en zonas suburbanas de la ciudad de Manizales”). La información utilizada y el instrumento que se aplicó se derivan del proyecto “Tendencias de organización espacial y de crecimiento en la construcción de vivienda en zonas suburbanas de la ciudad de Manizales” financiado por la dirección de investigaciones de la Universidad de Manizales, al cual se encuentra adscrita esta tesis.

La encuesta en lo esencial, consideró aspectos como: (a) nivel educativo, (b) ocupación, (c) conformación del hogar, (d) complacencia con la vivienda y el entorno, (e) movilidad diaria de la familias para satisfacer sus necesidades (víveres, trabajo y recreación), (f) costo de la vivienda, (g) características y equipamiento de la vivienda y el entorno, (h), calificación de atributos de la vivienda y su ambiente natural, (i) cercanías a entornos naturales (humedales, ríos, bosques, espacios de producción agropecuaria), y (j) cercanía a espacios recreacionales.

Un punto central de la encuesta fue conocer qué preferencias y puntos de vista manifiestan los encuestados, como factores determinantes que expliquen los procesos migratorios hacia zonas de expansión periurbana en la ciudad de Manizales. Una de las formas de abordar las preferencias de los individuos, fue examinar el grado de satisfacción residencial de su actual vivienda y comparar las mejoras con su antigua residencia respecto a ciertos atributos. Para ello se utilizó un rango de 1 a 5, tomando 5 el valor máximo de satisfacción. Esta forma de estimar la satisfacción residencial se conoce como -Escala de Cantril-, la cual originalmente comprende valores de 1 a 9, pero por razones prácticas y obtener datos no tan dispersos se decidió emplear una escala de 1 a 5. A pesar de que las unidades de medición ordinal como Thrustone, Likert, Guttman, Lazarsfeld, Osgood y

Cantril son objeto de críticas, debido a la subjetividad con que los informantes responden los interrogantes, ésta técnica permite capturar la percepción espontánea de los hogares encuestados y obtener resultados relativamente uniformes.

Este tipo de técnica ha sido empleada en estudios elaborados en Santiago de Chile por Zunino, Hidalgo y Marquardt (2011), Hidalgo y Zunino (1992) y Figueroa y Larraín (1989) para evaluar la satisfacción habitacional en sectores de Santiago de Chile, obteniendo resultados afines en los supuestos motivados; y en Colombia ha sido utilizada por Liberaslesso, (2002) y Pérez (2013) para evaluar el bienestar subjetivo. De esta manera, a pesar de la subjetividad del método se alcanzan conclusiones coherentes y válidas, en el sentido que, sin ser generalizables, sean ajustables en el contexto en que estamos trabajando y potencialmente extrapolables a situaciones similares del fenómeno de periurbanización analizado.

Marco muestral y logística de campo

Para la recolección de la información se aplicaron 70 encuestas, siguiendo la técnica de muestreo de bola de nieve. Esta técnica es un procedimiento de muestreo no probabilístico, sino intencional el cual supone que el investigador puede recurrir a un pequeño grupo de individuos que tienen las características que se requieren, los cuales a su vez operan como informantes para brindar al investigador un conjunto de contactos potencialmente expandibles, quienes a su vez identifican a otros más (Cohen, Manion, Stoetzel, Girard, y Gramacho, 1990).

Una de las características de la técnica de bola de nieve es su utilización recomendada en estudios exploratorios, porque permite seleccionar individuos que interesan para los efectos de la investigación (Alloatti, s.f). La técnica de bola de nieve generalmente se emplea en estudios sociológicos, migratorios³ y de mercado, cuando las poblaciones con las cuales se trabaja carecen de la suficiente información como para definir una muestra, o son poblaciones que no acceden fácilmente a dar información, su desventaja consiste en que este tipo de muestreo difícilmente es representativo para toda la población. Sin embargo, en este estudio el tamaño de muestra no es importante desde una perspectiva probabilística, pues el interés no es generalizar los resultados a una población más amplia, lo que se busca es la indagación profunda y la descripción de tendencias con los fines analíticos que provee un sondeo. Los resultados del marco muestral se presentan en la tabla 1:

Tabla 1
Ubicación del marco muestral en las unidades territoriales

Comunidad	Hogares	Porcentaje
La Florida	12	17%
Bajo Tablazo	10	14%
Cuchilla del salado	9	13%
San Peregrino	7	10%
Alto del Naranja	5	7%
La Linda	4	6%
El Arenillo	4	6%
La Siria	3	4%
Buena Vista	3	4%
La Alhambra	2	3%
Veracruz	2	3%
Otras zonas	9	13%
Total	70	100%

Fuente: Elaboración con base en información de Castro, Munévar y González (s.f)

³ Para ver detalles sobre el uso de estas técnicas en estudios migratorios ver: Molina, Díaz, Macias y Molero (2001), Bezuidenhout, Joubert, Hiemstra y Struwig (2009), Ferrelli, Trelles y Fittipaldi (2011) y Muñoz y Castillo (2015)

El marco muestral fue elaborado con información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la aplicación de Google Maps, visitas de reconocimiento en campo y un conteo de casas en cada unidad de análisis en los casos que no hubiera información de primera mano, para lo cual se tiene como referente de limitación los hogares que cumplen con las características de las condiciones de estudio.

5. Resultados

Con el objetivo de contextualizar al lector sobre el proceso migratorio en la ciudad de Manizales, en el siguiente apartado se presenta primero un breve análisis descriptivo empleando los datos del censo de población del año 2005 del DANE para la ciudad de Manizales.

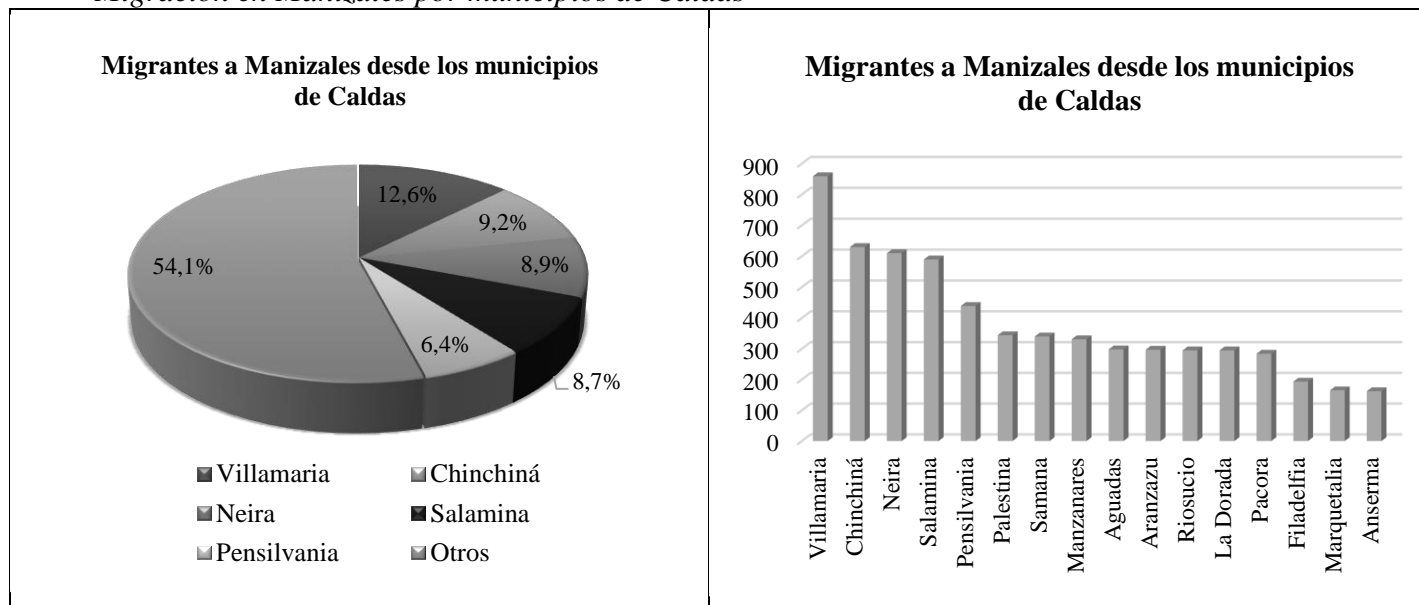
5.1 Procesos migratorios en la ciudad

En Colombia según las cifras del censo del año 2005 se movilizaron cerca de 2.666.142 personas. Los departamentos que mayor flujo de personas recibieron fueron Antioquia (16,6%), Bogotá (12,6%), Cundinamarca (9,6%) y Valle del Cauca (9,2%), a su vez en los departamentos que más población cambió de residencia fueron Antioquia (12,2%), Bogotá (9,9%), Valle del Cauca (7,0%) y Santander (6,1%). Al departamento de Caldas los resultados censales del año 2005

muestran que llegaron alrededor de 71.035 personas y emigraron 84.555, puntualmente a la ciudad de Manizales arribaron cerca de 25.323 personas y salieron 31.711. Procedentes del interior del departamento de Caldas, llegaron a Manizales 6.819 personas y los municipios que más contribuyeron fueron Villamaría (12,6%), Chinchiná (9,2%) y Neira (8,9%).

Correspondiente a esto, desde Villamaría se trasladaron 774 personas al área rural de Manizales, el 94,7% provenientes del área rural de Villamaría y el 9,4% del área urbana, en tanto 85 personas se movilizaron al perímetro urbano de la ciudad, de las cuales el 45,9% correspondían al área rural y el 54% al área urbana. Desde Chinchiná inmigraron 541 personas al área rural de Manizales, el 87,4% provenientes del área rural de Chinchiná y el 12,6% del área urbana, y al área urbana de Manizales se movilizaron 89 personas de las cuales el 39,3% correspondían a anteriores residentes del área rural de Chinchiná y 60,7% de la cabecera municipal. Y desde el municipio de Neira se trasladaron hacia el área rural de Manizales 508 personas, de las cuales 74,2% eran procedentes del área rural y 25,8% del área urbana, y 102 personas de Neira se trasladaron hacia la cabecera de Manizales, provenientes del área rural (21,6%) y de la cabecera del municipio (78,4%). A continuación, se presentan esas dinámicas.

Cuadro 1
Migración en Manizales por municipios de Caldas

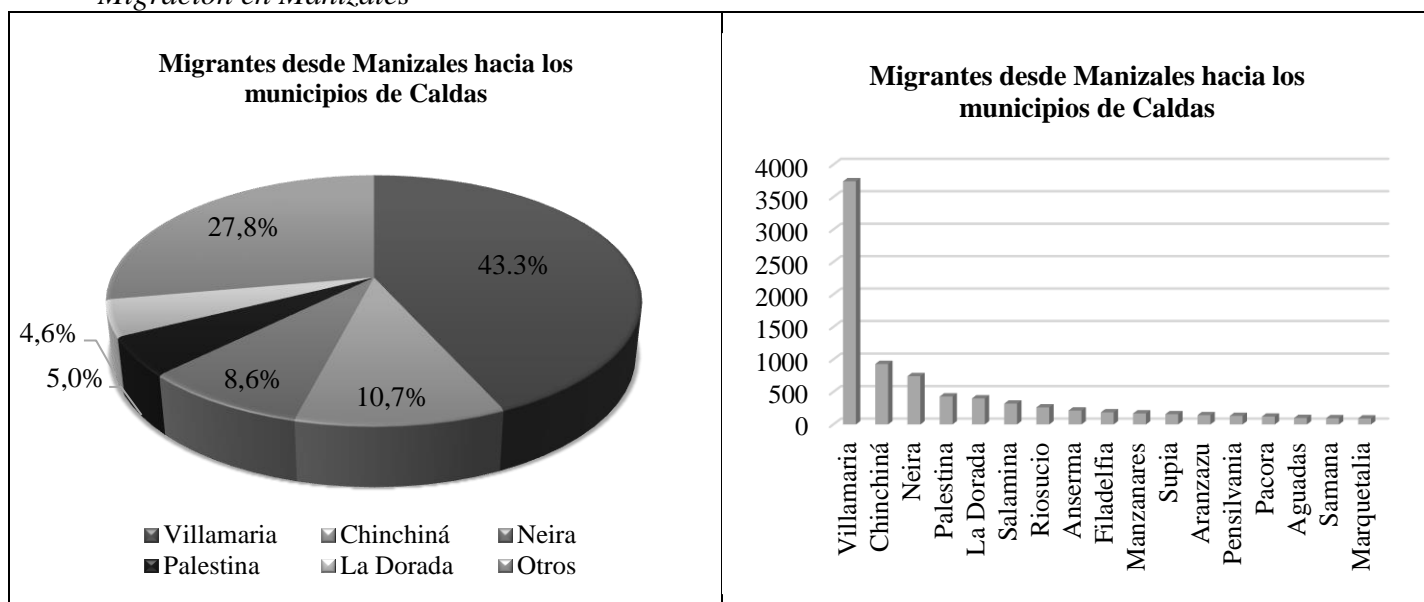


Fuente: Elaboración propia con base en Censo 2005 (DANE)

Por su parte, desde Manizales hacia los municipios de Caldas según datos censales del año 2005 salieron 8.653 personas, principalmente hacia Villamaría (3.743), Chinchiná (930) y Neira (743). De las 3.743 personas que se trasladaron a Villamaría desde Manizales, 3.385 corresponden a movimientos migratorios desde el área rural de Manizales, de los cuales el 91,1% fueron hacia el área rural de Villamaría y el 8,9% al área urbana del municipio; y 358 personas se movilizaron desde la cabecera de Manizales, hacia el área rural (42,7%) y el área urbana de Villamaría (57,3%). Por otro lado, de las 930 personas que se movilizaron a Chinchiná, 738 lo hicieron desde el área rural de Manizales hacia la cabecera municipal (15,2%) y hacia el área rural de Chinchiná (84,8%); los restantes 192 individuos migraron desde la cabecera de Manizales hacia el área rural (33,9%) y el área urbana (66,1%) de Chinchiná. Y en el caso de Neira de las 743 personas que arribaron procedentes de Manizales, 502 lo hicieron desde el área rural hacia la cabecera municipal (41,4%)

y el área rural (58,6%). Y el otro tanto de la población de la cabecera de Manizales, migró hacia el área rural (11,6%) y la cabecera municipal de Neira (88,4%).

Cuadro 2
Migración en Manizales

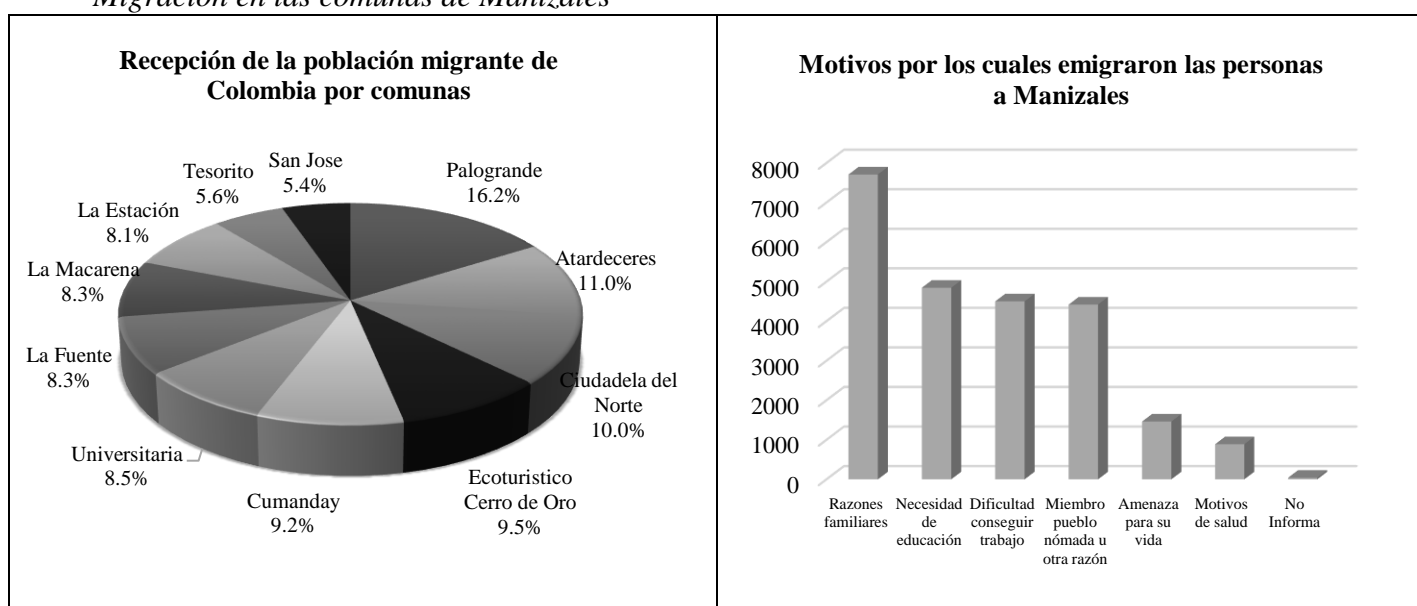


Fuente: Elaboración propia con base en Censo 2005 (DANE)

En cuando a la movilidad al interior de las comunas de Manizales, los resultados del censo poblacional indican que migraron hacia las comunas de Manizales 24.360 personas aproximadamente, que antes del año 2000 vivían en otros municipios de Colombia. En la comuna donde mayor cantidad de personas se establecieron fue Palogrande (16,2%), Atardeceres (11,0%), Ciudadela del Norte (10,0%) y Ecoturístico Cerro de Oro (9,5%). Los departamentos que más contribuyeron fueron Caldas (39,2%), Bogotá (11,1%) Valle del Cauca (10,0%) y Risaralda (9,4%). Y los principales motivos por las cuales se movilizaron fueron por razones familiares (31,6%), necesidad de educación (19,9%) y dificultad para conseguir empleo (18,5%). Quienes en

su mayoría se movilizaban por razones de trabajo y de educación, establecieron su residencia en la comuna Palogrande, en tanto quienes se movilizaron por motivos familiares se ubicaron en la comuna Ciudadela del Norte.

Cuadro 3
Migración en las comunas de Manizales



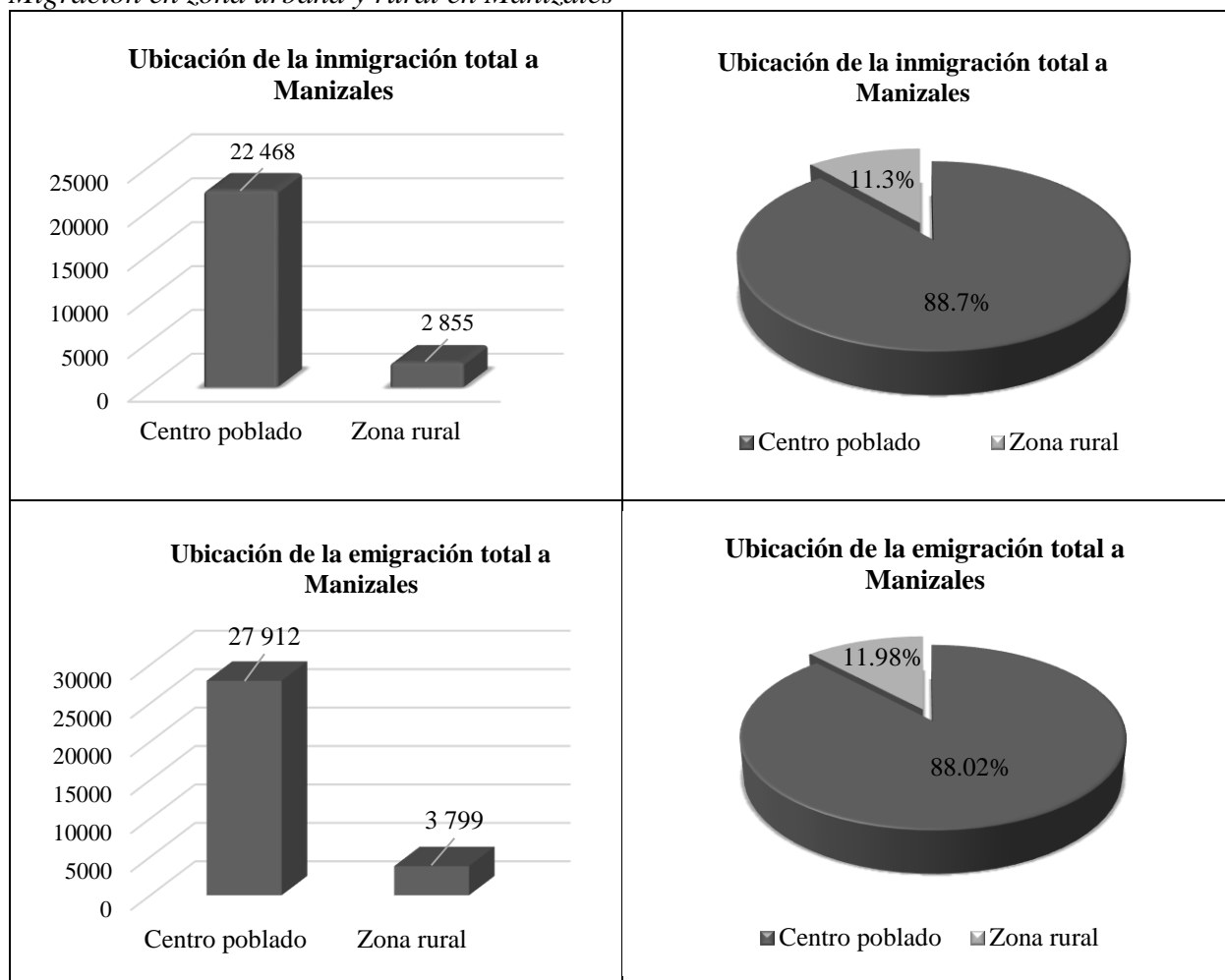
Fuente: Elaboración propia con base en Censo 2005 (DANE)

Desde el interior del departamento de Caldas se movilizaron 9.561 personas a las comunas de Manizales, entre las principales motivaciones se destacan: las razones familiares (31,4%), seguido de dificultad para conseguir trabajo (18,9%), motivos no manifiestos (17,7%) y necesidad de educación (17,3%). Las personas que en su mayoría se trasladaron por razones familiares y no manifiestas, se establecieron en la comuna Ciudadela del Norte, mientras quienes en su mayoría se movilizaron por motivos de educación y trabajo, se situaron en la comuna Palogrande.

En cuanto a la movilidad al interior de la ciudad de Manizales, cambiaron de residencia 67.297 personas, en mayor medida hacia la comuna Ciudadela de Norte (16,2%), en la cual predominaron los traslados por motivos familiares (15,9%), razones no manifestadas (16,1%), dificultad para conseguir empleo (15,3%) y riesgos de desastre natural (46,9%). Mientras quienes se movilizaron por necesidad de educación (25,3%) lo hicieron a la comuna Palogrande y quienes cambiaron de residencia por motivos de salud (12,9%), eligieron la comuna Atardeceres, y a la comuna de San José se trasladaron en su mayoría quienes reciben amenazas por sus vidas (21,6%).

El saldo migratorio de Manizales es negativo, según las cifras que reporta el censo del año 2005; y las dos principales razones por las que arriban a la ciudad son motivos familiares y necesidad de educación. Aproximadamente el 88,7% de la población total de Colombia que arribó a Manizales procedió de cabeceras municipales y el 11,3% restante de zonas rurales. De la población que procedió de cabeceras municipales sólo el 3,9% cambió su asentamiento urbano a rural. Y quienes provenían de la zona rural, el 46,6% del total se asentó en la zona urbana de Manizales, y el 53,4% restante se ubicó en la zona rural.

Cuadro 4
Migración en zona urbana y rural en Manizales



Fuente: Elaboración propia con base en Censo 2005 (DANE)

A partir de las cifras del censo, podemos observar que, tanto en la zona rural como urbana el saldo migratorio es negativo. La principal razón por la cual se movilizan los Manizaleños es por motivos familiares, seguido de dificultad para conseguir empleo y necesidad de educación. Y las razones por las cuales arriban nuevos pobladores a la ciudad son por motivos familiares y no manifiestos. En la siguiente sección se realiza una breve descripción de cuáles son las tendencias

del crecimiento de la ciudad, se analiza de manera ligera como es el comportamiento de los precios de la vivienda y condiciones de seguridad en los barrios de Manizales.

5.2 Tendencias de la periurbanización y precios de la vivienda

Desde del año 2003 el Plan de Ordenamiento Territorial- POT de Manizales, ha modificado usos de suelo con vocación agrícola para ser declarados suelos urbanizables, este es el caso de sectores como la Aurora, las Pavas en la vereda El Rosario, el Kilómetro 41, Morrogacho y Betania. Con el POT vigente (2012 - 2027), se debate acerca de la expansión urbana de 498 hectáreas, en el sector la Aurora, predio cerca de la reserva forestal Rio Blanco y que sirve como zona de amortiguación para la misma (La Patria, 2017), hecho cuestionado por líderes del sector y ambientalistas, pues expresan que la expansión urbana afectaría el desplazamiento de especies y la disponibilidad del recurso hídrico, debido a su cercanía a menos de un kilómetro con la reserva río Blanco que abastece la planta de tratamiento de agua llamada Niza (Serna, 2012).

Escenario similar se presentó en la Reserva de Monteleón considerada el pulmón de la ciudad, y en cuyos alrededores se conformaron barrios como Palonegro, Alto Caribe, San Cayetano, Peralonso, Bosques del Norte y San Sebastián, además asentamientos de invasión de particulares, hecho que propicio el deterioro del entorno de la reserva a partir de cultivos pan coger, quema de árboles y contaminación de quebradas (Serna, 2012).

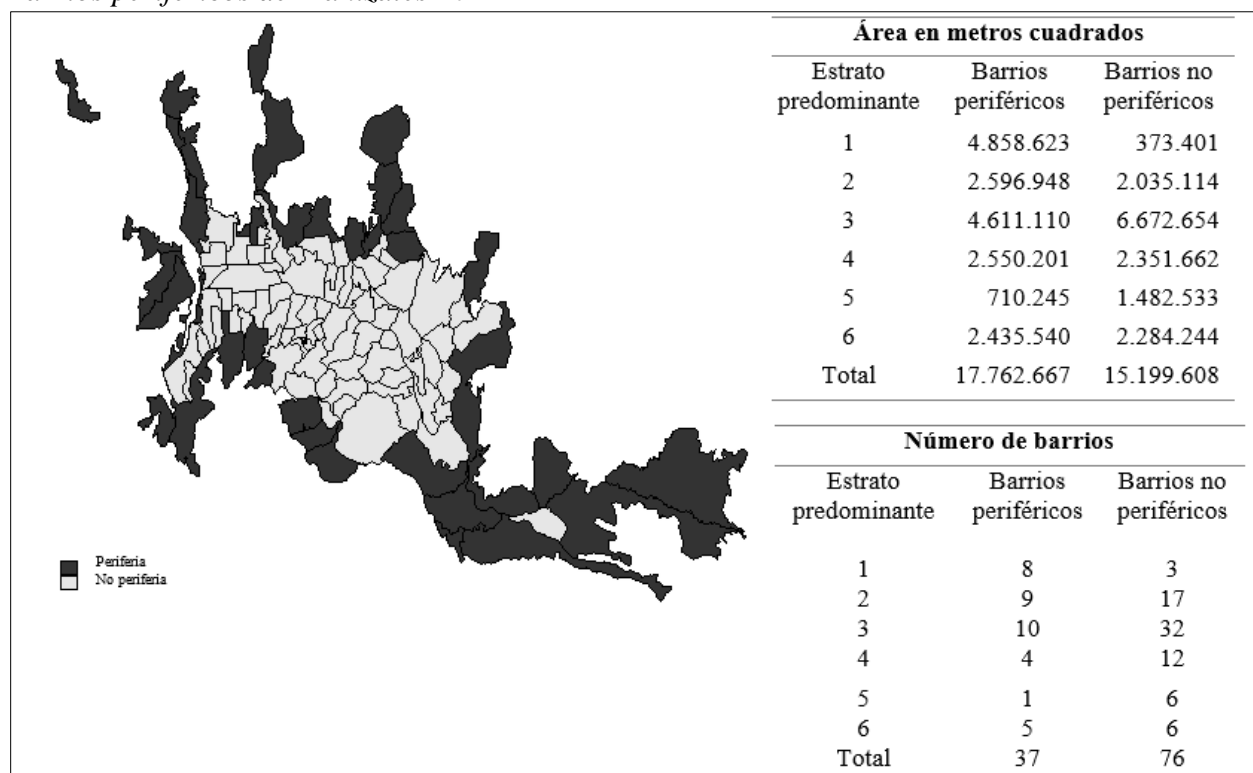
Con la versión preliminar del POT (2017 - 2031), se plantea que la zona industrial de Manizales ubicada en la localidad de Juanchito y Maltería, sea considerada de uso mixto, lo cual abre la posibilidad para la construcción de viviendas. Según Bruce Mac Master, presidente de la Asociación Nacional de Empresarios de Colombia –ANDI, el desarrollo de viviendas en este sector sería inconciliable con la calidad de vida urbana, pues no ofrece condiciones favorables para la vida de las personas, teniendo que soportar impactos ambientales no adecuados para una zona residencial, lo cual generaría conflicto entre los habitantes de la zona y la industria del sector (La Patria, 2017).

Con estos hechos se destaca la importancia del ordenamiento territorial como mecanismo para preservar las zonas de importancia ambiental y designar zonas óptimas para ser urbanizables, donde no se afecte ni la calidad ambiental ni calidad de vida de los habitantes. En los siguientes apartados se realiza un análisis descriptivo de las características socioeconómicas de los barrios periféricos de Manizales, donde se aprecia dos extremos opuestos en materia de costos de las viviendas, características socioeconómicas de la población, seguridad, equipamiento e integración con el medio ambiente, pues, en entornos de élite, el ambiente natural es considerado como un plus para la vivienda y generador de satisfacción para las personas residentes. En tanto en los estratos socioeconómicos bajos, su entorno natural dificulta que sea un asentamiento seguro por su condición de ladera, lo cual, en vez de ser un generador de agrado es visto como un causante de intranquilidad y riesgo.

5.2.1 La periferia de Manizales.

Los barrios considerados como periféricos son los ubicados en la zona externa de la ciudad y que colindan con amplias zonas verdes, sean estas de explotación agrícola, pecuaria, conservación o ambientes naturales sin uso específico. De acuerdo con esto en el cuadro 5, se presenta la ubicación espacial de los barrios considerados como periféricos para los siguientes análisis descriptivos:

Cuadro 5
Barrios periféricos de Manizales 2011



Fuente: Elaboración propia con base en registro del IGAC.

Como se observa en los datos del cuadro 5, los barrios considerados como periféricos tienen un área aproximada de 17.762.667 m² conformada por 37 barrios, de los cuales 8 corresponden al

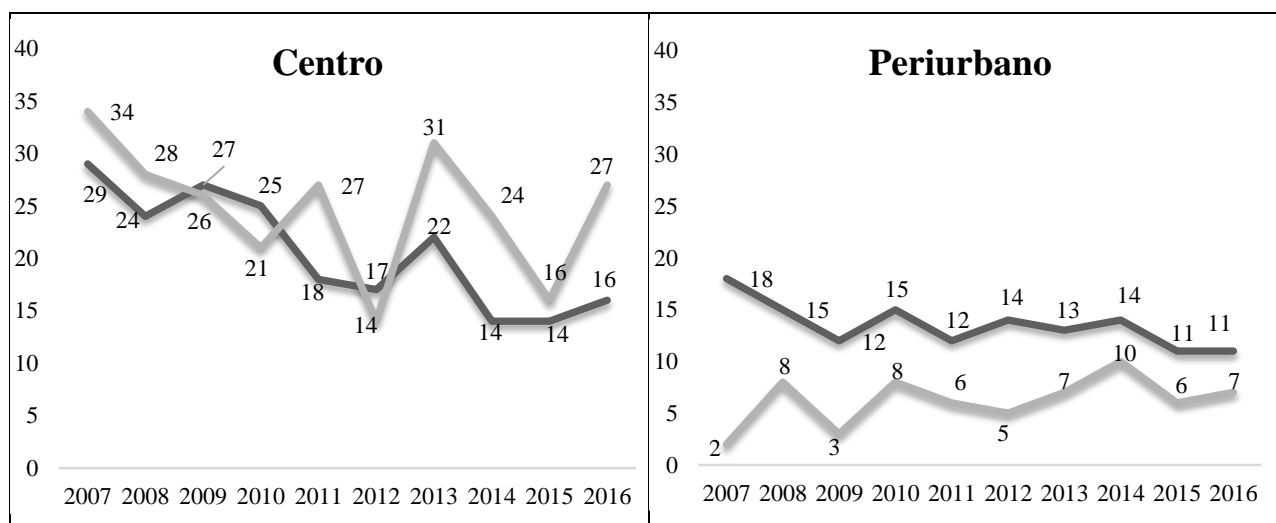
estrato 1, 9 barrios al estrato 2, 10 barrios al estrato 3, 4 barrio al estrato 4, 1 barrio al estrato 5 y 5 barrios al estrato 6.

- Construcción de vivienda nueva

A partir del número de solicitudes para la construcción de nuevas viviendas entre el periodo (2007 – 2016), se aprecia en el cuadro 6 que la dinámica de la construcción ha presentado variaciones a lo largo del periodo. La línea de color claro representa el número de solicitudes de construcción para viviendas multifamiliares, la cual ha tenido un comportamiento estable en los barrios considerados periurbanos, en tanto en los barrios de la zona centro ha presentado oscilaciones. Para el caso de las viviendas unifamiliares representada con la línea de color oscuro, se contempla que ha venido en descenso el número de solicitudes de construcción tanto para la periferia como para el centro.

Cuadro 6

Número de solicitudes para la construcción 2007-2016



Fuente: Elaboración propia con base en curaduría Primera y Segunda de Manizales

Por barrios, en las zonas no periféricas predomina la construcción de viviendas en San Cancio Palermo, Camelia, Guayacanes, Laureles, Santa Helena, Campohermoso, Alta Suiza y Versalles barrios de estrato 6, 5 y 4. En tanto en los barrios periféricos la construcción se concentra en Chipre, Bosques de Niza, San Marcel y El Trébol, barrios de estrato 4, 5 y 6 respectivamente; así como en Puerta del Sol, San Sebastián y la Avanzada, barrios de estrato 1.

Por tipo de vivienda en los barrios periféricos, las unifamiliares se concentraron en Puerta del Sol, San Marcel, el Trébol y la Alhambra que representan el 57,4% del área total construida, en los años considerados (2007 – 2016). En tanto las viviendas multifamiliares predominaron en Chipre, San Sebastián, San Marcel, Puerta del sol, Bosques del Norte y Trébol, los cuales concentran el 59,9% de la construcción total de viviendas de este tipo.

- Precios de la vivienda.

Con respecto al precio de las viviendas en Manizales, según información del DANE, el valor promedio del metro cuadrado presentó el décimo mayor incremento del año con una variación anual de 8,67%, por encima del total nacional (7,80%), según cifras del primer trimestre del 2017. Por tipo de vivienda los apartamentos tuvieron una variación anual de 7,62%, mientras las casas lo hicieron en 10,16%. Desde el cuarto trimestre del año 2015, fecha en la cual el DANE lleva registros del Índice de Precios de la Vivienda Nueva en Manizales, las variaciones del precio de los apartamentos han venido en aumento y en cuanto a las viviendas tuvieron cuatro trimestres de descenso y desde el trimestre anterior ha ido en aumento.

Para analizar la diferencia del precio de las viviendas en los barrios de Manizales, se contó con información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, correspondiente al año 2011. De acuerdo con esta información los barrios donde es mayor el valor por metro cuadrado construido son, El Trébol, Juanchito, Cerros de la Alhambra, Milán, Camelia, San Cancio, Bosque de Niza, La Alhambra, y Palermo, sus valores oscilan entre \$ 1.400.000 y \$ 850.000. En tanto los barrios donde el precio del metro cuadrado construido es menor son Asís, Estrada, Marmato, Sierra Morena, Galán y Avanzada, que de acuerdo con los datos del IGAC, el valor del metro cuadrado está avaluado en promedio entre \$ 105.000 y \$ 155.000.

En el primer conjunto de barrios mencionados, donde el precio del metro cuadrado de la vivienda es mayor, el área promedio construida por vivienda es de 183 m², en tanto el segundo conjunto de barrios donde el precio por metros cuadrado es menor el área construida es en promedio de 81m². Es conveniente precisar, que en el precio de las viviendas inciden diversos factores habitacionales y de entorno, en este último aspecto se considera, seguridad, principales actividades económicas de la zona, espacios verdes, proximidad a espacios de interés, vías de acceso y vistas panorámicas, entre otros. Y en la mayoría de las ocasiones estos aspectos son favorables para los estratos socioeconómicos altos.

- Seguridad.

Para analizar la seguridad en los barrios de la ciudad, se emplean datos de la Policía Metropolitana de Manizales entre el periodo 1 de enero de 2007 y 21 de noviembre del 2016. De

manera general en la ciudad en este periodo, se presentaron 634 homicidios, 414 hurtos a personas, 129 hurtos a residencias, 34 hurtos de automóvil y 66 a establecimientos comerciales, sólo considerando los barrios periféricos, tal como se muestra en la tabla 2:

Tabla 2

Actos delictivos en Manizales por estratos socioeconómicos 2007-2016

Estrato	No periferia	Periferia	No periferia	Periferia	No periferia	Periferia	No periferia	Periferia	No periferia	Periferia
	Homicidios		Hurto a personas		Hurto a residencias		Hurto a automóviles		Hurto a comercio	
1	91	229	109	32	5	21	1	0	1	18
2	287	275	229	189	21	38	6	7	18	16
3	526	85	420	51	78	30	43	13	68	18
4	49	32	193	85	38	30	15	9	39	9
5	3	4	96	28	15	5	9	0	17	2
6	9	9	172	29	17	5	7	3	14	3
Total	965	643	1.219	414	174	129	81	34	157	66

Fuente: Elaboración propia en datos de la Policía Nacional

Por su parte, en los barrios no periféricos se presentaron 965 homicidios, 1,219 robos a personas, 174 hurtos a residencias, 81 hurtos de automóvil y 157 a establecimientos comerciales.

En los barrios periféricos donde se presentaron mayores homicidios fueron Solferino, San Sebastián, El Carmen, La Avanzada, Nevado y Bosques de Norte, que juntos representan el 56,2% de los homicidios ocurridos en la ciudad en el periodo considerado. En cuanto a hurtos personales, este hecho fue más reiterativo en barrios como Sinaí, Nevado, Chipre, San Marcel y Bosques de Niza que juntos consolidan el 46% de los hurtos. En cuanto a hurto residenciales, se presentaron en mayor medida en Sinaí, Chipre, Villa Pilar, Enea, Nevado, Bosques del Norte, Altos de Capri y San Sebastián, que juntos constituyen el 50,8% de este delito en la ciudad.

En general entre los mismos barrios periféricos parece presentarse dos polos opuestos en materia de seguridad, que para los delitos considerados se presentaron en mayor magnitud en los barrios estrato 1 en comparación con los de estrato 5 y 6, exceptuando el hurto a personas y automóviles, delitos que fueron mayores en los estratos altos, hecho comprensible pues las personas que cometen estos delitos lo hacen en barrios donde es mayor la riqueza de estos activos que en sus propios barrios donde pueden ser atacados por la misma gente del sector.

- Actividades económicas.

Para analizar este aspecto se emplean datos del censo empresarial del año 2008, las cifras muestran que en los barrios considerados periféricos, hay una mayor concentración de activos en comparación con los no periféricos. En tanto en estos últimos se agrupan una mayor cantidad de establecimientos comerciales, industriales, financieros y de servicios. En los barrios no periféricos, el 70,8% de los activos se concentra en la Rambla, Caserío la Enea, Milán, Persia, Belén, Laureles, Santa Helena y La Arboleda. Y en los barrios periféricos el 93,2% de los activos se concentran en la Zona Industrial, Los Alcázares, Puerta del Sol, Cerros de la Alhambra, La Alhambra y Maltaría, y sin la Zona Industrial representan el 49%.

- Segregación residencial en Manizales.

En cuanto a la segregación residencial de Manizales se revisaron estudios como los de Celis (2010) y Velásquez (2010), quienes encuentran que en la actualidad los barrios de Manizales se encuentran altamente segregados por nivel de ingresos y calidad de vida. Ambos estudios

encuentran el mismo patrón de segregación residencial, en el cual los hogares de mayores ingresos se ubican en barrios del oriente, en las comunas Palogrande, Ecoturístico Cerro de Oro y Tesorito, y en extremo occidental, en los barrios La Francia y Los alcázares. En tanto los hogares de clase media residen en la zona centro de la ciudad, en las comunas La estación, Cumanday y en las zonas menos periféricas de las comunas del sur y norte de la ciudad. Y los hogares con bajas condiciones de vida residen en los extremos norte y sur, específicamente en las comunas San José y Ciudadela del Norte (en el lado norte) y Universitaria, La Fuente y La Macarena (en el lado sur de la ciudad) (Jiménez-Orozco, 2013).

Después de realizar un breve análisis descriptivo sobre algunas características de la zona periférica de la ciudad, en el siguiente apartado se presentan resultados de encuestas aplicadas en algunos barrios y veredas periurbanas de Manizales.

5.2.2 Algunas experiencias de migración periurbana en Manizales

En esta sección se presentan y analizan los resultados arrojados por encuestas aplicadas a 70 hogares, que años atrás habitaban en el espacio céntrico de la ciudad y que por motivos que se discutirán más adelante, deciden trasladarse a la zona periurbana. Las personas encuestadas en su mayoría corresponden a los jefes del hogar, que de manera unánime recogen el sentir del núcleo familiar.

- *Descripción de la población encuestada*

Los hogares encuestados están constituidos en promedio por 3 personas, y el 67% de los individuos están casados. El 27% de las personas que atendieron la encuesta provienen de otro municipio diferente de Manizales, aunque el 47% son de municipios de Caldas. Los departamentos de los cuales emigraron los foráneos son Antioquía, Cundinamarca, Quindío, Risaralda, Santander y Tolima. Las principales razones que manifiestan por su traslado a la ciudad de Manizales hacen referencia a cuestiones familiares, seguido de trabajo.

Las particularidades socioeconómicas de los hogares entrevistados es tener alto nivel educativo, el 69,1% de los encuestados han alcanzado un grado de escolaridad universitario o superior. La principal situación laboral de las personas cabezas de familia que vive en estos lugares de agrado, es ser trabajadores por cuenta propia (38,6%), empleados (34,3%) y pensionados (24,3%). Las principales actividades a las cuales se dedican están asociadas a labores de educación (26,4%), agricultura (20,8%) y comercio (17,0%). Los ingresos mensuales promedio de los hogares en el 63,5% de los casos son superiores a los \$ 5.000.000 millones de pesos. Debido a sus trabajos, la mayoría de estas personas tienen un contacto permanente con la zona urbana de Manizales, el principal medio de transporte utilizado es el vehículo propio, y el tiempo que emplean para asistir a ellos es de 20 minutos en promedio. Las características de los hogares y las viviendas encuestadas de la zona periurbana se describen a través de las tablas 3 y 4 que se presentan a continuación:

Tabla 3*Descripciones de las unidades de análisis en conjuntos cerrados*

Características	La Alhambra	La Florida
Número de integrantes del hogar	3	3
Estado civil predominante	Casados	Casados
Nivel educativo predominante	Universitario	Universitario
Principal situación laboral	Empleados y trabajadores por cuenta propia	Empleados y trabajadores por cuenta propia
Promedio de ingresos mensuales	Mayor a 10 millones de pesos	Entre 5 y 10 millones de pesos
Motivos de traslado	Las razones que manifiestan de su traslado del centro urbano a la periferia se relacionan a búsqueda de seguridad, tranquilidad, amplitud y paisaje.	Las razones que manifiestan se relacionan a la búsqueda de tranquilidad, seguridad, poco ruido, tipo de gente vecina, amplias zonas y espacios verdes, zonas sociales y acabados agradables.
Factores negativos del vecindario	Como factor negativo destacan la falta de transporte público.	Como factor negativo destacan la falta de transporte público y vías de acceso.
Tipo de vivienda que predomina	Conjuntos cerrados	Conjuntos cerrados
Área promedio de las viviendas	500 m ²	183 m ²
Precio promedio de compra de las viviendas	\$ 500.000.000	\$ 340.000.000
Precio promedio de venta de las viviendas	\$ 650.000.000	\$ 482.142.857
Promedio vehículos por hogar	2	2
Tiempo promedio desde la vivienda al trabajo	20 minutos	16 minutos
Equipamientos vecindario		De manera general, los vecindarios cuentan con piscina, senderos, canchas deportivas, seguridad privada y gimnasio.
Equipamientos vivienda	Piscina, senderos, canchas deportivas, seguridad privada y gimnasio.	
Especificidades de la vivienda	Las casas están conformadas por cocina, comedor, sala, cuatro habitaciones y cuatro baños.	Las casas están conformadas en general por cocina, comedor, sala, tres habitaciones y tres baños.
Perspectiva del vecindario en 10 años	Mucha congestión vial, auditiva, y nuevas construcciones de vivienda.	Más urbanizado, con nuevas construcciones y elevación de estrato socioeconómico.
Homogeneidad socioeconómica del vecindario	Los encuestados en su totalidad afirmaron que los vecinos comparten particularidades como, nivel educativo, situación económica, status social e ideologías.	Con respecto a la composición del vecindario, consideran que con los vecinos comparten características socioeconómicas como nivel de estudio, situación económica, status social e ideologías.

Relación del vecindario con una mejora en la calidad de vida	En este aspecto las opiniones fueron divididas, quienes manifestaron que no, justificaron la respuesta afirmando que era un lugar agradable pero no el ideal, en especial por la distancia hacia su trabajo. En tanto quienes afirmaron que sí, aludieron la respuesta a la tranquilidad y aire libre.	El total de las personas consideraron que vivir en estos espacios mejora su calidad de vida, manifestando que la tranquilidad, seguridad, clima, los espacios amplios y verdes que les provee el vecindario han ayudado a mejorar su confort.
--	--	---

Fuente: Elaboración con base en información de Castro, Munévar y González (s.f)

Tabla 4

Descripciones de las unidades de análisis en espacio abiertos

Corredor agro-turístico	Corregimiento El remanso	Corregimiento Panorama
3	3	3
Casados	Casados	Casados
Universitario	Universitario	Universitario
Pensionados y trabajadores por cuenta propia. Entre 5 y 10 millones de pesos	Pensionados y trabajadores por cuenta propia. Entre 5 y 10 millones de pesos	Empleados y trabajadores por cuenta propia. Entre 5 y 10 millones de pesos
Su traslado a la periferia se relaciona, con el agrado de vivir en un ambiente natural y tranquilo en un clima agradable con amplias zonas verdes y bonitos paisajes, donde es muy poco el tráfico y ruido, además algunos consideran positivo no tener vecinos cercanos y estar cerca de la ciudad de Manizales.	Las razones que manifiestan de su traslado del centro urbano a la periferia se relacionan con la tranquilidad del lugar y el ambiente natural cerca de la ciudad de Manizales.	Las razones que manifiestan de su traslado se relacionan con el ambiente natural del entorno, con bonitos paisajes en un clima agradable y un lugar tranquilo, sin contaminación visual y auditiva.
Como factores negativos destacan la falta de transporte público, vías de acceso y servicios públicos como recolección de basuras.	Como factores negativos destacan la falta de seguridad y transporte público.	Como factores negativos destacan la falta de transporte público.
Espacios abiertos	Espacios abiertos	Espacios abiertos
186 m ² , presentándose casos de predios de hasta 5.000 m ²	216 m ²	294 m ² presentándose casos de predios entre 2.000 m ² y 3.000 m ²
\$235.588.235	\$207.693.307	\$335.000.000
\$429.411.764	\$309.230.769	\$587.500.000
1	1	2
25 minutos	18 minutos	17 minutos
De manera general los vecindarios cuentan con piscina, senderos, canchas deportivas, seguridad privada, gimnasio.	A nivel de vereda el vecindario cuenta cancha deportiva y quebrada.	A nivel de vecindario se cuenta con lago y cancha deportiva.

<p>Las casas están conformadas por cocina, comedor, sala, tres habitaciones y tres baños.</p> <p>La perspectiva del vecindario en 10 años es que sea más urbanizado, con incremento en el valor de los terrenos y mejores vías de acceso.</p> <p>Con respecto a la homogeneidad de la población se notan opiniones divididas, algunos consideran que el resto de la población vecina no comparte características socioeconómicas, educativas, status social e ideologías.</p> <p>El total de las personas consideraron que estos espacios sí ayudan a mejorar su calidad de vida, manifestando aspectos como tranquilidad, clima, mejoras en la salud y paz espiritual.</p>	<p>Algunas viviendas cuentan con piscina y seguridad privada.</p> <p>Las casas están conformadas por cocina, comedor, sala, cuatro habitaciones y tres baños.</p> <p>Nuevas construcciones de viviendas y más urbanizada.</p> <p>Se notan diferencias en opiniones, algunos consideran que el resto de la población vecina no comparte características socioeconómicas, educativas y status social.</p> <p>El total de las personas consideraron que vivir en este espacio mejora su calidad de vida, manifestando aspectos como tranquilidad, clima, independencia y mejor calidad de tiempo con la familia.</p>	<p>Algunas viviendas cuentan con piscina, jardines, canchas deportivas, lagos, gimnasio y seguridad privada.</p> <p>Las casas están conformadas por cocina, comedor, sala, cuatro habitaciones y cuatro baños.</p> <p>Nuevas construcciones de viviendas, zona de expansión de Manizales y con viviendas valorizadas.</p> <p>Se notan diferencias en opiniones, algunos consideran que el resto de la población vecina no comparte características socioeconómicas, educativas, status social e ideología.</p> <p>El total de las personas manifiestan que, al mejorar aspectos como tranquilidad, contacto con la naturaleza y clima agradable, esto incide en una mejor calidad de vida.</p>
---	---	--

Fuente: Elaboración con base en información de Castro, Munévar y González (s.f)

De manera general se percibe que la población comparte motivos por los cuales decidieron emigrar a esos espacios, ciertas características socioeconómicas como nivel de ingreso, nivel educativo, estado civil y situación laboral, y en su mayoría el total de los encuestados, consideran que estos espacios ayudan a mejorar su calidad de vida. En cuanto a una perspectiva del lugar en 10 años, consideran que estos espacios son idóneos a ser más urbanizados y obtener así una mayor valorización, que, de manera preliminar se puede apreciar al comparar los precios en los cuales adquirieron las viviendas y el precio mínimo en el que estarían dispuestos a venderlos. Al comparar puntualmente los casos de la migración periurbana en espacios abiertos y en conjuntos cerrados, se notan ciertas diferencias, las cuales se discuten a continuación.

- Descripción de las viviendas y entorno

De acuerdo con la información suministrada por los encuestados, los hogares que se trasladaron a vivir en la zona periurbana proceden principalmente de barrios como Palermo, Las Alcázares, Villapilar, La Francia y Alta Suiza, los lugares predilectos fueron La Florida, el Bajo Tablazo, Cuchilla del Salado, San Peregrino y Alto del Naranjo. Las viviendas adquiridas fueron en el 50% de los casos usadas, en el 35,7% construcción propia y en el 14,3% restante adquiridas por proyectos inmobiliarios en las constructoras CFC y Berlín. Los jefes del hogar manifiestan que decidieron trasladarse a estos lugares porque les ofrecen tranquilidad lejos del ruido de la ciudad, además de amplias zonas verdes con hermosos paisajes naturales, donde los hijos pueden jugar y tener mascotas, en un ambiente sano y seguro; teniendo un valor agregado al estar cerca de la ciudad de Manizales y de sus empleos.

Los hogares encuestados provienen en el 95,7% de los casos de la zona urbana y el 4,3% restante ya habitaban propiamente en la zona rural. Las familias procedentes del espacio urbano se ubicaron en el 58,6% en casas rurales en espacios abiertos, el 28,6% en conjuntos cerrados, y el 12,9% en urbanizaciones sin cerramientos. El área promedio construida de las viviendas es de 200 m² con un área privada adicional de 715 m² aproximadamente. Algunas de ellas cuentan con uso exclusivo de piscina (18,2%), senderos y jardines (77,1%), canchas deportivas (8,6%), lagos (17,1%), seguridad privada (24,3%), gimnasio (15,7%) y huertas o áreas de cultivo (64,3%). El área privada de las viviendas está constituida en general por cocina, sala, comedor, 4 alcobas y 3

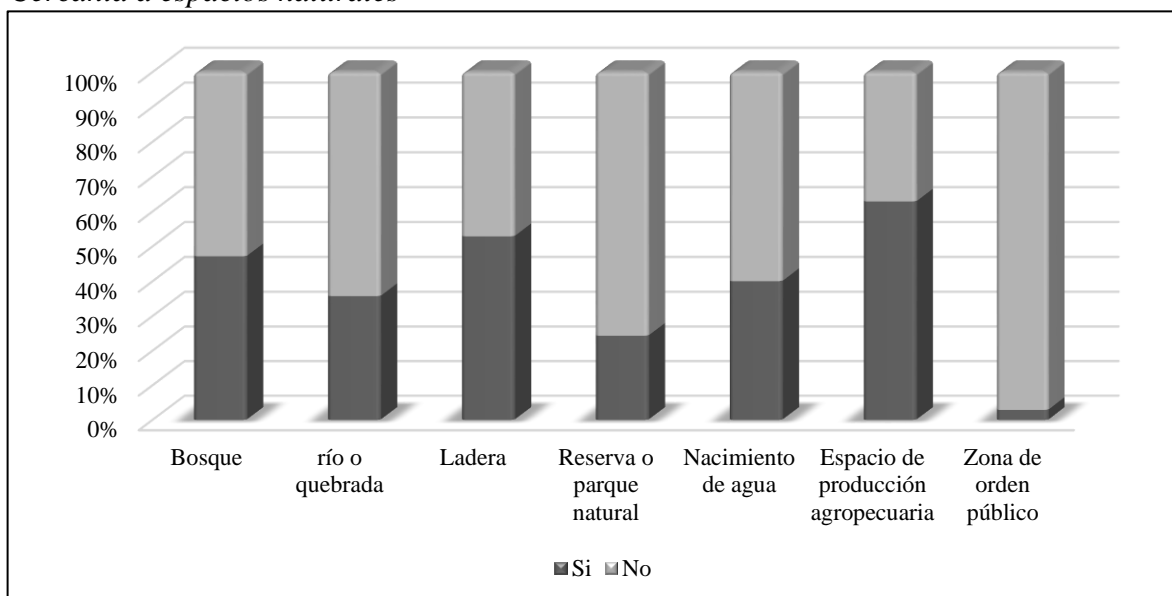
baños, los principales materiales empleados en la construcción de paredes son el cemento y adobe y para los pisos la cerámica o mármol.

Estas viviendas a pesar de que la mayoría están ubicadas en la zona rural de Manizales cuentan con todas las conexiones a servicios básicos necesarias. El sistema de alcantarillado en el 51,9% de los casos es a conexión pública y el 48,1% restante emplean una conexión a fosa séptica. En todos los casos la luz eléctrica y el agua para consumo humano provienen de la conexión pública. El combustible para cocinar en el 54,5% de los casos es por medio de pipa de gas y el 46,5% restante se emplea gas natural. En cuanto al manejo de los residuos, en el 80% de las viviendas las recoge el camión de la basura, en el 16,4% de los casos las tiran a un basurero público y el 1,8% restante la deben traer a la ciudad.

Para completar la caracterización de las viviendas y el entorno de los espacios periurbanos, se les pregunto por la cercanía a ambientes naturales amenos y de riesgo, como bosques, ríos o quebradas, reservas naturales, nacimientos de agua, terrenos de producción agropecuaria, laderas y zonas de peligro público. Encontrando que el 62,9% de los hogares se encuentran cerca de espacios de producción agropecuaria, seguido de laderas (52,9%) y bosques (47,1%), como se observa en la gráfica 1.

Gráfica 1

Cercanía a espacios naturales



Fuente: Elaboración propia

Estos resultados corroboran lo que indica la teoría, esta migración categorizada de amenidad, se da desde el centro de la ciudad hacia los espacios periféricos, donde aún prevalecen rasgos agropecuarios y rústicos, en el que los nuevos habitantes ciudadanos conviven en un ambiente y actividad rural en los cuales buscan tranquilidad y conexión con la naturaleza. La dinámica se entiende desde la visión de quien emigra, pero resulta interesante y enriquecedor conocer la perspectiva de la gente oriunda de estas zonas, entender como esto puede afectar sus actividades diarias, sociales y económicas, y si en realidad esta población se siente diferente ante sus nuevos vecinos. Pero este análisis solo se centra desde la perspectiva de quien emigra, lo demás sería interesante para futuras investigaciones, por ejemplo, para conocer el efecto de las tensiones territoriales que produce la especulación inmobiliaria, el incremento de servicios públicos, los cambios en los patrones de uso del suelo y la dinámica de la vida social y cultural.

Continuando con el análisis del entorno, se consideró importante indagar sobre la distancia desde la residencia hasta sitios de interés recreacional y habitual. Encontrando que lugares de uso frecuente como supermercado, tienda o mini-market más cercanos, están a una distancia promedio de 1,8 km desde los hogares encuestados. En cuanto al tiempo empleado desde sus viviendas hasta los sitios de trabajo, el promedio está en 20 minutos; teniendo presente que el 52,9% de los hogares encuestados están cerca de avenidas principales de alto tráfico (a menos de 2 km), los lugares que han elegido son estratégicos, pues el vecindario cumple con las características buscadas y además están cerca de lugares de uso habitual.

También se indagó sobre la distancia a lugares de esparcimiento como centros comerciales (4,3%), espacios deportivos (61,4%), recreacionales (balnearios) (20%), culturales (bibliotecas, museos, teatros) (7,1%) e iglesias (72,9%), a menos de 2 kilómetros, y se destacan como los más próximos para más del 60% de la población las iglesias y los espacios deportivos, los demás lugares considerados se encuentran a distancias superiores para más del 80% de los hogares encuestados. De otro lado puntos importantes como inspecciones de policía están a menos de 2 km para el 71,4% de los hogares encuestados, y los centros de salud sólo para el 21,4% de los casos, está a un perímetro inferior de 2 km. En estos lugares en general, se puede observar que existe una calidad de relación trabajo-residencia y localización estratégica en relación con los equipamientos urbanísticos que poseen. De manera preliminar se notan diferencias entre perirurbanizaciones en conjuntos cerrados y espacios abiertos, que se presentan en la tabla 5:

Tabla 5*Diferencias perirurbanizaciones en conjuntos cerrados y espacios abiertos*

Conjuntos cerrados	Espacios abiertos
No emplean población vecina para tareas de jardinería y limpieza. De manera casi unánime, los hogares encuestados consideran que la población vecina comparte características socioeconómicas, educativas y de status social. Las urbanizaciones cerradas cuentan con equipamientos como piscina, cancha deportiva, zonas sociales, gimnasio y seguridad privada Los senderos y jardines son de uso colectivo La situación laboral que prevalece en estas zonas son empleados y trabajadores por cuenta propia. En los hogares encuestados prevalecen las viviendas adquiridas por proyectos inmobiliarios y de construcción propia. El principal combustible de cocina es por medio de gas natural.	Emplean población vecina para tareas de jardinería y limpieza. Las opiniones sobre la homogeneidad de características socioeconómicas con la población vecina son divididas. Sólo algunas de las viviendas cuentan con equipamientos como piscinas y seguridad privada. La mayoría de las viviendas cuentan con senderos y jardines La situación laboral que prevalece en estas zonas son trabajadores por cuenta propia y pensionada. En los hogares encuestados prevalecen las viviendas usadas y de construcción propia. El principal combustible de cocina es por medio de pipa de gas.

Fuente: Elaboración con base en información de Castro, Munévar y González (s.f)

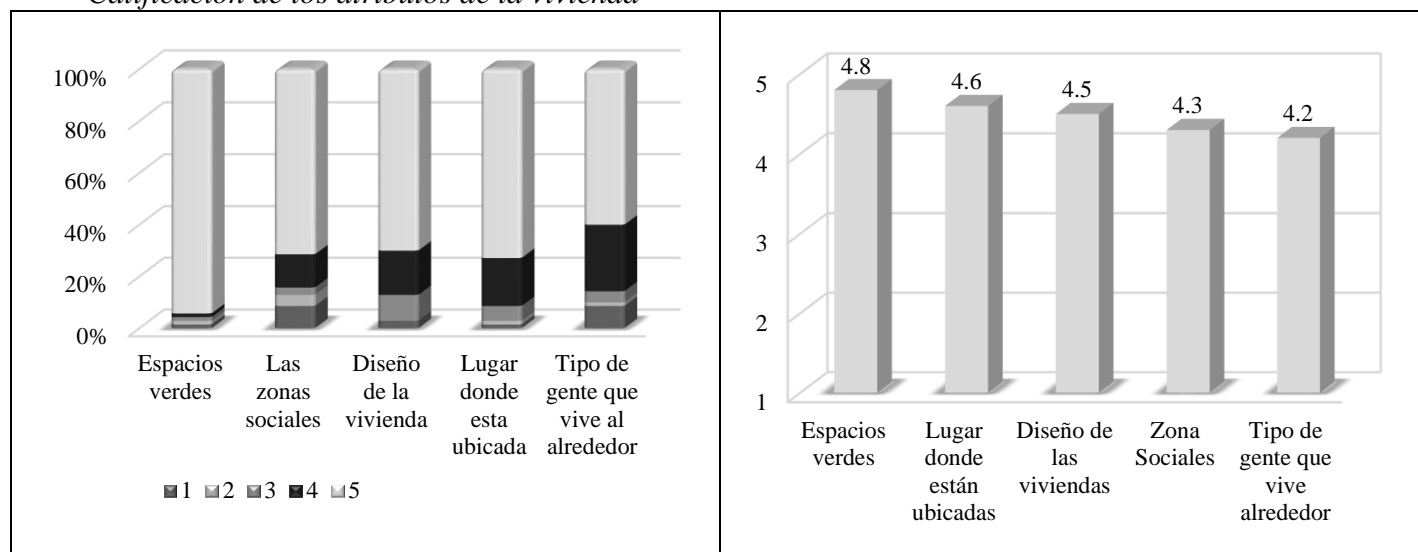
Como se nota existen algunas diferencias entre los espacios periurbanos en conjuntos cerrados y espacios abiertos, en lo que precisa a la homogeneidad de características socioeconómicas de la población, ya que en los espacios abiertos la población migrante considera que existen diferencias socioeconómicas con respecto a la población oriunda. La homogeneidad se fomenta por la valorización de los predios y del suelo que se nota en los conjuntos cerrados, hecho que dificulta la posibilidad de los pobres a acceder a mejores condiciones de vivienda y entornos más seguros y agradables. En la siguiente sección se amplía este análisis y se describen otros resultados de las encuestas.

- Satisfacción residencial.

Como se precisó anteriormente para analizar los niveles de bienestar, la encuesta consultó a los pobladores a través de una escala del 1 al 5 sobre el grado de satisfacción respecto a la vivienda y entorno. Para evaluar los resultados se consideró como criterio que valores iguales o superiores a 4 equivaldrían a una percepción favorable, menores o iguales a 2 una percepción desfavorable, y 3 una situación intermedia.

Al pedirles que categorizan en la escala de 1 a 5 el nivel de agrado de acuerdo algunos atributos de la vivienda, las personas manifestaron un nivel promedio de 4,4 en general, respecto a los espacios verdes (4,8), zonas sociales (4,3), diseño de las viviendas (4,5), lugar donde están ubicadas (4,6) y el tipo de gente que vive alrededor (4,2). En la gráfica 2, se aprecia una percepción favorable de los atributos considerados, esta tendencia positiva sugiere que la vivienda cumple con las necesidades por las cuales inmigraron a estos espacios.

Gráfica 2
Calificación de los atributos de la vivienda



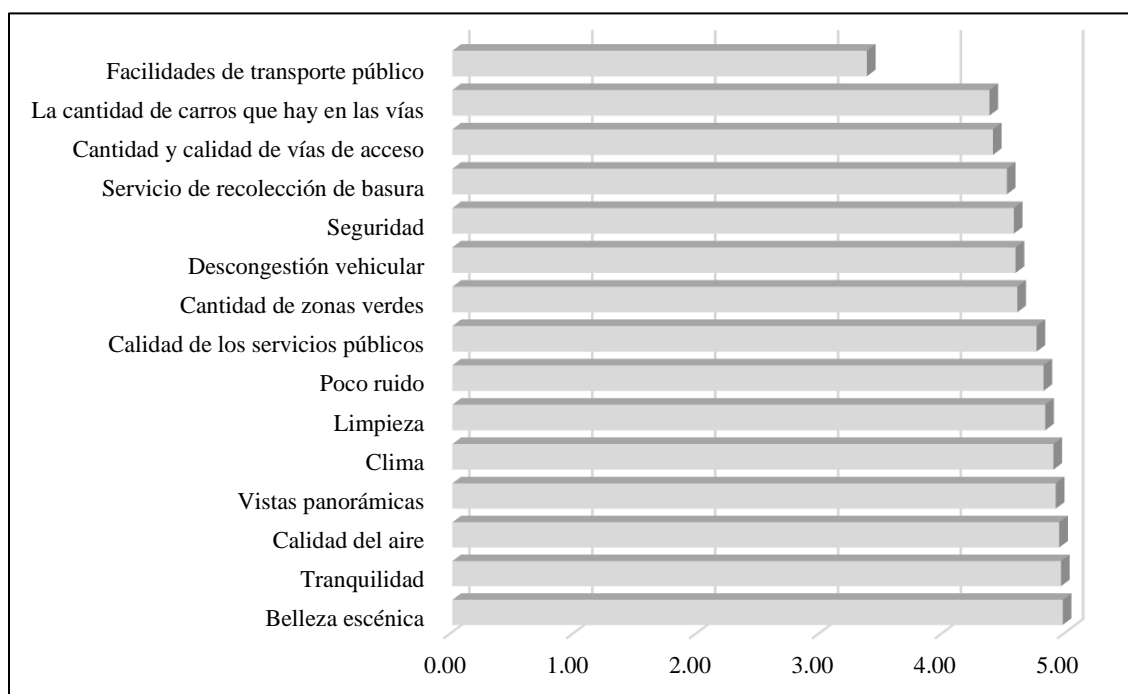
Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la percepción del entorno habitacional, los atributos evaluados son la seguridad, descongestión vehicular, poco ruido, limpieza, belleza paisajística, tranquilidad, clima, cantidad de zonas verdes, calidad del aire, recolección de basuras, facilidades de transporte público, vías de accesos en cuanto a cantidad y calidad, vistas panorámicas y calidad de los servicios públicos, para lo cual se obtuvo en promedio una puntuación de 4,6. El atributo que obtuvo el mayor puntaje fue belleza escénica (4,97), seguido de tranquilidad (4,95) y calidad del aire (4,94). En tanto los atributos que obtuvieron las más baja calificación fueron facilidades de transporte público (3,3), vías de acceso (4,4) y servicio de recolección de basuras (4,5).

Estos resultados sugieren que existe una elevada conformidad respecto al medio natural y que los rodea. Esto se explica, en un contexto general, por el agrado de vivir en un entorno privilegiado en cuanto al contacto con la naturaleza circundante y la cercanía que tienen a espacios esenciales

como el trabajo y supermercados, a pesar de que el transporte público es una de las principales falencias de estos lugares. En la gráfica 3 se presentan los resultados de los atributos valorados.

Gráfica 3
Calificación de los atributos del entorno



Fuente: Elaboración con base en información de Castro, Munévar y González (s.f)

Después de conocer la percepción de los hogares hacia los atributos evaluados, se indaga sobre las principales diferencias entre sus actuales y anteriores espacios habitacionales. Para esto es importante tener claro que la migración es resultado de fuerzas de atracción y repulsión, en este caso los factores de atracción están relacionados con la tranquilidad que les provee vivir en un ambiente natural y silencioso con agradables paisajes y amplias zona verdes, en las cuales pueden tener mascotas y sembrar cultivos para su entretenimiento y contacto con la naturaleza, asimismo, destacan el ser un lugar libre de la congestión vehicular y de transeúntes, en un clima agradable

con aire puro y alejado del estrés de la ciudad. Algunos consideran además que vivir en estos lugares les da un status socioeconómico importante y resaltan como un factor positivo vivir sin vecinos cercanos. De igual manera manifiestan sentirse más seguros y reconocen en este un espacio ideal para la crianza de los hijos, así mismo destacan la ventaja de vivir en un ambiente natural y cerca de sus respectivos trabajos en la ciudad. Estos atributos en la mayoría de los encuestados los consideran como particularidades que mejoran su calidad de vida. En cuanto a las características de las viviendas manifiestan sentirse más a gusto, pues sus anteriores viviendas eran apartamentos o casas no tan grandes como lo son ahora, además de tener mejores acabados y poder hacer ellos sus propios diseños.

En tanto, los factores de repulsión se originan en los medios naturales y sociales de la ciudad, relacionados a la inseguridad, falta de zonas planas para la construcción de viviendas, densa urbanización, congestión y ruido del tráfico. Es importante mencionar que los precios del suelo y las casas no son factores de repulsión para los ciudadanos de Manizales, ya que los precios no son tan dispersos considerando que se pasa del área urbana a la rural.

En síntesis, la migración periurbana en la mayoría de casos analizados se ha dado por la búsqueda de mejoramiento en la calidad de vida subjetiva. Que como lo menciona Maslow (1954), el tipo de personas que se han trasladado a estos espacios ha superado las necesidades básicas y ahora su calidad de vida la evalúan desde las metanecesidades, que se preocupa por aspectos no materiales que enriquecen la vida de quien las sufre, pues afirman que estos espacios les brinda

tranquilidad, confort, paz espiritual, mejoras en salud, independencia y mejor calidad de tiempo en familia.

En este sentido, la elección de la localización de los hogares ha sido hacia sectores en los que pueden acceder a mejores equipamientos y espacios que ofrecen amenidades de su agrado. Los individuos de clase socioeconómica media-alta, que adquirieron estas viviendas en la zona periurbana, al crear urbanizaciones y áreas de gran calidad material y de equipamiento, generan un aumento del precio del suelo propio y aledaño, aumento que los beneficia a ellos mismos haciendo de estos lugares, espacios de élites, solo adquiribles para personas que tengan la capacidad económica de pagar por ellos, y por lo tanto, que comparta ciertas características socioeconómicas con la población residente. En este sentido estos lugares se convierten en una especie de guetos, donde la población se auto-segrega.

Cuando la migración se da hacia los espacios abiertos como el campo, se presenta una serie de diferencias entre los nuevos residentes y la población autóctona, en especial hacia el principal medio de ingreso, pues la población oriunda del campo su primordial medio de subsistencia viene de los cultivos de la tierra, mientras la población migrante, su trabajo está en la ciudad como independiente o empleado, o en algunos casos son pensionados que toman estos espacios como zonas de retiro y descanso. En estos casos también se notan diferencias con respecto a las características socioeconómicas como nivel de estudio e ingreso, y como ven el espacio habitado, unos como su espacio de sustento y otros como un espacio de tranquilidad y complacencia.

Correspondiente al valor de las viviendas, se les preguntó sobre su percepción acerca del comportamiento de los precios de las casas en el sector, la opinión del 46,2% de los encuestados es que los precios han aumentado moderadamente (20% - 40%), el 38,5% consideran que han aumentado mucho (más del 40%), mientras el 15,3% considera que se han mantenido estables (11,5%) o han aumentado poco (3,8%). Comparando el precio promedio al cual se adquirieron las viviendas y el precio mínimo promedio al cual estarían dispuesto a venderlas, el resultado arrojó una variación promedio de 76,1%.

Se aprecia en general, que el crecimiento de la migración por amenidad hacia conjuntos cerrados periurbanos y en especial hacia zonas de campo abierto en Manizales, han contribuido a la conformación de guetos y espacios de auto-segregación, pues la migración se ha expandido a zonas donde el precio del suelo no era tan alto, y a partir de las nuevas construcciones se han valorizado los terrenos, excluyendo actividades agropecuarias y población que no está en capacidad económica de adquirir tales viviendas.

6. Discusiones

Como se aprecia en los resultados encontrados en la presente investigación, la dinámica que ocurre en los espacios periurbanos analizados, no se aleja de lo hallado por diferentes estudios alrededor del mundo (Bulgaria, España, México, Chile, Brasil, Argentina) y en otras ciudades colombianas (Bogotá y Popayán), en las cuales se presenta un repoblamiento del espacio periurbano. Las implicaciones a dicha movilidad migratoria son diversas, en las cuales confluyen aspectos sociales, económicos y ambientales. Sociales considerando que la población migrante diverge de las características socioeconómicas de la población oriunda, en ocasiones creando conjuntos cerrados donde se auto-segregan. La económica viene de manera subsecuente, pues al ser estos lugares amenos para la población citadina por los bajos precios en un principio y las características del entorno, ocasiona que entre en conflicto la rentabilidad del suelo como tierra agraria y el suelo como valorización para próximas urbanizaciones, de tal manera que el efecto ambiental es inevitable, pues estos lugares son ecosistemas para flora y fauna que al cambiar el uso del suelo, pierden su hábitat y como proceso continuo se espera que la mancha urbana de la ciudad se expanda, transformando los nuevos entornos habitados en una mezcla de paisaje rural-urbano y de estratos sociales.

Este tipo de migración no obedece a los postulados de la economía clásica, arraigados a la búsqueda de mejores oportunidades de empleo, sino que ahora trasciende las necesidades objetivas a tomar mayor preponderancia los anhelos subjetivos, que de igual manera repercuten en una mejora en la calidad de vida, vista desde el ámbito urbano, en el cual confluyen aspectos

habitacionales y de entorno. Las razones por las cuales emigra la población citadina al espacio periurbano, ha estado impulsado por la búsqueda de espacios que enriquezcan su vida, brindándoles tranquilidad, seguridad, lugares amplios, hermosas vistas, contacto con la naturaleza y clima agradable. De manera subsecuente, estos cambios en los patrones de reubicación de la población han provocado un aumento en la demanda de suelos en al área periurbana, generando una valorización en el precio del terreno e incentivado la construcción de más viviendas, estos sucesos convergen en la creación de espacios de auto-segregación para quienes puedan pagar por acceder a ellos.

Como lo corroboran los resultados, estas zonas residenciales en la periferia de la ciudad son demandadas por grupos poblacionales de perfil socio demográfico con un alto grado de homogeneidad social y suelen pertenecer a las clases altas y medias-altas. Estos patrones de reubicación en ocasiones vienen expresados por el interés de distinción de clases, que buscan marcar su imagen diferenciada y privilegiada, lo que contribuye a generar espacios de elitización, en los cuales los residentes buscan homogeneidad social y percepción de seguridad.

Dado los efectos que este tipo de migración puede traer para el sistema natural, la planificación territorial juega un papel relevante, para velar por el interés público de proteger espacios esenciales para el balance del ecosistema, y no los intereses de unos pocos por la plusvalía de los terrenos aprobados para la construcción.

La globalización y la consecuente aglomeración en las ciudades, ha favorecido el proceso de dispersión de los núcleos urbanos, expresado en el desarrollo de actividades inmobiliarias en el sector rural, de tal forma que se puede considerar la urbanización como una gran fuerza antropogénica, cuya influencia sobre el ambiente se manifiesta a diferentes escalas, desde local hasta global (Sánchez-Flores, Granados-Olivas, Chávez, Villegas-Martínez y Mendoza-Terrazas, 2010).

7. Conclusiones

La transformación del escenario rural es un resultado más del proceso de urbanización. Los cambios relacionados con los usos del suelo, a raíz de la expansión urbana residencial, pueden generar un problema para el desarrollo sustentable de las ciudades (Frediani, 2009). Como lo han plasmado diferentes estudios desarrollados en el tema de periurbanización y se ratifica en los resultados encontrados, el proceso de expansión urbana ha invadido zonas con vocación productiva de la tierra, afectando el desarrollo de actividades agrícolas y el paisaje natural, y transformando el uso del territorio rural. Este proceso de expansión responde a los requerimientos de las fuerzas de mercado del suelo que ven este territorio como un recurso para satisfacer las necesidades humanas de un grupo poblacional élite restringido.

En los espacios periurbanos analizados por medio de encuestas, se percibe divergencia entre las características socioeconómicas, equipamientos e integración con el medio ambiente, entre la

población migrante y la originaria. Este último aspecto hace referencia a la forma en que la población migrante ve el espacio, principalmente como zona de tranquilidad y confort, mientras la población originaria lo ve como su principal medio de subsistencia. En estos lugares se observa que además de ser elegidos como espacios que mejoran su calidad de vida, son estratégicos en cuanto a la distancia trabajo-residencia y equipamientos.

La migración por amenidad en los hogares encuestados puede ser generalizada considerando que se da en núcleos familiares con un nivel socioeconómico alto, dadas las limitaciones de transporte público, el vehículo propio se convierte casi en un bien indispensable, considerando la conexión que aún existe entre la familia migrante y el área urbana de la ciudad.

Los hogares que han emigrado al espacio periurbano lo han hecho buscando aspectos como tranquilidad, seguridad, clima, amplias zonas verdes y belleza paisajística, este hecho ha incidido en la mejora de la calidad de vida de las personas que se trasladaron. La calidad de vida en este punto se ve bajo la óptica de metanecesidad, que como bien lo argumenta Maslow (1954), empiezan a ser de interés para el individuo cuando ya están subsanadas las necesidades básicas.

La valorización de los precios de las viviendas se da de forma natural. En estos espacios periurbanos en el que confluyen características del vecindario, equipamientos y particularidades de la población, hacen que los precios de las viviendas y suelo aumenten de precio aún más. Creando lugares de auto-segregación, al que sólo se pueden trasladar personas que compartan ciertas características socioeconómicas como nivel de ingreso. Y tal como lo indica la población

encuestada, se espera que a estos lugares se trasladen más familias, huyendo de algunas desventajas de la ciudad en cuanto a congestión, inseguridad, ruido, calidad del aire, y buscando una reconexión con el medio ambiente y la tranquilidad que los espacios semirurales proveen. El hecho que Manizales sea una ciudad de tamaño intermedio, los tiempos de transporte desde las zonas periurbanas hasta el área urbana no excederían los de una ciudad grande como Bogotá, razón por la cual este atributo se capitaliza debido a una tendencia creciente de repoblamiento rural, especialmente en los espacios mejor interconectados. Esta característica se advierte además en la mayoría de los estudios revisados en el panorama de América Latina, en los que el crecimiento demográfico en espacios elite y de buena interconexión por medio de vías rápidas, ha incrementado exponencialmente.

Como reflexión quedan interrogantes, este tipo de migración puede estar acabando con un patrimonio natural cuando la migración por amenidad se haga masiva, en este punto, ya no se hablará de periurbanización, sino de ciudad difusa. Para evitar que se dé un crecimiento habitacional descontrolado, es necesaria la planificación a través de los POT, reconvertir la ciudad de cemento a una ciudad verde, crear una ciudad que no solo busque mejorar las necesidades básicas de su población, sino que también considere aspectos que agraden a la población citadina como parques, zonas verdes, descongestión vehicular; y entender que los servicios ambientales que prestan los espacios rurales, a través de la producción de alimentos y en general el ecosistema son imprescindibles para nuestra subsistencia. De este modo se abren nuevos interrogantes y líneas de trabajo para explorar los efectos ambientales de este fenómeno

y las implicaciones sociales que tienen para la población autóctona que debe adaptarse a las lógicas de la urbanidad en espacios rurales.

8. Bibliografía

- Abaleron, C. A. (1998). Calidad de vida como categoría epistemológica. Agenda de reflexión en arquitectura, diseño y urbanismo N° 6, UBA. Buenos Aires, Argentina.
- Aguilera Benavente, F. (2008). Análisis espacial para la ordenación eco-paisajística de la aglomeración urbana de Granada.
- Alcaldía de Manizales. (2012). Plan de Desarrollo 2012-2015 “Gobierno En La Calle”. Anexo caracterización del sector Rural.
- Alloatti, M., N. (s.f). Una discusión sobre la técnica de bola de nieve a partir de la experiencia de investigación en migraciones internacionales. Universidad Federal de Santa Catarina/UFSC. Brasil.
- Alonso, C. H., Hita, L. S., y Alcaraz, A. M. (2014). Comunidades Cerradas: Realidades Y Utopías. XIV Congreso Nacional de Población, AGE; Cambio Demográfico Y Socio Territorial en un Contexto de Crisis.
- Arango-Escobar, G. (2013). Salvemos el espacio rururbano colombiano. Cuadernos de vivienda y urbanismo, 1(2).
- Argent, N., Tonts, M., Jones, R., y Holmes, J. (2014). “The amenity principle, internal migration, and rural development in Australia”. Annals of the Association of American Geographers, 104(2), 305-318.

- Arias, A. C. S., y Román, P. G. (2009). Un análisis espacial de las migraciones internas en Colombia (2000-2005). *Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión*, 17(1), 123-144.
- Armijo, G. (2000). La urbanización del campo metropolitano de Santiago: crisis y desaparición del hábitat rural. *Revista de Urbanismo*, (3).
- Atkinson, R. y S. Blandy. (2005). "Introduction: International Perspectives on the New Enclavism and the Rise of Gated Communities", *Housing Studies*, 20 (2), pp. 177–186
- Ávila, H. (2001), “Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América”, en: *investigaciones Geográficas*, Boletín del instituto de Geografía. UNAM, Nro. 45, pp. 108-127.
- Ávila, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Procuraduría Agraria, Estudios Agrarios*.
- Banco Mundial (2008). “Informe sobre el desarrollo mundial 2009. Una nueva geografía económica”. Washington D.C, 2008.
- Barros, C. (1999). De rural a rururbano: transformaciones territoriales y construcción de lugares al sudoeste del área metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (3), 52.
- Bastidas Toro, E. S. (2016). Caracterización del modelo de ocupación y los sistemas estructurantes de la vereda San Peregrino.

- Bayona, J. (2007). “La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona. ¿Una segregación fragmentada?” *Geo Crítica. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XI, nº 235. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-235.htm>
- Berry, B. J. L. (1976). *Urbanization and counter-urbanization* (Vol. 11). SAGE Publications, Incorporated.
- Bezuidenhout, M. M., Joubert, G., Hiemstra, L. A., y Struwig, M. C. (2009). Reasons for doctor migration from South Africa. *South African Family Practice*, 51(3), 211-215.
- Bloom, D., y Williamson, J. G. (1998). Demographic Transitions and Economic Miracles in Emerging Asia. *World Bank Economic Review*, 141-173.
- Borja, J. (2013). *Revolución Urbana y derechos ciudadanos*. Alianza Editorial.
- Borsdorf, A. Hidalgo, R. Sánchez, R. Capel, H. y Hidalgo, R. (2006). Los mega diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile. *Construyendo la ciudad del siglo XXI. Retos y perspectivas urbanas en España y Chile*. Santiago: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie GEOLibros, (6), 323-335.
- Bourdeau-Lepage, Lise (2002), “Varsovie entre polarisation et dispersion”, en: *Revue d'Économie Régionale y Urbaine* Nro. 5, pp. 805-827.

Camagni, R. (2005), "Economía Urbana", Barcelona, Antoni Bosch.

Cardoso, M. M. (2011), "Contraurbanización en el área metropolitana de Santa Fe, Argentina", en: Contribuciones Científicas GÆA, Vol. 23, pp. 37-50.

Cardoso, M. M. (2011), "El fenómeno de contraurbanización y el protagonismo de ciudades menores y de espacios rururbanos metropolitanos", en: Cad. Metrop, São Paulo, Vol. 13, Nro. 26, pp. 497-521

Cardoso, M. M., y Fritschy, B. A. (2012). Revisión de la definición de espacio rururbano y sus criterios de delimitación. Contribuciones Científicas, GAEA: Sociedad Argentina de Estudios Geográficos, Buenos Aires, 27-39.

Castro, E. (2016a). Configuración de la migración interna en la región del Paisaje Cultural Cafetero de Colombia*/Configuration of internal migration in the region of the Coffee Cultural Landscape of Colombia/Configurações da migração interna na região da paisagem Cultural Cafeeira da Colômbia. Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales, Niñez y Juventud, 14(2), 1563-1585.

Castro, E. (2016b). Transformaciones territoriales y procesos de metropolización en Colombia: una aproximación a partir de la migración interna. Civilizar Ciencias Sociales y Humanas, 16(31), 127-150.

Castro, Edison; Munévar Claudia y González Marisol (s.f), "Tendencias de organización espacial y de crecimiento en la construcción de vivienda en zonas suburbanas de la ciudad de

Manizales”, proyecto en ejecución inscrito en la dirección de investigaciones y posgrados de la Universidad de Manizales mediante el código: B0601X0403.

Celis, M. T. (2010). ¿Está segregada la pobreza en Manizales? *RegionEs*, 5(2), 48-87.

Centro, S. F. D. P. Migración de retorno, rururbanización e impacto ambiental en la cuenca alta del río Yautepec Introducción.

Cifuentes Ruiz, P. A. (2013). La modelización como herramienta para el análisis urbano de las ciudades intermedias. Estudio de caso usando sistemas de información geográfica en Manizales, Colombia.

Cohen, L., Manion, L., Stoetzel, J., Stoetzel, A., Girard, A y Gramacho, W. (1990). Método de investigación educativa (No. 37.012). Córdoba.

Collantes, J. C. A. (2001). La ciudad elimina la función agraria en su proximidad: el ejemplo de San Sebastián. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, (31), 87-114.

Da Cunha, J. M. P., y Vignoli, J. R. (2009). Urban growth and mobility in Latin America1. *Demographic transformations and inequalities in Latin America*, 25.

Da Silva, J. G. (2013). O novo rural brasileiro. *Nova economia*, 7(1).

Daza, W. (2008). La intervención en el espacio público como estrategia para el mejoramiento de la calidad de vida urbana, caso de estudio: Valle de Laboyos (Pitalito-Huila) (Tesis de maestría). Universidad Javeriana, Colombia.

- Delgado, J., y Galindo, C. (2006). “Los espacios emergentes de la dinámica rural-urbana”. *Problemas del Desarrollo*, 37(147).
- Dematteis, G. (1996) “Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas”. En: *Revista Urbanitats*, Nº 4, 1996.
- Duque Escobar, G. (2013) ¿Para quién la plusvalía urbana? *La Patria*.
- Duque Escobar, G. (2015) El modelo de ocupación urbano-territorial de Manizales.
- Duque-Escobar, G. (2006). Movilidad y desarrollo en el eje urbano y periurbano de Manizales. *Fundamentos de Economía y Transportes*.
- Durán, F. E. (2006). Difusión urbana y cambio social en los territorios rurales: un estudio de casos en la Provincia de Granada. *Revista de estudios regionales*, (77), 179-206.
- Eliasson, K., Westlund, H., y Johansson, M. (2015). “Determinants of net migration to rural areas, and the impacts of migration on rural labour markets and self-employment in rural Sweden”. *European Planning Studies*, 23(4), 693-709.
- Elizburu, R. T. (2007). “Las migraciones internas en el País Vasco durante el periodo 1991-2001. Evidencias de un proceso de contraurbanización”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (43), 85-106.
- Ferrás, C. (2000), “Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica: reflexión acerca de sus relaciones y significado social”, en *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (4), 68.

- Ferrás, C. (2007), “El enigma de la contraurbanización: Fenómeno empírico y concepto caótico”.
Eure (Santiago), 33(98), 5-25.
- Ferrelli, F., Trelles, V., y Fittipaldi, R. (2011). Hilario Ascasubi: espacio receptor de migrantes bolivianos. *Contribuciones Científicas*. GAEA.
- Florida, R. (2002). The economic geography of talent. *Annals of the Association of American geographers*, 92(4), 743-755.
- Formigo Couceiro, J., y Aldrey Vázquez, J. A. (1996). Periurbanización y rururbanización en Galicia.
- Foster, C., D. (1973). “Análisis económico y planeamiento urbano.”
- Fujita, M. (1989). *Urban economic theory: land use and city size*. Cambridge university press.
- Fujita, M., y Thisse, J. F. (1996). Economics of agglomeration. *Journal of the Japanese and international economies*, 10(4), 339-378.
- Fullaondo, A. (2007). La segregación residencial. Valoraciones e indicadores. Seminario *Experiencias para el Alojamiento y el Habitar de la Población Migrada en Andalucía*.
- Frediani, J. C. (2009). Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata. *Geograficando*, 5(5), 103-125.
- García Abad., R. (2003). Un estado de la cuestión de las teorías de las migraciones. *Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea. Historia Contemporánea*, 26, 329-35.

Garnica Berrocal, R., y Jiménez Caldera, J. E. (2013). La calidad de vida urbana y la dimensión físico-espacial del espacio público: aportes metodológicos para el ordenamiento territorial de Montería. *Perspectiva geográfica*, 18(2), 257-280.

Geyer, H. S., y Kontuly, T. (1993). "A theoretical foundation for the concept of differential urbanization". *International Regional Science Review*, 15(2), 157-177.

Giménez Romero, C. (2006). "Qué es la inmigración". Editora Integral. Barcelona, España. 2ª edición.

Gómez, A., J. (1999). Calidad de vida y praxis urbana: Nuevas Iniciativas de Gestión Ciudadana en la Periferia Social de Madrid. Tesis doctoral dirigida por Constanza Tobío Soler. Universidad Complutense de Madrid.

González, F. (2015). La 'nueva ruralidad' en Cañuelas: Entre la agroecología y las nuevas urbanizaciones. *Mundo agrario*, 16(31), 0-0.

González, J. Díaz, W. Gómez, J. Martínez, L. Moreno, M. Ríos, M. Torres, H y Vargas, A. (2007). Segregación socioeconómica en el espacio urbano de Bogotá. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia – SDP

González, Marisol; Castro, Edison; y Munévar, Claudia (s.f). Paradigmas y tendencias en la organización del espacio rururbano: una revisión teórica. (Mimeo – Artículo en proceso de evaluación editorial), Artículo derivado del proyecto "Tendencias de organización espacial y de crecimiento en la construcción de vivienda en zonas suburbanas de la ciudad de Manizales", Universidad de Manizales

- Gorenstein, S., Napal, M., y Olea, M. (2007). Territorios agrarios y realidades rururbanas: reflexiones sobre el desarrollo rural a partir del caso pampeano bonaerense. *EURE* (Santiago), 33(100), 91-113.
- Gosnell, H., y Abrams, J. (2011). Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. *GeoJournal*, 76(4), 303-322.
- Guimarães, R. P. (2001). La sostenibilidad del desarrollo entre Rio-92 y Johannesburgo 2002: eramos felices y no sabemos. *Ambient soc*, 9, 1-20.
- Henderson, J. (1974). The Sizes and Types of Cities. *The American Economic Review*, 64(4), 640-656. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/1813316>
- Hernández, A. A. (2009). “Calidad de Vida y media ambiente urbano. Indicadores locales de sostenibilidad y calidad de vida urbana”.
- Hidalgo, R y Zunino, H. M. (2010). “En busca de la utopía verde: migrantes de amenidad en la comuna de Pucón, IX Región de la Araucanía, Chile”, en: *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. XIV, Nro. 331 pp.741-98.
- Hidalgo, R., y Borsdorf, A. (2009). El crecimiento urbano en Europa: conceptos, tendencias y marco comparativo para el área metropolitana de Santiago de Chile. *Estudios geográficos*, 70(266), 181-203.

- Hidalgo, R., y Zunino, H. M. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *EURE (Santiago)*, 37(111), 79-105.
- Hidalgo, Rodrigo (2007), “¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile”, en: *Revista EURE*, Vol. XXXIII, N° 98, pp. 57-75.
- Hirt, S. (2007). “Suburbanizing Sofia: Characteristics of post-socialist peri-urban change”. *Urban Geography*, 28(8), 755-780.
- Jauhiainen, J. S. (2009). “Will the retiring baby boomers return to rural periphery?” *Journal of Rural Studies*, 25(1), 25-34.
- Jimenez Barbosa, W. G., y González Borrero, J. (2013). Calidad de vida urbana: Una propuesta para su evaluación.
- Jiménez Orozco, O. A. (2013). Subasta del suelo y estructura urbana: un análisis para el área urbana de Manizales, Colombia.
- Johnson, K. M., y Winkler, R. L. (2015). Migration signatures across the decades: net migration by age in US counties, 1950-2010. *Demographic Research*, 32, 1065-1082.
- Kontgis, C., Schneider, A., Fox, J., Saksena, S., Spencer, J. H., y Castrence, M. (2014). Monitoring peri-urbanization in the greater Ho Chi Minh City metropolitan area. *Applied Geography*, 53, 377-388.

- La Patria. (2017). Metro cuadrado en Manizales llega a los \$4 millones. La patria. Recuperado el 06 de Marzo de 2017, de <http://www.lapatria.com/economia/metro-cuadrado-en-manizales-llega-los-4-millones-351272>
- La Patria. (2017). Uso mixto en la zona industrial de Juanchito afectará la competitividad: Bruce Mac Master. La Patria. Recuperado el 06 de Marzo de 2017, de <http://www.lapatria.com/economia/uso-mixto-en-la-zona-industrial-de-juanchito-afectara-la-competitividad-bruce-mac-master>
- Liberaslesso, A. (2002). Bienestar subjetivo en la vida adulta y en la vejez: hacia una psicología positiva en América Latina. *Revista latinoamericana de psicología*, 34(1/2), 55-74.
- Llambí, L. (2013). Procesos de transformación de los territorios rurales latinoamericanos: los retos de la interdisciplinariedad. *Eutopía-Revista de Desarrollo Económico Territorial*, (3), 117-134.
- Loaiza Cerón, W., y Carvajal Escobar, Y. (2014). Índice de segregación espacial y socioeconómico (ises) en las comunas de Santiago de Cali. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(13).
- López, E. A. C. (1986). El proceso de formación de un espacio rur-urbano Lardero (La Rioja). *Cuadernos de Investigación Geográfica*, (12), 59-74.
- Macuacé Otero, R. A., y Gómez Sánchez, A. M. (2014). Migración hacia los espacios rururbanos en Popayán para la primera década del siglo XXI. *Revista de Economía del Caribe*, (14).

- Macuacé Otero, R. A., y Landázury, R. C. (2013). Sobre migración y rururbanidad: adaptación y transformación de la ciudad de Popayán a comienzos del siglo XXI. *Territorios*, (29), 117-142.
- Madsen, M. F., Kristensen, S. B. P., Fertner, C., Busck, A. G., y Jørgensen, G. (2010). “Urbanisation of rural areas: A case study from Jutland, Denmark”. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 110 (1), 47-63.
- Marmolejo-Duarte, C., y Batista-Dória de Souza, N. J. (2011). Estructura urbana y segregación socioresidencial: un análisis para Maceió-Alagoas, Brasil. *Papeles de población*, 17(70), 247-286.
- Martori, J.C. Y Hoberg, K. (2004). Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante en Barcelona. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias sociales*. 2004. Barcelona: Universitat de Barcelona, 15 de Julio de 2004, vol. VIII, núm 169. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-169.htm>.
- Martori, J.C.; Hoberg, K; Suriñach, J. (2006). Población inmigrante y espacio urbano: Indicadores de segregación y pautas de localización. *EURE*, 2006, vol.32, p. 49-62.
- Maslow, A. H. (1954). *Motivación y personalidad*.
- Massey, D. S., y Denton, N. A. (1988). The dimensions of residential segregation. *Social forces*, 67(2), 281-315.

- Mertins, G. (2000). Ciudades medianas en América Latina: criterios, indicadores y el intento de un modelo de su diferenciación socio-espacial y funcional: las ciudades medianas en Colombia. *Espacio y desarrollo*, (12), 123-140.
- Molina, J. L., Díaz, F. J. M., Macias, A. G., y Molero, F. (2001). Comentarios y respuesta a "Sesgos de medida y problemas de muestreo en las encuestas de poblaciones inmigrantes". *Metodología de encuestas*, 3(2), 215-226.
- Montero, J. D. O., y Peña, Y. H. (2015). Análisis desde la base del conocimiento local de las percepciones y respuestas locales frente al proceso de rurbanización en la vereda de Chuntame, municipio de Cajicá, Cundinamarca. *Cuadernos de Geografía*, 24(1), 101-119.
- Moreno, S. E (2013). "Indicadores para el estudio de la sustentabilidad urbana en Chimalhuacán, Estado de México"
- Moss, L. (2005) "The amenity migration phenomenon, why it is happening and our response", Presentación efectuada en la Conferencia International Amenity Migration Centre, Kaslo, B.C.
- Moss, L. A. (Ed.). (2006). *The amenity migrants: Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Cabi.
- Moss, L. A. G. (2003). Amenity migration: global phenomenon and strategic paradigm for sustaining mountain environmental quality. *Sustainable Mountain Communities*, 19-24.

- Muñoz, J. M., y Castillo, M. A. S. (2015). Factores psicosociales relacionados con la intención migratoria externa de colombianos residentes en varios municipios vallecaucanos. *Pensamiento Psicológico*, 13(2), 33-48.
- Nates, B. (2008). Proceso de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Antropología Sociológica*, 10, 253-269.
- Nelson, P. B. (2001). Rural restructuring in the American West: Land use, family and class discourses. *Journal of Rural Studies*, 17(4), 395–407. Doi: 10.1016/S0743-0167(01)00002-X.
- Olmos, J. C. C., y Garrido, Á. A. (2006). Inmigración y segregación residencial. Aproximación teórica y empírica para el caso almeriense. *Migraciones. Publicación del Instituto Universitario de Estudios sobre Migraciones*, (20), 143-171.
- Olmos, S. H. M. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Palapa*, 3(II), 47-54.
- Ortiz, J., y Aravena, E. (2002). Migraciones intraurbanas y nuevas periferias en Santiago de Chile: Efectos en la sociogeografía de la ciudad. *GeoFocus*, 2, 49-60.
- Ortiz, J., y Morales, S. (2002). Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago. *EURE (Santiago)*, 28(85), 171-185.
- Pérez, A. V. (2013). Bienestar subjetivo y políticas públicas de los gobiernos locales. *Revista de Economía del Caribe*, (12).

- Pérez Maldonado, A. (1999), "La construcción de indicadores Bio-Ecológicos para medir la calidad del ambiente natural urbano". Documento de investigación del Grupo de Calidad Ambiental Urbana de la Facultad de Arquitectura y Arte de la Universidad de Los Andes, Mérida, Venezuela.
- Perlik, M., Messerli, P., y Bätzing, W. (2001). Towns in the Alps: urbanization processes, economic structure, and demarcation of European functional urban areas (EFUAs) in the Alps. *Mountain Research and Development*, 21(3), 243-252.
- Piñeiro, F. J. G. (2009). Aproximación al sistema de indicadores de calidad de la vida urbana. *Lurralde: Investigación y espacio*, (32), 281-299.
- Plaza, F. (2007). Las migraciones por amenidades en Chile: Características y consecuencias socioespaciales. *Movilidad de la población e identidad cultural*.
- Plaza, F. (2008). Migraciones por amenidades en comunas periféricas a las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso. Casos de estudio: Curacaví y Casablanca. Seminario de grado Licenciatura en Geografía. Santiago: Instituto de Geografía, Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
- Plazas, J. L. G. (2006). Caracterización socioespacial actual del hábitat en la periferia urbana de Manizales. *Revista de Arquitectura El Cable*, (5), 8-25.
- Rasker, R., Gudea, P., Gudeb, J., y Van den Noorta, J. (2009). The three Wests: a new county typology based on transportation. *Journal of Rural Studies*, 25, 343-353.

Ravenstein, E. G. (1885). The laws of migration. *Journal of the statistical society of London*, 48(2), 167-235.

Ravetz, J., Fertner, C., y Nielsen, T. S. (2013). "The dynamics of peri-urbanization. In *Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe*", (pp. 13-44). Springer Berlin Heidelberg.

Revista semana. (2017). El multimillonario negocio detrás del suelo en la sabana de Bogotá. Consultado el 17/07/2014. Se puede consultar en: <http://www.semana.com/nacion/articulo/alcaldias-locales-de-municipios-de-la-sabana-estan-cambiando-el-uso-del-suelo/517421>

Rodríguez Iglesias, G. Y Bazán, A. (2009): El periurbano marplatense: Una propuesta de delimitación. En X Seminario de Red Muni: nuevo rol del Estado, nuevo rol de los Municipios. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dirección de Investigaciones del Instituto Nacional de la Administración Pública (INAP)

Rodríguez-Vignoli, J. (2008). Distribución espacial, migración interna y desarrollo en América Latina y el Caribe. *Revista de la CEPAL*.

Rodriguez-Vignoli., J. (2007). Segregación residencial, migración y movilidad espacial. El caso de Santiago de Chile. *Cadernos Metrópole*, (17).

Rodriguez-Vignoli J. (2007b). Migración interna y desarrollo: el caso de América Latina Avance de investigación. Taller Nacional sobre Migración interna y desarrollo en Brasil: diagnóstico, perspectivas y políticas. Brasilia: CELADE 30.

- Sabatini, F., G. Cáceres y J. Cerda. (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". EURE, 27, 82.
- Salazar S. (2012). Villamaría no para de crecer hacia la Florida. La Patria. Recuperado de <http://www.lapatria.com/caldas/villamaria-no-para-de-crecer-hacia-la-florida-3077>.
- Salgado Gómez, A. (2006). Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y territorio. México.
- Sánchez Flores E., Granados Olivas A., Chávez J., Villegas Martínez M. I., Mendoza Terrazas R. C. (2010). Crecimiento urbano y configuración del paisaje en Ciudad Juárez, Chihuahua: evaluación de los cambios en el uso y cobertura del suelo y su relación con la dinámica espacio-temporal del paisaje en la zona de expansión urbana de Ciudad Juárez, Chihuahua. Universidad Autónoma de Ciudad Juárez. Colección Textos Universitarios, serie Investigación.
- Sandia Rondón, L. A. (2009). El ambiente y el desarrollo sustentable en la ciudad Latinoamericana.
- Sereno, C. A., y Serer, S. A. S. (2012). El rururbano: un espacio de vulnerabilidad y riesgo. Estudio cualitativo en la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, Argentina. Cuadernos de Geografía, 21(2), 149.

- Serna, A. (11 de Junio de 2012). Se oponen a que urbanicen La Aurora, en Manizales. La Patria. Recuperado el 03 de Marzo de 2017, de <http://www.lapatria.com/manizales/se-oponen-que-urbanicen-la-aurora-en-manizales-7550>
- Sobrino, J. (2003), "Rurbanización y localización de las actividades económicas en la región centro del país, 1980-1998". En: Sociológica, Vol. 18, Nro. 51, pp. 99-127.
- Stewart, S. I. (2000). Amenity migration. Trends, 369-378.
- Torres, X. A. (2010). Transformación de un territorio por procesos de urbanización, sector sur-oriental de la ciudad de Manizales: expansión urbana en una ciudad intermedia.
- Velásquez, L. (2010). Condiciones de vida objetivas y subjetivas en Manizales. RegiónEs, 5(1), 40-72.
- Von Thunen, Johann, (1826), Der Isolierte Staat in Beziehung auf landwirtschaft und Nationaleconomie (Hamburg).
- Wheeler, C. H. (2001). Search, sorting, and urban agglomeration. Journal of Labor Economics, 19(4), 879-899.
- White, M. J. (1983). The Measurement of Spatial Segregation. American Journal of Sociology. vol. 88, nº 5, p. 1.008-1.018. Recuperado el 30 de septiembre de 2015, de <http://www.jstor.org/stable/2779449>.

Wilson, S. Hutson, M. y Mujahid, M. (2008), "How Planning and Zoning Contribute to Inequitable Development, Neighborhood Health, and Environmental Injustice" en: Environmental Justice, Vol 1, Nro 4, pp. 211-216

Woods, M. (2003). Rural geography: Processes, responses, and experiences in rural restructuring. London: Sage Publishing.

Zasada, I., Fertner, C., Piorr, A., y Nielsen, T. S. (2011). "Peri-urbanisation and multifunctional adaptation of agriculture around Copenhagen". Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography, 111(1), 59-72.

Zelinsky, W. (1971) "The hypothesis of the mobility transition." Geographical review (1971): 219-249.

Zunino, H. M., Hidalgo Dattwyler, R., y Marquardt Zapata, E. (2011). Vivienda Social y segregación espacial en la ciudad de Pucón, Chile: Entre el enclaustramiento y la integración con el hábitat turístico. Revista INVI, 26(71), 15-55.

Anexo 1: Encuesta hogares periurbanos

Formulario No.

Tendencias de organización espacial y de crecimiento en la construcción de vivienda en zonas suburbanas de la ciudad de Manizales (Encuesta a hogares suburbanos)

PRESENTACIÓN

CONFIDENCIALIDAD

Los datos que el observatorio solicita en este formulario son estrictamente confidenciales y en ningún caso tienen fines fiscales ni pueden utilizarse como prueba judicial. El observatorio garantiza reserva estadística.

Objetivo: Conocer las preferencias de los habitantes de viviendas ubicadas en espacios suburbanos y características que se constituyen como amenidades y equipamientos del tipo de urbanizaciones periféricas

Fecha de Diligenciamiento Día Mes Año

Hora de Inicio de la encuesta AM PM

MÓDULO A. INFORMACIÓN BÁSICA

1. Localización de la vivienda

a. Barrio / vereda
b. Nombre del condominio o conjunto

c. Dirección N/A

d. Estrato socioeconómico

2. Nombre de quien responde

1. Hombre
2. Mujer

3. Edad Años

4. Estado civil

1. Unión libre

2. Casado (a)

3. Soltero (a)

4. Viudo (a)

5. Separado (a), divorciado (a)

5. ¿Cuántas personas habitan en esta vivienda?

5.a ¿En esta vivienda hay niños (menores de 15 años) Sí No

5.b ¿Tienen mascotas o animales domésticos? Sí No

6. ¿Cuál es el nivel de estudio de la persona cabeza de familia?

1. Ninguno (0)

2. Primaria (1 - 5)

3. Secundaria (6 - 13)

4. Técnico o tecnológico (1 - 3)

5. Superior o universitario (1 - 5)

6. No sabe/ No informa

7. Situación laboral de la persona cabeza de familia

1. Trabaja por cuenta propia

2. Empleado

3. Desempleado Pase a 9

4. Labores del hogar Pase a 9

5. Pensionado Pase a 9

6. Otro, ¿Cuál?

8. ¿A qué actividad se dedica principalmente la empresa o negocio en la que realiza su trabajo?

9. ¿Cuál es el promedio mensual del ingreso familiar?

1. < 2.000.000

2. \$2.000.001 - \$5.000.000

3. \$5.000.001 - \$10.000.000

4. \$10.000.001 - \$15.000.000

5. > \$15.000.000

6. No sabe/ No informa

10. ¿Nació en Manizales?

SI NO Pase a 15

11. ¿Depto y municipio donde nació?

a. Depto. b. Mpio

12. Donde nació era...

Zona Rural

Zona Urbana

13. ¿Cuál fue la principal razón por la cual se vino a vivir a Manizales?

1. Trabajo

2. Necesidades de educación

3. Motivos de salud

4. Razones familiares

5. Problemas de orden público donde vivía

6. Otro, ¿Cuál?

14. ¿Hace cuantos años vive en el AM de Manizales?

MÓDULO B. INFORMACIÓN ANTIGUA VIVIENDA

15. ¿En que Depto y municipio vivía antes de vivir en esta vivienda?

a. Depto. _____ b. Mpio _____

16. Donde vivía era... { Zona Rural 1 }
 { Zona Urbana 2 } { Nombre del barrio _____ }

17. ¿En qué tipo de vivienda residía antes de venir a este lugar?

1. Apartaestudio (1 alcoba) _____ 1
2. Apartamento (>2alcobas) _____ 2
3. Casa _____ 3
4. Otro, ¿Cuál? _____ 4

18. La vivienda estaba ubicada en:

1. Condominio o conjunto cerrado _____ 1
2. Edificio _____ 2
3. Urbanización sin cerramientos _____ 3
4. Otro, ¿Cuál? _____ 4

19. ¿Cuánto tiempo estuvo viviendo en su antigua residencia? _____ Años

20. Mencione las principales diferencias de su antigua vivienda con relación a la vivienda actual?

MÓDULO C. INFORMACIÓN VIVIENDA ACTUAL

21. Tipo de vivienda ACTUAL (zona periurbana)

1. Apartaestudio (1 alcoba) _____ 1
2. Apartamento (>2alcobas) _____ 2
3. Casa _____ 3
4. Otro, ¿Cuál? _____ 4

22. La vivienda ACTUAL está ubicada en:

1. Condominio o conjunto cerrado _____ 1
2. Edificio _____ 2
3. Urbanización sin cerramientos _____ 3
4. Espacio rural abierto _____ 4
5. Otro, ¿Cuál? _____ 5

23. Esta vivienda es considerada por el núcleo del hogar como:

{ Primera residencia 1

{ Segunda residencia 2

24. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en este lugar? _____ Años

25. ¿Conoce cuánto tiempo de construida tiene la vivienda? _____ Años

NS

26. Esta vivienda fue adquirida:

1. Nueva (por proyecto inmobiliario) _____ 1 Continúe
2. Nueva (Construcción propia) _____ 2 Pase a 25
3. Usada _____ 3 Pase a 25

27. Características del proyecto inmobiliario

- a. Nombre de la constructora _____
- b. Tiempo para entrega de la vivienda (años) _____ Años
- c. Evaluación general del servicio de la constructora (califique de 1 a 5) _____

28. ¿Cuál fue el costo total de la vivienda (Millones)? _____

29. Para pagar la vivienda cual fue la modalidad financiación:

1. Accedió a un crédito de un banco o fondo ahorro _____ 1 Continúe
2. Le prestó un familiar, amigo o prestamista _____ 2 Continúe
3. Usó sus propios recursos para pagar una parte _____ 3 Continúe
4. Usó sus propios recursos para pagar la totalidad _____ 4 Pase a 31
5. La recibió por herencia o donación _____ 5 Pase a 31

30. Condiciones de financiación de la vivienda

- a. Porcentaje de financiación (%) _____
- b. ¿Aun está pagando la vivienda? Si No
- c. ¿Cuál entidad le prestó el dinero? _____
- d. Valor mensual de la cuota (amortización)? _____

31. Si usted quisiera vender esta vivienda, ¿cuál sería el precio mínimo en que la vendería? _____

32. ¿Cuánto considera que sería el arriendo mensual que podría pagarse por esta vivienda? _____

33. Principal medio de transporte empleado por la familia?

1. Vehículo propio (automóvil) _____ 1 Continúe
2. Transporte público _____ 2 Pase a 35
3. Motocicleta _____ 3 Pase a 35
4. Bicicleta _____ 4 Pase a 35
5. A pie _____ 5 Pase a 35

34. ¿Cuántos automóviles tienen en la vivienda? _____

35. ¿Cuánto tiempo se demora en su viaje de ida al trabajo? (Minutos/Trayecto) _____

MÓDULO D. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA

36. Área aproximada de la vivienda (metros cuadrados)

- a. Área construida
- B. Áreas verdes y sociales (privadas)

37. Equipamientos de la vivienda o el condominio

(Marque con una X) Uso exclusivo vivienda Uso colectivo del condominio

- a. Piscina / zonas húmedas
- b. Senderos / jardines
- c. Huertos / áreas cultivo
- d. Lago/quebrada
- e. Seguridad privada
- f. Gimnasio
- g. Cachas deportivas

38. ¿Cuántos dormitorios tienen la vivienda? 39. ¿Cuántos baños tienen la vivienda?

40. ¿Que tipo de sistema de alcantarillado tienen la vivienda?

1. Conexión a red pública 1
2. Conexión a una fosa séptica 2
3. Otro, ¿Cuál? 3

41. En esta vivienda la luz eléctrica la obtienen

1. Del servicio público 1
2. De una planta particular 2
3. De panel solar 3
4. Otro, ¿Cuál? 4

42. De dónde obtiene principalmente el agua para consumo humano

1. De acueducto por tubería (empresa pública) 1
2. De otra fuente por tubería (acueducto comunal) 2
3. De pozo con bomba 3
4. Otro, ¿Cuál? 4

43. El combustible que más usan para cocinar proviene de

1. Pipa de gas 1
2. Red de Gas Natural 2
3. Electricidad 3
4. Otro, ¿Cuál? 4

44. La basura no orgánica de esta vivienda ...

1. La recoge un camión de basura 1
2. La tiran personalmente en el basurero público 2
3. La queman o la entierran 3
4. Otro, ¿Cuál? 4

45. ¿De qué material es la mayor parte de las paredes o muros de esta vivienda?

1. Madera 1
2. Cemento o adobe 2
3. Material estructural (yeso o aglomerado) 3
4. Otro, ¿Cuál? 4

46. De qué material es la mayor parte del piso de esta vivienda?

1. Cemento a la vista 1
2. Cerámica / mármol 2
3. Madera 3
4. Otro 4

47. Cánones mensuales de la vivienda

- a. Pago ordinario de administración
- b. Seguridad o vigilancia
- c. Servicios de jardinería/aseo
- d. Otro, ¿Cuál?

48. ¿Qué atributos son los que más le agradan de su vivienda? (califique de 1 a 5)

1. Los espacios verdes
2. Las zonas sociales
3. El diseño
4. El espacio donde está ubicada
5. Homogeneidad de clases sociales
6. Otro, ¿Cuál?

49. ¿Cree usted que el precio de la vivienda es acorde con los beneficios que genera el entorno donde se ubica?

SI 1

NO 0

50. En su opinión, en los últimos tres años el precio de las viviendas en este sector...

1. Han aumentado mucho (más del 40%) 1
2. Han aumentado moderadamente (entre el 20% y 39%) 2
3. Han aumentado poco (menos del 20%) 3
4. Se han mantenido estables (no ha registrado aumentos) 4
5. Han bajado poco (menos del 20%) 5
6. Han bajado moderadamente (entre el 20% y 39%) 6
7. Han bajado mucho (más del 40%) 7

51. ¿Cómo conoció este lugar donde está ubicada su vivienda?

1. Recomendación familiar o amigo 1
2. Por medio de una inmobiliaria 2
3. Por publicidad (anuncio, TV, radio, internet) 3
4. Otro, ¿Cuál? 4

MÓDULO E. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

52. La vivienda se encuentra ubicada cerca de:

1. Humedal
2. Bosque
3. Río / Quebrada
4. Laderas
5. Reserva o parque natural
6. Nacimientos de cuerpos de agua
7. Espacios de producción agrícola y pecuaria
8. Zonas peligrosas de orden público
9. Otro, ¿Cuál?

53. ¿Existe alguno de estos sitios cerca de su casa (2 km)?

1. Centro comercial
2. Espacios deportivos
3. Colegio/Universidad
4. Espacios culturales (biblioteca, teatro, museo)
5. Avenida principal de alto tráfico
6. Iglesias
7. Hospitales
8. Otro, ¿Cuál?

54. ¿Cuenta el lugar de residencia con buenas vías de acceso hasta su vivienda?

SI

NO

55. Califique las características de su entorno con respecto al resto lugares de la ciudad en los siguientes aspectos (califique de 1 a 5)

- a. Seguridad
- b. Descongestión vehicular
- c. Poco ruido
- d. Limpieza
- e. Belleza escénica /paisaje
- f. Tranquilidad

56. Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos del lugar donde vive actualmente (califique de 1 a 5)

- a. Cantidad de parques/zonas verdes
- b. Calidad del aire
- c. Servicio de recolección de basura
- d. Facilidades de transporte público
- e. La cantidad de carros que hay en las calles
- f. Vías de acceso
- g. Vistas panorámicas

57. ¿Por qué eligió este lugar y no otro para vivir? (Motivos de migrar a zona periférica)

58. ¿Qué aspectos positivos y negativos identifica en este sitio?

POSITIVOS	NEGATIVOS

59. ¿En términos generales, se siente satisfecho con su lugar de residencia ACTUAL?

SI ¿Por qué? _____

NO _____

60. Cuáles de las siguientes características cree usted que comparte con sus vecinos del entorno

- a. Nivel de estudios SI No
- b. Condición socioeconómica SI No
- c. Estatus social SI No
- d. Composición racial SI No
- e. Origen de nacimiento SI No
- f. Ideología SI No

61. ¿Participa usted en actividades comunales, veredales o barriales con los vecinos de su entorno?

SI ¿Cuáles? _____

NO ¿Por qué? _____

62. ¿Emplea personas de la vereda o sector en servicios de su vivienda?

SI ¿Cuáles? _____

NO

63. ¿Ha pensado en los últimos años retornar a un lugar más cercano a la ciudad?

SI ¿Por qué? _____

NO _____

64. ¿Siente que vivir en este lugar ha mejorado su calidad de vida?

SI ¿Por qué? _____

NO _____

OBSERVACIONES
