



# Propiedad de la tierra y desarrollos geográficos desiguales en contextos rurales metropolitanos

## Land ownership and unequal geographic development in rural-metropolitan contexts

Marco Antonio Aguirre<sup>1</sup>  & Óscar Buitrago Bermúdez<sup>2</sup> 

### RESUMEN

En el modo de producción capitalista del espacio urbano, la disputa por las áreas rurales se convierte en una importante estrategia para resolver las crisis de sobreacumulación de capital, con lo cual se asegura su reproducción. En dicho proceso, la tierra, como medio de producción en los modos de vida rural, juega un rol importante en la medida que su valor de uso cultural y económico se transforma en otro, donde prima su valor de cambio al servicio de las necesidades de la ciudad capitalista. Con base en lo anterior, este trabajo analiza los efectos socioespaciales de la fragmentación de la propiedad de la tierra configurados en los espacios rurales del área metropolitana de Cali, Colombia, en los municipios de Dagua y La Cumbre. Se asume como enfoque teórico los desarrollos geográficos desiguales, a la luz de la Ecología Política, para lo cual se adopta una metodología mixta. Como resultados se destacan que: 1) los agentes privados cooptan el Estado promoviendo proyectos urbanísticos en contra vía de prácticas espaciales rurales tradicionales (modos de vida), 2) el Estado tiene una débil respuesta ante dichos cambios y 3) se producen nuevos espacios urbanizados marcados por conflictos socioespaciales relacionados con el acceso desigual al agua y suelo.

**Palabras clave:** conflictos socioespaciales, corredor metropolitano Cali-Dagua-La Cumbre, modos de vida rural, relaciones de poder.

### ABSTRACT

Within the framework of the capitalist mode of production of urban space, rural areas become an important attraction to resolve crises of capital overaccumulation and ensure its reproduction. In this process, land, as a means of production in the rural way of life, plays an important role as its cultural and economic use value is transformed into another, where its exchange value prevails to serve urban needs. Based on the above, this paper analyzes the socio-spatial effects of land ownership fragmentation configured in the rural spaces of the metropolitan area of Cali, Colombia, in the municipalities of Dagua and La Cumbre. A mixed methodology is adopted, and the theoretical approach assumes uneven geographical developments in light of Political Ecology. The results highlight: 1) the way private agents co-opt the State by promoting urban projects that counter rural spatial practices (ways of life), 2) the weak response of the State to these changes, and 3) the production of new urbanized spaces marked by socio-spatial conflicts (disputes over water and land).

**Keywords:** Socio-spatial conflicts, Cali-Dagua-La Cumbre metropolitan corridor, rural ways of life, power relations.

<sup>1</sup> Institución: Universidad del Valle-Colombia; Correo electrónico: marco.aguirre@correounivalle.edu.co

<sup>2</sup> Institución: Universidad del Valle-Colombia; Correo electrónico: oscar.buitrago@correounivalle.edu.co

## Introducción

La concepción burocrática del espacio rural en Colombia ha estado ligada a temas de la propiedad privada y el establecimiento de mecanismos para el “desarrollo económico rural” campesino; ambos predicados expuestos como un oxímoron: es decir, por un lado, garantizar la propiedad privada y, por otro, avalar lo público rural como responsabilidad del Estado. Otros aspectos de política se han gestado en el marco de los procesos de violencia entre el Estado, campesinado y, más recientemente, diversos agentes ilegales armados por el control territorial, ante lo cual siempre se ha enunciado la promulgación de acuerdos políticos centrados en una reforma de la propiedad privada del suelo rural (Fals Borda, 1999).

Por otro lado, el tema de la propiedad de la tierra ha suscitado, por décadas, fuertes debates en los contextos político-administrativo y académico en Colombia. Sus puntos álgidos motivan diversas perspectivas frente a la tenencia y acumulación de la propiedad de la tierra como productora de desigualdad social y conflictos políticos, culturales y ecológicos en el contexto rural. Autores como Vargas (2007) y Machado (1987, 1999) destacan que el tema de la propiedad y la tenencia de la tierra en los espacios rurales ha promovido, por un lado, asegurar la propiedad privada y, por otro, su fragmentación y despojo de manos campesinas; esto ha consolidado factor dinamizador del poder político y económico de la clase oligárquica dominante y una desventura para las clases campesinas rurales.

Para Machado (1987), la apropiación de la tierra es resultado de la herencia colonizadora en América, en la cual los grandes terratenientes, en complicidad con los nacientes estados, concibieron en la propiedad un instrumento de poder político, económico, cultural y social. Bajo esta idea de la propiedad, el agente social acumulador (para el caso de Colombia grandes rentistas y latifundistas) no estaba interesado en la producción económica de sus tierras (Gómez Jiménez, 1989). Lo importante era el control de ella como expresión de poder. En América Latina los datos de concentración de la tierra evaluados a través del índice de Gini<sup>3</sup> entre 1970 y 1994, evidencian en promedio un valor de 0.84 para la región (Ariza, 2021). De acuerdo con Ariza (2021) los países con mayor aporte corresponden a Chile con 0.91 (datos al año 1996), Paraguay con 0.93 (datos al año 2008), Venezuela con 0.88 (datos al año 1997) y Colombia con 0.88 (datos al año 2009). En ese contexto, Colombia, como uno de los países de mayor desigualdad en el acceso y concentración de propiedad de la tierra, se ha caracterizado por índices con dígitos que oscilan entre 0.80 (año 2002) y 0.88 (año 2016) según cifras oficiales de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA, 2016). En el contexto regional, el sur occidente de Colombia (donde se localiza el área de interés) se evidencian valores de Gini de 0.86 (al año 2016). Aunado a este tema, Machado (1999) expone que los asuntos sobre la propiedad de la tierra pasan por hilos frágiles, como lo es la idea de lo rural en Colombia. Según el autor, los altos índices de concentración de la propiedad suponían:

“la tercerización de lo rural [...] sociedades socavadas en sus solidaridades colectivas – debilitamiento de la comunidad rural- [...] pérdida de importancia de las relaciones de la propiedad en los conflictos rurales que dinamizan la acumulación y el despojo de la vida rural” (Machado, 1999, p. 276).

<sup>3</sup> Indicador de desigualdad en la distribución de la tierra que toma como base el Índice de Gini de ingresos, enfocado al tema de tierras (UPRA, 2016: 5).

La perspectiva de Machado (1999) evidencia una preocupación por aspectos determinantes de la ruralidad colombiana como su cultura y las formas de organización familiar y políticas en torno a las relaciones con el suelo y los ecosistemas (los modos de vida rural). Bajo esta forma de producción de la propiedad privada rural, en Colombia se han gestado intensos procesos de desplazamiento poblacional, conllevando, entre otros aspectos, a la continua expansión urbana, consolidada como un fenómeno metropolitano, en las ciudades de Bogotá, Medellín y Cali, núcleos importantes en los procesos de acumulación y reproducción del capital urbano (Martínez & Buitrago, 2011).

De este modo, Cali, la tercera ciudad más relevante de Colombia, se convirtió en un centro urbano de producción y reproducción de capital con mayores ofertas de empleo, ingresos económicos superiores y en teoría, más comodidades con relación al entorno regional y rural; favoreciendo el crecimiento constante de la población y recibiendo a personas rurales que huían ante un fenómeno particular de violencia que marcó las últimas seis décadas del siglo XX y lo que va corrido de este (Gómez et al., 1999; Gómez Builes et al., 2008).

De acuerdo con Martínez (2018) y Buitrago et al., (2021) el proceso de metropolización de Cali y sus formas de reproducción juegan un papel importante en la medida que suscita competencias por el suelo rural como expresión material de la acumulación capitalista metropolitana. Lo anterior tiene relación con los planteamientos de Harvey (2021) quien expone en la teoría capitalista del espacio la pertinencia de las áreas rurales como expresión de la reproducción y acumulación del capital fijo (procesos urbanos).

En Colombia, dichos espacios rurales han permitido a determinados agentes sociales (destinados al fomento de agronegocios y ganadería extensiva) beneficiarse de los procesos de acumulación de tierras, destacando los procesos de urbanización como uno de los principales usos y mecanismos de acumulación bajo diferentes mecanismos (Aprile- Gniset, 1992). De este modo, en el marco del proceso de expansión metropolitana de Cali hacia los municipios vecinos, se ha configurado un nuevo frente de expansión urbana denominado “corredor Cali-Dagua-La Cumbre”, el cual viene experimentando diversas transformaciones de tipo social, político, cultural y ecológico (Aguirre et al., 2021; Aguirre et al., 2017; Universidad del Valle, 2016; Castañeda Zuluaga, 2019) a raíz de los procesos de imposición de las prácticas urbanas sobre los modos de vida rurales. En este proceso de configuración de los espacios rurales, se presentan disputas entre agentes sociales (campesinos y latifundistas) por el acceso a la tierra como elemento clave en los procesos de producción y reproducción del capital.

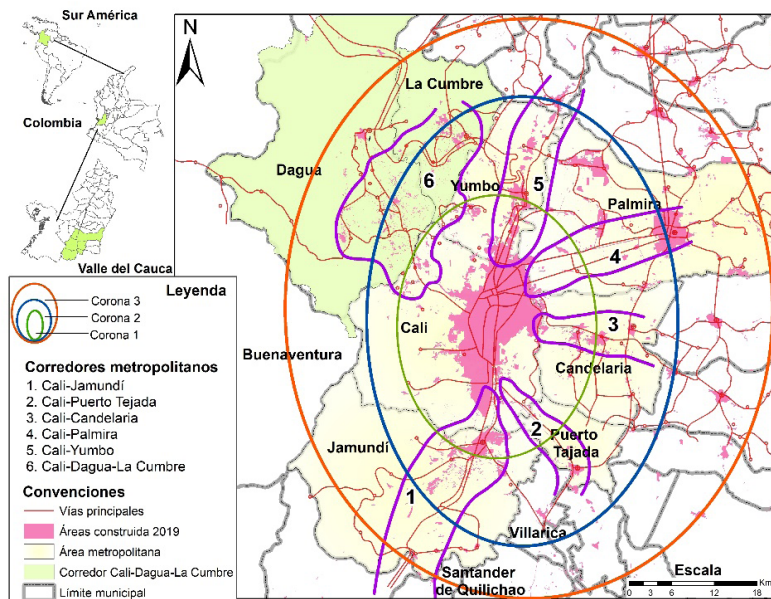
Por tanto, el presente artículo busca analizar, a la luz de la Ecología Política, de qué manera las formas de fragmentación de la propiedad de la tierra, promovida por agentes sociales privados y el Estado, han configurado el espacio rural en el corredor Cali-Dagua-La Cumbre destacando dos aspectos claves: primero, las expresiones locales rurales en respuesta a dichos procesos de transformación y, segundo, la génesis de conflictos socioespaciales. El artículo contribuye con elementos teóricos y empíricos como base para la reflexión y acción política de las comunidades rurales inmersas en las lógicas de expansión metropolitana de Cali, al tiempo que refleja el papel de las autoridades ambientales y municipales en los procesos de transformación rurales.

## Área de estudio: corredor metropolitano Cali-Dagua-La Cumbre

El proceso de metropolización de Cali se caracteriza por el reconocimiento de cinco (5) corredores de expansión urbanos: 1) Cali – Jamundí; 2) Cali- Puerto Tejada; 3) Cali – Candelaria; 4) Cali – Palmira; 5) Cali – Yumbo, localizados sobre la planicie aluvial del río Cauca (Figura 1), lo cual denota una ventaja topográfica para asegurar su expansión metropolitana ante la ausencia de rugosidades de la superficie terrestre. Estos corredores identificados por Martínez & Patiño (2016) responden a dinámicas económicas y funcionales con respecto a una ciudad núcleo como “Cali”. Su grado de importancia frente a la ciudad polarizadora se da en función de tres coronas (anillos imaginarios para expresar grados de dependencia económica, política y social) metropolitanas. En las últimas dos décadas del siglo XXI se ha configurado un nuevo corredor metropolitano de interés sobre la Cordillera Occidental de Cali, en los municipios de Dagua y La Cumbre (los cuales se han caracterizado por paisajes rurales ligados con modos de vida campesina), asociado con altas demandas de vivienda de fin de semana y parcelaciones campestres. Este reciente corredor rompe con las dinámicas geográficas de los corredores de la parte plana, ya que su materialización se realiza sobre empinadas montañas y profundos valles de la cordillera Occidental, zonas declaradas como reservas forestales de interés nacional<sup>4</sup> y que tienen relación con la tercera y segunda corona de influencia metropolitana de Cali (Figura 1).

**Figura N° 1.**

Localización del corredor de estudio.



Fuente: Elaboración propia.

<sup>4</sup> Ley segunda de 1959. Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables. Ministerio del Medio Ambiente de Colombia.

Un elemento espacial determinante en la configuración del corredor tiene que ver con la vía al mar que atraviesa el corredor (municipios de Dagua y La Cumbre) comunicando a la ciudad de Cali con el principal puerto marítimo de Colombia, en el Océano Pacífico (municipio de Buenaventura). Dicha vía ha intensificado en los últimos años el acceso de personas provenientes de Cali y municipios vecinos a esta zona como alternativa de esparcimiento o segunda vivienda, dadas las condiciones ambientales<sup>5</sup> del corredor. A ello se suma la construcción de un proyecto vial de cuarta generación titulado vía Mulaló-Loboguerrero<sup>6</sup> (Autopista de ocho carriles) la cual pasará por el municipio de La Cumbre hasta comunicar con el puerto de Buenaventura, para reducir los tiempos de movilidad de mercancías, personas e información. Este proyecto anunciado en el año 2015 ha gestado, por un lado, intensos procesos de acumulación de tierra en manos de agentes promotores de loteos y parcelaciones y, por otro lado, altos costos en el valor del metro cuadrado de tierra. Este último efecto ha incidido en los cambios de usos de suelo rural a suelo urbano.

Parte de la complejidad socioecológica de los municipios de Dagua y La Cumbre se refleja en la distinguida vocación agropecuaria y de *pancoger*<sup>7</sup> que los caracteriza en el departamento del Valle del Cauca, principalmente, por una agricultura liderada por campesinos y pequeños productores (González et al., 2016) presentes en diferentes escalas de producción, las cuales pueden ir desde pequeña agricultura (actividades agropecuarias en predios menores a una hectárea) hasta la mediana propiedad (de 5 a 10 hectáreas); estas últimas vinculadas a monocultivos y ganadería extensiva en ladera (Universidad del Valle, 2016).

## **Desarrollos geográficos desiguales. Una aproximación desde la Ecología Política (EP) y la producción capitalista del espacio**

Los desarrollos geográficos desiguales parten de cuestionar la idea de neutralidad del espacio y el tiempo promovida por el positivismo en la configuración de los conflictos espaciales (socioecológicos), pues según este enfoque éstos son elementos apolíticos. El capital adquiere un grado de fijación espacial que está organizado en escalas diferenciadas de actividad social: escala urbana, escala global, escala Estado Nacional, escala rural. Por tanto, la localización es una fuente de valor de excedente relativo. El capital crece en grandes cantidades en una localización y en pocas manos. El desarrollo genera subdesarrollo como reflejo de la relación capital-trabajo, que en el caso del corredor conlleva a que la tierra, antes en manos del campesino, perdiera su valor de uso convirtiéndose en una mercancía clave en los procesos de acumulación y reproducción del capital. En ese sentido, el subdesarrollo se convierte en un proceso que genera áreas específicas rentables como los espacios rurales. El capital se mueve de una localización a otra generando y buscando estas áreas (Smith, 2008). Aspecto que se ha identificado para el caso de estudio al trasladarse necesidades de vivienda de recreo, promovidas por la ciudad de Cali en el marco de

---

<sup>5</sup> Calidad del paisaje, el agua, el suelo y los ecosistemas, como servicios ambientales que no logra ofrecer la ciudad de Cali en sus dinámicas de metropolización (Zapata Caldas, 2022).

<sup>6</sup> CONPES 3761 de 2013. Disponible en: <https://www.ani.gov.co/conpes-3761-de-2013>

<sup>7</sup> Corresponde a formas de producción de alimentos campesinos para el autoconsumo asociados con maíz, frijol, yuca, plátano, entre otros frutales.

su fenómeno de metropolización, hacia los espacios rurales cuya característica se presenta en la fragmentación de la propiedad de la tierra.

Tal concepción pone en el centro de atención los procesos urbano-regionales usados por el capitalismo y sus agentes promotores como proceso de disputa de la Naturaleza, convirtiendo a la ciudad en un mecanismo de acumulación de capital (Harvey, 2021; Villar, 2009; Swyngedouw, 1996, 2004). En esa línea de pensamiento, la EP crítica pretende ilustrar que, en los procesos de acumulación de capital, se ven imbricadas las relaciones sociales de poder y la cultura con los procesos ecológicos (Leff, 2003); elemento retomado por la geografía desde el denominado giro espacial (Harvey, 2018) resaltando que tales formas de producción y transformación de la naturaleza tienen un carácter espacial implícito, a través del cual los agentes capitalistas logran producir nuevas naturalezas o arreglos socioecológicos en múltiples escalas geográficas (Ekers & Prudham, 2017).

En los procesos de expansión de las grandes urbes, las demandas de vivienda para determinadas clases sociales y la ubicación de industrias o rellenos sanitarios en las periferias rurales no es una cuestión de localización o disputa por los lugares (Swyngedouw, 2005, 2006), es también, una cuestión socioecológica que demanda aclarar las relaciones sociales de poder que agencian dichas formas de producción capitalista del espacio (Swyngedouw, 2009). En este sentido, la cuestión urbana a la luz de la EP implica analizar de manera crítica la producción capitalista del espacio y reivindicar la política del espacio como un derecho a la ciudad (Sousa Miranda, 2023).

En el estudio de la producción capitalista del espacio, los desarrollos geográficos desiguales permiten entender las lógicas de producción material del espacio articulada a dos fuerzas poderosas que se imbrican para generar un determinado tipo de arreglo y ajuste espacial (*spatial Fix*). La primera, corresponde al poder del Estado cuando promulga políticas, normas, planes, programas y proyectos (concepción espacial del territorio nacional), aparentemente de beneficio general, acerca de lo que debería ser el espacio urbano o rural; en tanto que la segunda fuerza corresponde al poder económico a través del cual se coopta la administración pública (Estado), para concretar decisiones favorables a sus diferentes intereses.

Harvey (2000) expone que el estudio del desarrollo geográfico desigual permite comprender la manera en la cual en cada uno de los ejercicios de acumulación de capital se gestan impactos de diversa índole sobre el denominado socioecosistema. En ese sentido, las localizaciones y, por consiguiente, la producción de desarrollos geográficos desiguales no puede entenderse por fuera de un sistema capitalista en red, en el cual, las acciones humanas, mediante ejercicios de poder, logran transformar las condiciones ecológicas de la vida en su conjunto. De este modo, la expansión urbana y los fenómenos metropolitanos hacia espacios rurales no es una cuestión solo de localización, sino otras formas de producción social con prácticas híbridas espaciales de origen capitalista, que se expresan en los modos de vida rural en ámbitos políticos, económicos y culturales. Es también una cuestión socioecológica que impulsa a explicar el papel de los diversos agentes sociales en su ejercicio de materialización.

En la producción de estas geografías el capital requiere de insumos materiales tangibles e intangibles en su reproducción (Bakker, 2007; Castree & Braun, 2001). En esta perspectiva, la propiedad de la tierra es clave, ya que permite estudiar las diferencias y desigualdades sociales. Marx

(1999) describió cuatro formas de propiedad sobre los medios de producción haciendo énfasis en el papel de la propiedad de la tierra y modos de organización social: la tribal, la sociedad antigua, la sociedad feudal y el capitalismo industrial.

En la última expresión de propiedad, las bases económicas sustentadas en la vida rural se transforman, dando paso a una sociedad urbana. Se despoja la tierra a los más vulnerables y se les obliga a vender su fuerza de trabajo en la fábrica para poder obtener algo de dinero que garantice su sobrevivencia y reproducción de su fuerza de trabajo (Marx and Engels, 2000). Las nuevas dinámicas obligan a las personas despojadas de su propiedad a trabajar para los nuevos propietarios de la tierra. De este modo, las formas de producción (locales y campesinas en relación con la tierra) y la fuerza de trabajo se transforman al servicio de los procesos urbanos que saltan el límite de la ciudad. Por otra parte, como señala Buitrago (2007), bajo esta mirada es posible concebir la manera en la cual “los espacios no urbanizados son sometidos a grandes presiones por parte de consumidores de tierras urbanas, quienes con su intensión han incrementado los precios y fomentado el cambio de usos de suelo y de las coberturas de la tierra” (Buitrago, 2007, p. 42).

Estos elementos teóricos son claves para comprender la manera en la cual la distribución y dinámicas de acceso a la tierra, junto al rol del Estado, han desempeñado un papel importante en la configuración del corredor metropolitano Cali-Dagua-La Cumbre y sus efectos en los espacios rurales.

## Metodología

Se asume un enfoque metodológico de tipo mixto (Hernández-Sampieri, 2014) que permitió integrar métodos cualitativos y cuantitativos a partir de dos fases, como procesos que se interrelacionan.

En la primera fase, se analizó las dinámicas de fragmentación de la propiedad de la tierra a partir de dos fuentes de información secundaria asociadas con: a) bases de datos prediales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)<sup>8</sup> y b) datos disponibles en el Atlas de la Distribución de la Propiedad Rural en Colombia (2012)<sup>9</sup>. A partir de la disponibilidad de información, se escogió como fechas de interés los años 2000, 2009 y 2020, que según los expertos consultados y las evidencias empíricas de la presente investigación corresponde a los momentos de mayor transformación de los espacios rurales en el corredor de estudio.

Con lo anterior, primero, se construyó tablas en las cuales se sistematizó los datos y, segundo, curvas de Lorenz a partir de la relación tamaño y cantidad de predios con el objetivo de evidenciar procesos de concentración por tamaños de predios en dos escalas de análisis municipal y corredor metropolitano. Los diseños de Lorenz se llevaron a cabo siguiendo los planteamientos de Núñez (2006) y bajo la ruta metodológica elaborada por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA, 2016). Para el análisis de la dinámica de fragmentación de la propiedad de la tierra se empleó las categorías nacionales de tamaños prediales establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Castañeda Zuluaga, 2019) las cuales se muestran en la Tabla 1.

<sup>8</sup> Geoportel IGAC: <https://geoportel.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-catastro>

<sup>9</sup> En línea: <https://www.igac.gov.co/es/catalogo/atlas-de-la-distribucion-de-la-propiedad-rural-en-colombia-en-libro>.

Este punto permitió, primero, identificar las transformaciones en el tamaño de la propiedad de la tierra y su fragmentación actual a partir de mapas municipales y del corredor de estudio, los cuales se superpusieron al área construida con el propósito de evidenciar fragmentación de la propiedad con altos procesos urbanos y, segundo, identificar algunos casos de interés (mayor fragmentación espacial) para consultar en campo con agentes sociales por la configuración y manifestación de conflictos socioespaciales en dichos contextos de transformación intensa de los espacios rurales.

**Tabla N° 1.**  
Categorías por tamaños de predios.

Tamaño predial	Hectáreas
Microfundio	Predios entre 0 y 3 hectáreas
Minifundio	Predios entre 3 y 10 hectáreas
Pequeña	Predios entre 10 y 20 hectáreas
Mediana	Predios entre 20 y 40 hectáreas
Grande	Predios mayores a 100 hectáreas

Fuente: Elaboración propia con base en Castañeda Zuluaga (2019).

En la segunda fase se llevó a cabo dos procesos: el primero, orientado a la revisión de información secundaria de carácter institucional para identificar los principales cultivos y formas de producción agrícola rural señalando variaciones o tendencias en los volúmenes de producción de alimentos de los municipios de Dagua y La Cumbre y su posible relación con los resultados de fragmentación de la propiedad de la tierra en las últimas décadas del siglo XXI. Este producto fue clave para indagar con los agentes sociales aquellos elementos o acciones que han fomentado tales dinámicas en la producción de alimentos. En segundo lugar, se identificó los principales agentes sociales y sus roles, en los procesos de fragmentación de la propiedad de la tierra, así como en la configuración de conflictos socioespaciales. Para ello, primero, se estableció una tipología con base en los aportes de Lobato (2014): agentes institucionales (en representación del Estado, como son funcionarios de alcaldías, Corporaciones Ambientales, etc.), sociedad civil (campesinos, organizaciones de acueductos comunitarios y nuevos propietarios) y agentes privados promotores de parcelaciones y compra de predios.

Seguido, se diseñó una entrevista semiestructurada como instrumento de indagación desde el saber consuetudinario de las personas, aquellos elementos que han sido influyentes en la fragmentación de la propiedad y los efectos de la expansión metropolitana de Cali. Sus categorías fueron: a) 1) el papel de los agentes sociales en los procesos de fragmentación y acumulación de tierras en el corredor; 2) eficacia de los instrumentos de planificación territorial en los procesos de metropolización de las áreas rurales; y 3) visiones frente al proceso de expansión metropolitana de Cali y sus efectos socioecológicos en las formas de vida rural (prácticas culturales rurales y conflictos por el suelo y el agua). Una vez sistematizada la información en tablas por categorías, se llevó a cabo un ejercicio de triangulación de información como método de integración de datos mixtos en ciencias sociales (Forni & Grande, 2020) entre: a) las voces registradas mediante categorías de análisis (entrevistas); b) datos cuantitativos recabados en los mapas de fragmentación de la propiedad de la tierra; y c) las evidencias empíricas del trabajo de campo con los principales agentes sociales.



## Resultados y discusión. Desarrollos geográficos desiguales

Los resultados se centran en cuatro aspectos: el primero, relacionado con la fragmentación de la propiedad de la tierra como forma de representación de las nuevas adecuaciones de los espacios rurales en el marco de la expansión metropolitana; segundo, algunas evidencias que ilustran el papel del Estado en los procesos de fragmentación y ajuste del corredor; tercero, principales visiones de los agentes sociales frente a la reestructuración de los espacios rurales por efecto de la expansión metropolitana; y cuarto, la configuración conflictos por el suelo y el agua suscitados en dicho proceso.

### *Fragmentación de la propiedad de la tierra como expresión de adecuación rural*

En el municipio de Dagua, los cambios más significativos se presentaron entre los años 2009 y 2021 (Tabla 2) en el tipo de propiedad de la tierra asociado con Microfundio (predios menores a 3 hectáreas), con un incremento de 66,85%, esto es una tasa de 493.5 lotes por año. Dicho valor coincide con expresiones manifestadas por agentes sociales entrevistados quienes indicaron que agentes compran fincas de 3 a 5 hectáreas, para destinarlas a procesos de parcelaciones y loteos; lo que ocurre en áreas de mayor pendiente del suelo.

**Tabla N° 2.**

Dinámicas de cambio propiedad de la tierra, municipio de Dagua (2000, 2009 y 2021).

Municipio de Dagua										
Rangos tamaño propiedad	Total, hectáreas (ha) por tamaño de predios			Número de predio por tamaño			Cambio porcentual hectáreas		Cambio porcentual # predios	
	Año 2000	Año 2009	Año 2021	Año 2000	Año 2009	Año 2021	Diferencia 2000-2009	Diferencia 2009-2021	Diferencia 2000-2009	Diferencia 2009-2021
Microfundio (< 3 ha)	5059,92	5315,4	6913,93	6971	8121	13550	5,05	30,07	16,50	66,85
Minifundio (3-10 ha)	8856,97	8769,6	8283,46	1577	1567	1487	-0,99	-5,54	-0,63	-5,11
Pequeña propiedad (10 - 20 ha)	7656,57	7578,35	7084,62	543	536	502	-1,02	-6,52	-1,29	-6,34
Mediana propiedad (20 - 200 ha)	31053,39	14395,45	27024,25	454	635	548	-53,64	87,73	39,87	-13,70
Grande (>200 ha)	9041,48	7893,09	36782,5	22	18	23	-12,70	366,01	-18,18	27,78

Fuente: Elaboración propia.

Según la información suministrada por diversos agentes sociales entrevistados, los usos principales del Minifundio y Pequeña propiedad estaban asociados con producción de alimentos (hortalizas y café) y ganadería en ladera. Otras áreas se encontraban en bosques protectores asociadas con fuentes de agua para los acueductos rurales. Este dato tiene relación directa con el retroceso porcentual en el número de predios ligados al tipo de propiedad Minifundio (entre 3

y 10 hectáreas) dado que, algunas de esas fincas (destinadas a la producción de alimentos pancooger y otros) se han adquirido para realizar parcelaciones (vivienda de veraneo).

En la Figura 2 se evidencia la forma en la cual, el Microfundio (menor a 3 ha.), se fragmenta por efectos de la presión económica ejercida en el marco del proceso de expansión metropolitana de Cali en la parte alta del municipio de Dagua, corregimiento de Tocotá. Respecto al número de predios y total de área en hectáreas de la gran propiedad (predios mayores a 200 ha), se destaca un breve incremento entre los años 2009 y 2021. De acuerdo con los agentes entrevistados, dicho incremento está asociado con la materialización de proyectos para adquisición de predios en ganadería los cuales se integraron a futuras zonas de protección forestal y manejo especial.

**Figura N° 2.**

Visual aérea de un predio (Microfundio) que refleja procesos de fragmentación y loteo, municipio de Dagua.

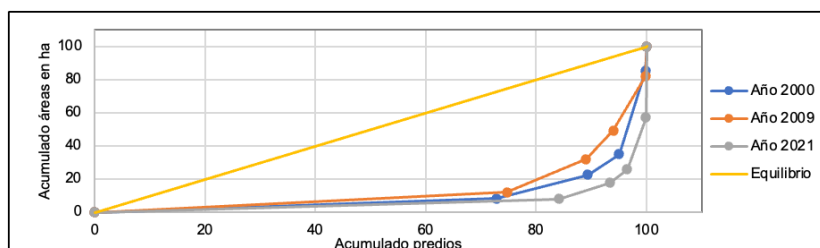


Fuente: Aerofotografía tomada por los autores, 2022.

En cuanto a las dinámicas asociadas con la concentración de la propiedad de la tierra por tipo, en el municipio de Dagua, la Figura 3 muestra que el año con la mayor concentración de la propiedad fue el 2021 evidenciando que aproximadamente el 84,11% de los predios representan menos del 8% del área total de predios en el municipio; la curva de Lorenz permite evidenciar con el paso del tiempo el aumento en la fragmentación de la propiedad; también, se presenta una alta concentración de tierra en manos de unos pocos.

**Figura N° 3.**

Curva de Lorenz municipio de Dagua (relación tamaño propiedad).



Elaboración propia a partir de datos IGAC (años 200, 2009 y 2021).

En el municipio de La Cumbre (ver Tabla 3) se destaca un incremento en el número de predios correspondiente al Microfundio (menor a 3 hectáreas), con una tasa promedio de fragmentación (2009 - 2021) más baja a la de Dagua de 127,6 predios por año. De este modo, se pasó de 8121 predios en 2009 a 13550 en 2021. De acuerdo con los agentes sociales entrevistados y el trabajo de campo realizado para esta investigación, se logró identificar que dichos procesos de fragmentación de la propiedad se han materializado con mayor intensidad en áreas destinadas a la producción de alimentos para el abastecimiento de Cali.

**Tabla N° 3.**

Dinámicas de cambio propiedad de la tierra municipio La Cumbre (2000, 2009 y 2021).

Municipio La Cumbre											
Rangos tamaño propiedad	Total, hectáreas (ha) por tamaño de predios			Número de predio por tamaño			Cambio porcentual hectáreas		Cambio porcentual # predios		
	Año 2000	Año 2009	Año 2021	Año 2000	Año 2009	Año 2021	Diferencia 2000-2009	Diferencia 2009-2021	Diferencia 2000-2009	Diferencia 2009-2021	
Microfundio (< 3 ha)	2337,54	2434,38	2904,04	3551	3813	5217	4,14	19,29	7,38	36,82	
Minifundio (3-10 ha)	3160,88	3136,87	3132,55	597	592	591	-0,76	-0,14	-0,84	-0,17	
Pequeña propiedad (10 - 20 ha)	2218,1	2162,02	2095,61	152	149	147	-2,53	-3,07	-1,97	-1,34	
Mediana propiedad (20 - 200 ha)	8221,01	7806,89	8211,07	164	160	164	-5,04	5,18	-2,44	2,50	
Grande (>200 ha)	5476,93	5391,32	5239,02	7	7	7	-1,56	-2,82	0,00	0,00	

Fuente: Elaboración propia.

La propiedad asociada a Minifundio (3 a 10 hectáreas) evidenció leves retrocesos en el número de predios y áreas dado que, según los agentes sociales entrevistados, los procesos de parcelación han tenido mayor fuerza en los predios relacionados con Microfundio (antiguas fincas cafeteras y ganaderas). Por tradición, gran parte de los predios en Minifundio han estado alquilados a monocultivos forestales de pino y eucalipto a la Empresa Cartón de Colombia (también conocida como **Smurfit Kappa**<sup>10</sup>). Hoy en día, ante la demanda de personas para comprar y parcelar la propiedad, una significativa cantidad de propietarios decidieron a vender sus predios como estrategia de capitalización, aprovechando la expansión urbana metropolitana de Cali. También, se identificó que la alta fragmentación de la propiedad de la tierra asociada con Micro y Minifundio en La Cumbre, se relaciona con las actuales demandas sobre el suelo gestadas en el año 2015, por efectos del proyecto vial Mulaló-Loboguerrero, el cual, sin estar ejecutado, ha transformado los modos de vida de personas de los corregimientos de Pavas y Pavitas (áreas con mayor presión sobre la propiedad de la tierra en La Cumbre); algunos agentes sociales han concentrado grandes fincas como estrategia de acumulación de la tierra (predios que serán fragmentados a un ritmo constante).

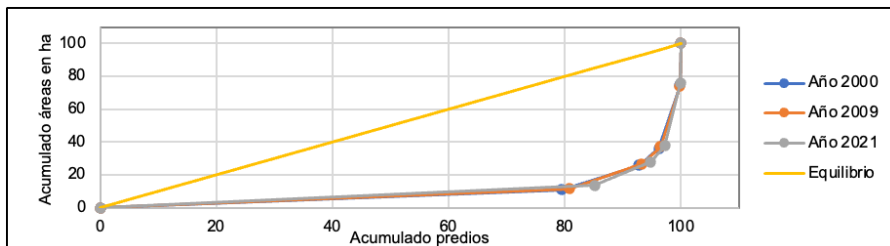
<sup>10</sup> Empresa extranjera que se ha localizado en el área de estudio desde la década de 1980.

La mediana y gran propiedad no evidenció cambios significativos, debido a que buena parte corresponde a zonas de reserva forestal<sup>11</sup> y a otras figuras de protección ambiental. Estas áreas declaradas como reservas forestales nacionales evidencian diversos conflictos socioespaciales por efectos de la expansión de la frontera agrícola, ganadera y forestal por efectos de la fragmentación de la propiedad de la tierra (Mini y Microfundio) y por la presión de Smurfit Kappa para acceder a nuevas tierras y continuar con los cultivos forestales. Aunado a lo anterior, en la actualidad, la mayor amenaza la constituyen los procesos de urbanización, dado que los agentes promotores buscan áreas con excelentes atractivos de paisaje y vegetación; elementos que solo ofrecen dichos predios. Las autoridades ambientales han identificado áreas deforestadas asociadas con futuros proyectos de vivienda de recreo dispersa.

A partir de los datos de propiedad de la tierra del municipio de La Cumbre se construyó la Curva de Lorenz (Figura 4) para evidenciar las dinámicas de cambio y concentración de la propiedad en tres momentos (años 2000, 2009 y 2021). En ese sentido, primero, no se expresa una forma clara de fragmentación como ocurre al comparar con el municipio de Dagua. En segundo lugar, hay que resaltar en los diferentes años observados que el Minifundio concentra la mayor cantidad de predios (aproximadamente el 80%). Tercero, en el año 2021 se observa una leve variación de este porcentaje indicando un 85,16% respecto a los años anteriores. Cuarto, la curva de Lorenz pretende reflejar grados de concentración y desigualdad en la propiedad de la tierra lo cual, en el caso de La Cumbre, es evidente que las curvas de los diferentes años se ubican por debajo de la recta de equilibrio.

**Figura N° 4.**

Curva de Lorenz municipio La Cumbre (relación tamaño propiedad).



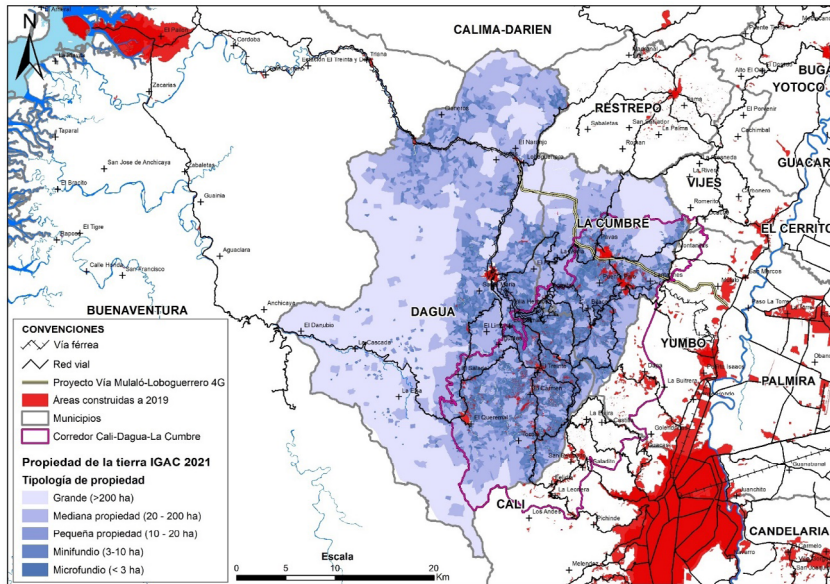
Fuente: Elaboración propia con base en datos recabados del IGAC (año 200, 2009 y 2021).

En las Figuras 7 y 8 se representa la configuración socioespacial de las áreas rurales en el marco de la expansión metropolitana de Cali en dos escalas: a nivel municipal y del corredor. En ese sentido la Figura 5 evidencia la distribución predial al año 2021 de los municipios de Dagua y La Cumbre y su relación espacial de cercanía con Cali. La Figura 6 ilustra la distribución y superposición espacial de la propiedad de la tierra del corredor Cali-Dagua-La Cumbre con algunas de las principales figuras de protección ambiental.

<sup>11</sup> Áreas en ley segunda 1959 bajo regulación y control del Estado colombiano para la conservación del agua, los suelos y los bosques.

**Figura N° 5.**

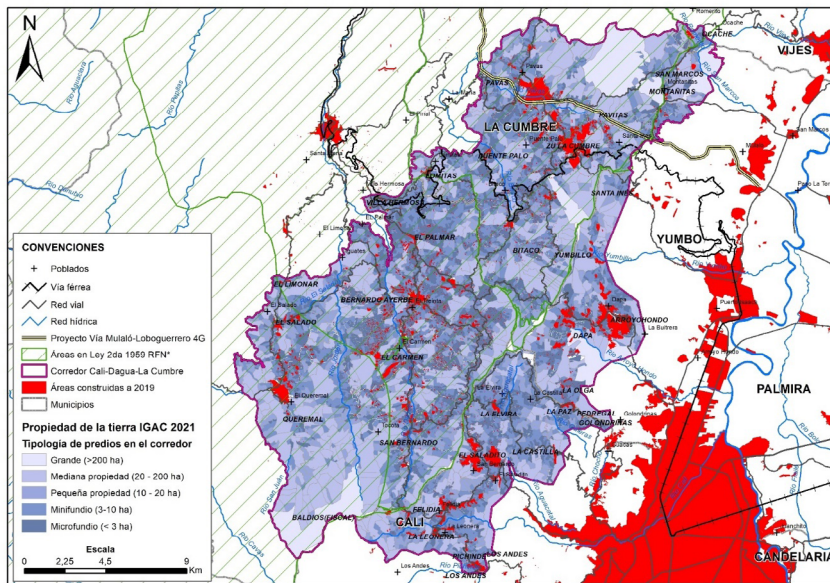
Distribución de la propiedad de la tierra, municipios de Dagua y La Cumbre, año 2021.



Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 6.**

Distribución de la propiedad de la tierra, corredor Metropolitano Cali-Dagua-La Cumbre, año 2021.



\* Registro Único de Áreas Protegidas de Colombia (RUNAP). Fuente: Elaboración propia<sup>12</sup>

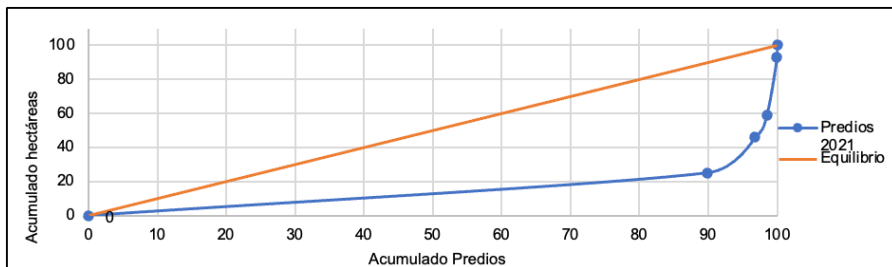
<sup>12</sup> Los datos prediales para el municipio de Cali que integran el corredor fueron tomados de la Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali (IDES).

En la Figura 6 se evidencia los aspectos descritos en relación con la fragmentación de la propiedad del Microfundio y Minifundio se localizan en el área establecida por el corredor Metropolitano Cali-Dagua-La Cumbre. Este hecho espacial es determinante para comprender de qué manera se vienen gestando procesos de venta de lotes y construcción de viviendas campestres sobre la Cordillera Occidental como resultado de factores ligados con: cercanía de los municipios de Dagua y La Cumbre con Cali (dinamizadora del proceso de metropolización de interés), infraestructura vial y proyectos de igual índole que permiten continuar con la expansión metropolitana así como una débil condición de lo rural en términos políticos, económicos y ecológicos, que juntos, posibilitan la materialización de estos procesos.

Con los datos prediales al año 2021, se construyó la curva de Lorenz para el corredor metropolitano (Figura 7), evidenciado que el 89,87% de los predios son Microfundio, lo cual muestra, como ya se ha indicado, que el corredor metropolitano está en plena dinámica.

**Figura N° 7.**

Curva de Lorenz Corredor Metropolitano Cali-Dagua-La Cumbre (relación tamaño propiedad) año 2021.



Fuente: Elaboración propia.

## *El papel del Estado y los limitados alcances de la planificación territorial municipal y metropolitana*

Pese a que existen los planes de ordenamiento territorial<sup>13</sup> (PBOT y EOT), tanto de Dagua como de La Cumbre ambos con vigencia desde el año 2001 y sin actualizar sus alcances, así como otra serie de políticas<sup>14</sup> de Estado que orientan los procesos de uso del suelo rural como por ejemplo el tamaño mínimo de vivienda rural, no han surtido efecto; evidencia de este desacato es la actual configuración del corredor metropolitano en análisis. También, los agentes sociales manifestaron que el Estado juega un doble papel en sus formas de concebir los espacios rurales. Por un lado, garantiza mecanismos orientados a la defensa de la propiedad privada y, por otro, en la promoción de lo público. Por ejemplo, la ley 388 de 1997 (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Colombia) enuncia que prima el interés general sobre el particular destacando la función ecológica de la propiedad privada; en contraposición al derecho a la propiedad privada establecido en la Constitución Política de 1991. Estas ambivalencias políticas se reflejan en el corredor a través de

<sup>13</sup> Instrumentos para la planificación del uso del suelo según la ley 388 de 1996

<sup>14</sup> Ley 128 de 1994 por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas; Ley 1625 de 2013 por la cual se deroga la Ley Orgánica 128 de 1994 y se expide el Régimen para las Áreas Metropolitanas y la Ley 1454 de 2011 (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial -LOOT-), e incluso la misma Constitución Política de Colombia de 1991 en su Artículo 319; Ley 160 de 1994 por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino; Decreto 3600 de 2007 sobre determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural; entre otras.

la fragmentación de la propiedad de la tierra y la alteración de áreas protegidas. En ambos municipios, los instrumentos de ordenamiento territorial establecen como unidad mínima de vivienda rural 3500m<sup>2</sup>. Las personas bajo mecanismos ilegales compran predios entre 200m<sup>2</sup> y 500m<sup>2</sup> para construir sus viviendas. Los campesinos ante tal presión terminan dividiendo sus fincas (Unidades de Subsistencia Agrícola) en pequeños lotes.

Esta investigación encontró que los agentes inmobiliarios apoyados en normas nacionales e instituciones legitiman los derechos de propiedad. Usando la figura de “**proindiviso**”, la cual se define como el derecho parcial de una persona sobre una propiedad, el propietario comparte la titularidad del predio con una o más personas, por lo que se considera una comunidad de bienes o copropiedad. El Código Civil de Colombia, en su artículo 2334 regula y establece pautas para llevar a cabo su instrumentalización. El Código regula el derecho de las personas sobre determinadas propiedades para poder dividirlos o repartir un bien (predio) en diferentes personas. De este modo, cuando se trata de aplicar la figura de proindiviso a la propiedad de la tierra, la ley permite dividir en varias personas una misma propiedad admitiendo a un solo individuo como titular.

De acuerdo con los agentes sociales entrevistados, aplicar dicha figura ha suscitado múltiples conflictos por el acceso al servicio de agua entre comunidades locales campesinas y los nuevos propietarios dado que, frente a las nuevas demandas urbanas (a través de este método legal ante el Estado) los nuevos propietarios exigen el acceso al vital líquido como un Derecho Fundamental que no se les puede negar. Este tema, también ha suscitado problemas asociados con la prestación del servicio de agua potable en Dagua y La Cumbre dado que la persona que figura como propietaria de un predio corresponde a un suscriptor<sup>15</sup>. Cuando se lleva a cabo la aplicación de esta figura, no se actualizan los nuevos suscriptores. Según los agentes sociales entrevistados, en gran parte de estos problemas el Estado termina favoreciendo a los nuevos agentes urbanos desconociendo las prácticas rurales y usos del agua locales (sobre todo en consumo humano y riego de cultivos).

Por otra parte, el Estado colombiano en su rol de promotor de la seguridad y vida digna en contextos rurales, reglamentó las Unidades Agrícolas Familiares (UAF) para definir áreas mínimas productivas que garantizaran la subsistencia del campesinado de acuerdo con las necesidades de cada municipio y otros criterios geográficos, económicos, políticos, etc. Estrategia Estatal que identifica el tamaño de la tierra idóneo para que una familia campesina llevara una vida digna (Gutiérrez et al., 2014). Respecto a Dagua y La Cumbre, según la Resolución 041 de 1996 de la Agencia Nacional de Tierras, se reconocen Unidades Agrícolas Familiares campesinas entre 8 y 11 hectáreas (ha), cuya vocación es de tipo mixto (ganadería y producción agrícola). Aspecto que es importante destacar en la configuración del corredor metropolitano en la medida que gran parte de los productores campesinos entrevistados no cuentan con predios o fincas bajo los lineamientos de una UAF. Para algunos agentes sociales entrevistados, el Estado y sus instituciones de control son cooptadas por agentes con poder que impiden su función de regulador de la propiedad de la tierra rural.

---

<sup>15</sup> De acuerdo con Buitrago et al., (2022) en promedio se estima 4 usuarios por cada suscriptor para los municipios de estudio

## Efectos de la metropolización sobre la ruralidad

Entre los principales efectos identificados en el marco de la expansión metropolitana de Cali sobre las áreas rurales se destaca el retroceso en los volúmenes de producción de alimentos originados en los municipios de Dagua y La Cumbre entre los años 2014 a 2017, cuyos destinos corresponden a las principales ciudades capitales del país, incluyendo el centro de acopio de la ciudad de Cali, donde se abastecen los municipios inmersos en su proceso de metropolización (Tabla 4). Este aspecto es importante en la configuración de modos de vida rurales dado que la producción de alimentos está asociada con familias campesinas<sup>16</sup> y pequeños productores<sup>17</sup> rurales quienes llevan a cabo dicha labor económica y de subsistencia en predios menores a 3 hectáreas (Microfundio).

**Tabla N° 4.**

Volumen de alimentos que van de Dagua y La Cumbre a las principales ciudades del país, de 2014 y 2017.

Volúmenes Totales Alimentos en M <sup>3</sup> /año Dagua					Cambio Porcentual		
Destino	2014	2015	2016	2017	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Cali (Cavasa y Santa Helena)	360171.3	266977.8	230229.4	243720.1	-25.9	-13.8	5.9
Medellín	10787.6	7126.8	20920.3	7114.9	-33.9	193.5	-65.9
Bogotá-Corabastos	7	4.8	0	518	-31.4	-100	*
Armenia	0	6	0	25	*	-100	*
Barranquilla	*	*	2.5	10	*	*	*
Pereira	*	*	10	*	*	*	*
Tunja	*	*	10	*	*	*	*
Pasto	*	*	37.5	*	*	*	*
Cartagena	*	*		6	*	*	*
Volúmenes Totales Alimentos en M <sup>3</sup> /año La Cumbre					Cambio Porcentual		
Destino	2014	2015	2016	217	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Cali (Cavasa y Santa Helena)	264737.5	185167.5	149259.4	120728.7	-30.1	-19.4	-19.1
Medellín Central Mayorista	1529.5	*	*	*	-100	*	*
Bogotá D.C., Corabastos	1643.005	*	*	*	-100	*	*
Cúcuta	*	9.6	*	*	*	*	*
Pereira	*	*	1001	*	*	*	*

\* Sin información. Fuente: Elaboración propia con datos tomados del DANE<sup>18</sup>

Lo anterior, se expresa en bajas tasas de producción de alimentos asociados con cultivos permanentes<sup>19</sup> (frutales, aguacate, banano, lulo, guayaba, cítricos, piña, café y caña panelera) cuyos

<sup>16</sup> Agentes sociales con tierra y sin tierra (estos últimos se integran a las actividades de producción de alimentos como mano de obra asalariada y a bajos costos). Gran parte de estos agentes producen cultivos Pancoger (subsistencia) y hortalizas.

<sup>17</sup> Agentes sociales con tierra quienes producen hortalizas y cultivos transitorios

<sup>18</sup> Colombia - Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario Componente Abastecimiento de Alimentos - SIPSA - A - 2013 -2017.

<sup>19</sup> Tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o se plantan una vez, y se pueden cosechar durante varias temporadas.

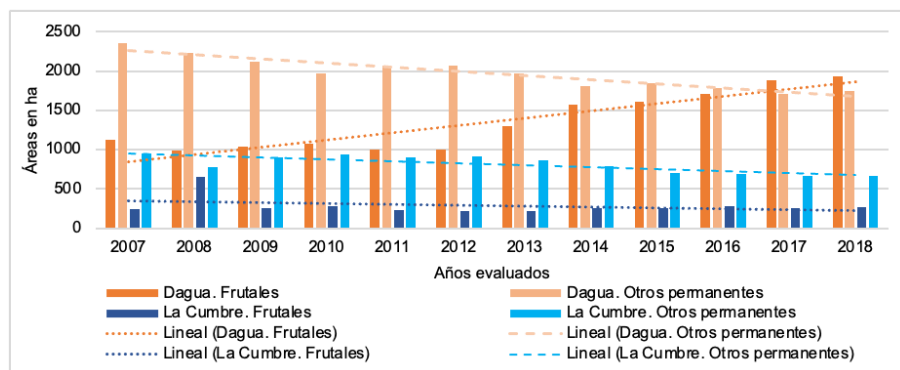


datos fueron suministrados por las Unidades Municipales de Asistencia Técnica Agropecuarias (UMATAs) de los municipios de Dagua y La Cumbre (ver Figura 8). Según los agentes sociales entrevistados y las evidencias en campo, estos procesos están relacionados con dos procesos ya mencionados: I) alta demanda de tierra rural para viviendas campestres por efectos de la expansión urbana metropolitana de Cali y II) las precarias condiciones sociales y políticas en los espacios rurales colombianos (véase Fals Borda, 1999 y Machado, 1987 y 1999) las cuales agudizan la necesidad de cambiar las practicas rurales por nuevos modos de vida urbanos.

Con base en lo anterior se muestra: primero, en el caso de Dagua, un retroceso en cultivos permanentes de café y caña panelera (cultivo más representativo dado que está asociado a mayor generación de empleos directos e indirectos en los espacios rurales) debido al incremento de áreas en pastos para ganadería y parcelaciones campestres, según la información suministrada por los agentes sociales de las alcaldías. El cultivo de café, fuente de altos ingresos hasta los años de 1980, aún se cultiva en pequeñas fincas de ambos municipios; para el caso de Dagua, su práctica se evidencia en pequeñas unidades campesinas (entre 1 y 3 hectáreas). Fincas apetecidas para lotear dadas las condiciones del paisaje. Respecto a los cultivos de frutales, desde el año 2008 se observa un incremento en hectáreas sembradas, aspecto relacionado con el monocultivo de la piña, en suelos con altos procesos erosión (Aguirre et al., 2016). Característica que se manifiesta de la misma manera en La Cumbre. Ante la presión urbana en suelos destinados a la agricultura tradicional, se ha identificado que las personas dedicadas al cultivo de la piña comenzaron a correr la frontera agrícola hacia áreas con mayor pendiente del suelo (zonas protectoras) intensificando procesos de erosión y pérdida de coberturas arbóreas (deforestación).

**Figura N° 8.**

Dinámicas de cultivos permanentes, municipio de Dagua 2007-2018.



Frutales: aguacate, banano, lulo, guayaba, cítricos, piña. Otros permanentes: café y caña panelera.  
Fuente: Elaboración propia con base en Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2006-2018.

En segundo lugar, en La Cumbre, los cultivos permanentes como el café y la caña panelera han presentado un notorio descenso en sus áreas sembradas. Aunque hoy en día existen fincas cafeteras, la tendencia es a desaparecer por efectos de la urbanización. En las entrevistas con agentes sociales se identificó que, ante las actuales demandas por tierra de personas provenientes de Cali y ciudades vecinas, gran parte de las familias campesinas han optado por vender. La producción de alimentos se ha ido relegando a un segundo plano, entre otras cosas por los altos costos de

insumos, las limitadas garantías políticas y económicas para llevar al mercado los productos y su venta, entre otros. En palabras de un agente social entrevistado se evidencia lo siguiente:

Son cultivos de alto riesgo [...] usted como campesino decide arriesgar su capital en la finca, trabajar 6 o 12 meses sin ingresos y, al final, tiene cultivos que nadie le garantiza su compra o simplemente llegan personas de Cali y los llevan a bajos costos... Esos productos que van a Cali regresan a Dagua y La Cumbre con un valor más alto y las familias locales terminan comprando esos productos” (Entrevista con agente social campesino del corregimiento de Tocoá, Dagua. Febrero de 2022).

Otro efecto de la metropolización de Cali sobre la ruralidad se manifiesta en la vida campesina. Una práctica cultural y política que resiste los embates de la urbanización rural y las constantes transformaciones de sus prácticas rurales tradicionales. Este aspecto incita las nuevas generaciones rurales y campesinos a interesarse por resolver sus asuntos económicos en las cabeceras municipales y en la gran ciudad (Cali).

### *Conflictos suscitados por el proceso de expansión metropolitana de Cali*

Respecto a los conflictos relacionados con las formas de fragmentación de la propiedad de la tierra en el marco del proceso de metropolización de Cali, se realizó una tipología considerando criterios como a) los agentes sociales implicados (Estado, agentes urbanos y rurales), b) los elementos en disputa (acceso y uso del agua y el suelo), c) estrategias para resolver el conflicto (acuerdos entre involucrados) y d) su reconocimiento como conflicto por las partes que tienen injerencia en su manifestación. El resultado presentó dos tipos de conflictos: potenciales y manifiestos.

Los conflictos potenciales se han materializado de manera espacial y temporal sin expresiones comunitarias frente a su rechazo; además, las personas son conscientes de ellos y aguardan al amparo y respuesta del poder del Estado y sus instituciones como mecanismo de respuesta. En los conflictos manifiestos los agentes sociales reconocen una disputa o situación que contraponen a dos o más agentes. Este aspecto se relaciona con los efectos de la expansión urbana metropolitana sobre el agua y el suelo.

En ese sentido, respecto a los conflictos potenciales, los agentes sociales mencionaron tres: 1) restricción del acceso al agua para consumo humano y su uso en actividades productivas por efectos de la mayor demanda de viviendas urbanas dispersas; 2) por usos del suelo, ya que las nuevas demandas de predios urbanizables implican identificar áreas con mayor aptitud (menor pendiente del suelo, calidad de vegetación, acceso a vías y agua) para desarrollar las parcelaciones y viviendas de veraneo. En Dagua y La Cumbre, los suelos con dichas características se encuentran en cultivos y áreas de reservas forestales. Los agentes sociales reconocen que este tipo de conflictos se puede resolver a través del cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial de ambos municipios (los cuales no se han actualizado para resolver y orientar la utilización del suelo en contextos de expansión urbana metropolitana); el tercer tipo de conflicto se asocia con los procesos de pérdida de coberturas de bosque en áreas productoras de agua.

Este conflicto reúne intereses de agentes institucionales como la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC- y alcaldías, quienes deben regular y proteger dichas zonas con agentes rurales y promotores de urbanizaciones. Los rurales, integrados por acueductos comunitarios campesinos quienes exigen proteger las áreas forestales para garantizar su acceso al agua (elemento clave en la vida rural ligada con la producción y riego de cultivos y el consumo humano). Los agentes urbanizadores han ido comprando fincas cuyos predios se localizan en reservas forestales. Este aspecto brinda un mayor atractivo de paisaje a las personas que demandan viviendas de recreo. De acuerdo con agentes entrevistados institucionales, dicha compra y venta de predios se está llevando de manera ilegal. La CVC no cuenta con la capacidad técnica de inspección y, los agentes rurales que han llevado a cabo procesos de denuncias resultan con amenazas.

Si bien, este tipo de conflictos espera a una respuesta institucional, según expresaron las personas entrevistadas, la Autoridad Ambiental (CVC) ha jugado un papel importante que se puede entender en dos direcciones: por un lado, como cómplice de estos procesos al ignorar su materialización. Ya sea porque algunos de sus funcionarios son cooptados y permiten tales acciones; y, por otro lado, como un agente con débil representatividad espacial dado que su presencia institucional en el corredor se limita a un reducido número de funcionarios para llevar a cabo procesos de inspección y control ambientales. Se identificó amenazas y otras formas de presión por parte de algunos agentes urbanos hacia el personal de la CVC. Las personas entrevistadas mencionaron que no se atreven a llevar acciones de denuncias públicas por temor, dado que algunos agentes dedicados a procesos de fragmentación de la propiedad cuentan con los medios necesarios de intimidación y ejercen su poder (capacidad para cooptar a funcionarios públicos, por ejemplo).

Entre los conflictos manifiestos, se identificó el proceso de loteo para casas de recreo y viviendas de fin de semana como uno de los más significativos en el corredor dado que repercute de manera negativa en la calidad agua de consumo humano y riego de cultivos, así como en la impermeabilización y desprotección del suelo. Es importante indicar que tal expansión suburbana no está respaldada con otros servicios públicos como, por ejemplo, el alcantarillado y el tratamiento de aguas residuales, lo cual conduce a la contaminación de las mismas fuentes de agua para abastecimiento. De este modo, las viviendas de fin semana y las casas de recreo promueven la pavimentación del suelo, por la misma cultura urbana que se traslada a los espacios rurales; este hecho afecta la regulación natural del ciclo del agua y favorece la erosión.

Los efectos de la propiedad privada rural entendida en el corredor más como urbana que rural, generan conflictos entre propietarios provenientes de la ciudad y comunidades rurales; ello se refleja en la reacción negativa que tienen los propietarios provenientes de la ciudad a participar en procesos comunitarios que faciliten la gestión comunitaria del agua o en procesos ligados con actividades agropecuarias (principalmente en asociaciones de productores rurales). Algunos de los nuevos propietarios se reusan a dar servidumbres<sup>20</sup> y facilitar el mantenimiento de infraestructura de los acueductos rurales comunitarios que pasan por sus predios. Otros propietarios prohíben el ingreso a cualquier tipo de persona (incluso a la autoridad ambiental); también, restringen el acceso de las personas rurales a las fuentes de agua que por décadas fueron claves para el

---

<sup>20</sup> El Código Civil de Colombia define la servidumbre de paso como "un derecho real, mediante el cual se limita la propiedad de una finca (predio sirviente), para que a partir de ella se pueda salir o entrar a otra (predio dominante). Aplica en carreteras veredales, acceso a los acueductos o predios de interés colectivo.

suministro de varios acueductos comunitarios. Este hecho es una de las prácticas que demanda intervención por parte de las autoridades respectivas, ya que se encuentra en disputa el acceso al agua y sus formas de gestión locales (entre ellas, algunas prácticas culturales y educativas).

Tal vez, el mayor conflicto manifiesto en el corredor Cali-Dagua-La Cumbre se relaciona con el trazado de la vía Mulaló-Loboguerrero, proyecto promovido por el Estado colombiano desde el año 2015 como una vía de cuarta generación (ocho carriles) que ha de agilizar el desplazamiento de Cali a Buenaventura (y su contexto internacional) y Buenaventura con el resto del País, en temas asociados con flujo de pasajeros y mercancías, cuyos efectos ambientales se asocian con la afectación del acuífero confinado de Pavas (corregimiento de La Cumbre) el cual provee de agua a 12000 personas aproximadamente (Buitrago et al., 2021). El acuífero depende de la escorrentía para su regulación. Entre los argumentos del conflicto se resalta la pertinencia de un nuevo trazado que no pueda interferir con las dinámicas naturales del acuífero y su uso. Los actuales procesos de loteo y construcción de viviendas en el marco de este proyecto vial están incidiendo en las dinámicas de infiltración del agua, ante el cambio de coberturas vegetales por áreas en pastos y construcciones (impermeabilización del suelo). Este conflicto se da entre tres agentes sociales claves: el Estado, las comunidades de La Cumbre y promotores de urbanizaciones y fragmentación de la propiedad de la tierra. Para el Estado, la vía representa una oportunidad de desarrollo económico. Para las comunidades de La Cumbre, el agua prima sobre los intereses de la vía. Los agentes promotores de urbanizaciones conciben en el proyecto una oportunidad de negocio de incremento en los precios de la tierra. Con ello, se han generado burbujas especulativas del valor de la tierra.

Desde el año 2015 con la iniciativa del proyecto, se identificó para esta parte del corredor un intenso proceso de fragmentación de la propiedad rural que se expresa en: a) ajustes normativos para cambiar usos del suelo rural por urbanos (con claros intereses); b) mayor fragmentación de la propiedad de la tierra; c) altos precios del valor de la tierra (se pasó de vender por hectáreas a comerciar en metros cuadrados); c) acumulación de tierras (compra de fincas) para destinarlas al mercado inmobiliario rural (parcelaciones y viviendas campestres); c) cambios en las coberturas de la tierra destacando áreas en bosques productores de agua por pastos y áreas construidas; d) transformación de la cultura local por un modo de vida urbano, el cual se puede evidenciar en permutas como la reducción agropecuaria (prácticas productivas) y en los usos del agua, ante las nuevas demandas urbanas, por ejemplo.

Conflicto que ha tenido alcances internacionales como se expresa en el Atlas de Justicia Ambiental<sup>21</sup>. Las acciones locales manifiestas en marchas, entrevistas y la exigencia de nuevos estudios técnicos (con ayuda de la Universidad del Valle) fueron claves para retrasar el otorgamiento de una licencia ambiental en la ejecución del proyecto. En 17 de agosto del año 2021 La Agencia Nacional de Licencias Ambientales -ANLA<sup>22</sup>- otorgó el permiso (licencia) para comenzar su materialización. Pese a ello y algunas acciones locales, este proyecto no ha surtido efecto material.

<sup>21</sup> <https://ejatlas.org/conflict/carretera-mulalo-loboguerrero-en-el-valle-colombia?translate=es>

<sup>22</sup> Ver más información en: [https://www.anla.gov.co/01\\_anla/noticias/1992-la-anla-da-viabilidad-ambiental-para-el-corredor-vial-mulalo-loboguerrero](https://www.anla.gov.co/01_anla/noticias/1992-la-anla-da-viabilidad-ambiental-para-el-corredor-vial-mulalo-loboguerrero)

Un elemento distintivo del conflicto tiene que ver con los niveles de conciencia comunitaria que se identifican frente a los efectos asociados con la expansión urbana metropolitana de Cali. Este aspecto es propio de agentes sociales relacionados con la producción de alimentos y en la gestión del agua (acueductos rurales) quienes han ido reconociendo la necesidad de acciones e instrumentos políticos que permitan afrontar el fenómeno de expansión urbana metropolitana de Cali.

## Conclusiones

Aunque la propuesta pretende abordar los efectos de la fragmentación de la propiedad de la tierra como una expresión de los desarrollos geográficos desiguales de la metropolización de Cali, es importante destacar primero, la complejidad que suscitan los estudios metropolitanos en Colombia y la manera en la cual su estudio adquiere una orienta puntos de partida para diferentes investigaciones en los espacios rurales metropolitanos. Durante la fragmentación de la propiedad, se generan elementos para comprender cómo se configuran las estrategias de los agentes sociales promotores de la urbanización metropolitana y cuáles son las formas de cohesión del Estado y sus instrumentos de ordenamiento territorial, que facilitan las acciones de compra y venta de terrenos en los espacios rurales.

Segundo, la metropolización de Cali ha jugado un rol clave de ajuste espacial de los espacios rurales, sin los cuales no sería posible entender las dinámicas de fragmentación, así como sus efectos en la configuración de conflictos ambientales o socioecológicos, que implican pensar lo espacial, ecológico y político como elementos indisociables en torno al agua, el suelo y las prácticas rurales campesinas (aquellas asociadas con la producción de alimentos y otras formas de relacionamiento con el agua, por ejemplo).

Tercero, la noción teórica de los desarrollos geográficos desiguales, a la luz de la Ecología Política, se convierte en una importante herramienta académica y de acción social para evidenciar que más allá de la generación de ingresos por efectos de la expansión urbana o el alquiler de viviendas de veraneo por parte de personas de Cali, las dinámicas metropolitanas repercuten en diferentes dimensiones que se imbrican constantemente en términos políticos, económicos, sociales, culturales, ecológicos y espaciales. Aunque este texto solo expone algunos elementos sucintos de los espacios rurales en contextos metropolitanos en Colombia, el estudio de caso logra destacar la pertinencia de seguir investigando por los diversos efectos espaciales y ambientales inconmensurables en los debates políticos urbanos que hoy en día toman fuerza en América Latina.

Cuarto, en la configuración de desarrollos geográficos desiguales se observó elementos de despojo en tres vías: una, mediante la presión ejercida a través de procesos de fragmentación de la propiedad de la tierra, los cuales han impulsado la venta de fincas campesinas. No como una libre decisión, sino como respuesta ante la presión urbana metropolitana de Cali sobre el suelo rural en Dagua y La Cumbre; la segunda vía, por efectos del no cumplimiento de la idea de seguridad rural campesina (en términos políticos, económicos, productivos, culturales, entre otros) promovida por el Estado colombiano. Esta última condición se expresa en la complejidad que implica pensar elementos de la vida rural, como se mencionó a través de la reducción en producción de

alimentos, en la presión urbana por el agua y el suelo y en las nuevas configuraciones espaciales que se imbrican entre la vida rural y los nuevos agentes urbanos.

La tercera vía se manifiesta en la imbricación de los modos de vida urbanos sobre los rurales, manifiesta en muchos casos en la configuración de conflictos. Se puede apreciar cómo los nuevos agentes sociales urbanos inciden en las formas de gestión y acceso al suelo y el agua como elementos en disputa en el marco de la consolidación urbana metropolitana. Este punto es muy importante dado que, en el corredor, los modos de vida rural (campesinos y productores no campesinos) cuentan con una íntima relación hacia el agua y el suelo como elementos indisociables de sus prácticas ontológicas rurales. Finalmente, estos resultados se convierten en un instrumento científico para la toma de decisiones en el marco del ordenamiento territorial y ambiental de carácter metropolitano en contextos como el expuesto en el artículo.

## Agradecimientos

Los autores agradecen a la Universidad del Valle a través de la cual se desarrolló dos proyectos de investigación claves para la producción de este artículo, uno de convocatoria interna titulado “CI 4396- La metropolización de Cali y sus efectos en la gestión del agua potable en zonas rurales de su área de influencia (realizado entre 2019 y 2021) y el otro con financiación del Fondo de Ciencia y Tecnología del Sistema General de Regalías denominado “Implementación de estrategias para la recuperación y manejo integrado del recurso hídrico en cuencas del Valle del Cauca. BPIN 2020000100296 (realizado entre los años 2021 y 2023 por diferentes grupos de investigación de la Universidad del Valle)”.

## Conflicto de intereses

Los autores declaran que no tienen conflicto de interés.

## Referencias bibliográficas

Aguirre, M., Buitrago, O., y Bolaños, F. (2021). Mecanismos de coordinación en la planificación de cuencas hidrográficas en Colombia: el caso del río Dagua. *Sociedad y economía*, (43), e1019207. <https://doi.org/10.25100/sye.v0i43.9207>

Aguirre, M., López, L., Bolaños, F., González, D., y Buitrago, O. (2017). Percepción del paisaje, agua y ecosistemas en la cuenca del río Dagua, Valle del Cauca, Colombia. *Perspectiva Geográfica* 22(1). <https://doi.org/10.19053/01233769.5402>

Aprile - Gniset, J. (1992). *La ciudad colombiana siglo XIX y siglo XX*. Biblioteca Banco Popular, Colombia. Programa Editorial de la Universidad del Valle.

Ariza, F. A. P. (2021). Distribución de la propiedad rural en Colombia en el siglo XXI. *Revista de Economía e Sociología Rural*, 60, e242402. <https://doi.org/10.1590/1806-9479.2021.242402>

Bakker, K. (2007). The 'commons' versus the 'commodity': alterglobalization, anti-privatization and the human right to water in the global south. *Antipode* 39(3):430–55. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2007.00534.x>

Buitrago, O., Aguirre, M., y Bolaños, F. (2021). *Informe de proyecto CI 4396- la metropolización de Cali y sus efectos en la gestión del agua potable en zonas rurales de su área de influencia*. Documento inédito. Universidad del Valle.

Buitrago, O. (2007). *Factores determinantes de los precios de la tierra rural en los municipios contiguos a Bogotá, D.C.* Programa Editorial de la Universidad del Valle.

Castañeda Zuluaga, L. (2019). Acceso a la tierra y su relación con la autonomía alimentaria en el corregimiento de Bitaco municipio de La Cumbre Valle del Cauca, Colombia. *Entorno Geográfico*, (18), 148–171. <https://doi.org/10.25100/eg.v0i18.8893>

Castree, N. & Braun, B. (editors). (2001). *Social Nature: Theory, Practice, and Politics*. Oxford: Blackwell. [En línea]

Ekers, M & Prudham, S. (2017). The Metabolism of Socioecological Fixes: Capital Switching, Spatial Fixes, and the Production of Nature. *Annals of the American Association of Geographers* 107 (6) <https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1309962>

Fals Borda, O. (1999). Guía práctica del ordenamiento territorial en Colombia: contribución para la solución de conflictos. *Análisis político*, (36), 82-102. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/anpol/article/view/79018/70317>

Forni, P., & Grande, P. D. (2020). Triangulación y métodos mixtos en las ciencias sociales contemporáneas. *Revista mexicana de sociología*, 82(1), 159-189. DOI: <http://dx.doi.org/10.22201/iis.01882503p.2020.1.58064>

Gómez Jiménez, A. (1989). La estructura agraria colombiana y la diferenciación tecnológica ante los cambios en el modelo de acumulación en Colombia 1950 - 1970 y 1970 - 1988. *Cuadernos de Agroindustria y Economía Rural* 23. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/desarrolloRural/article/view/3314/2519>

Gómez Builes, G., Astaiza Arias, G., y Minayo, M. (2008). Las migraciones forzadas por la violencia: el caso de Colombia. *Ciência & Saúde Coletiva* 13:1649–60. <https://doi.org/10.1590/S1413-81232008000500028>

Gómez, A., Flores, C. E., Rubiano, N., Granados, E., Agier, M., Hoffmann, O... & Puyana Mutis, A. M. (1999). *Desplazados, migraciones internas y reestructuraciones territoriales*. Programa Editorial de la Universidad Nacional de Colombia. [En línea]

González, N., Carvajal, E., y Loaiza, W. (2016). Análisis de sequías meteorológicas para la cuenca del río Dagua, Valle del Cauca, Colombia. *Técnura* 20(48):101–13. <https://revistas.udistrital.edu.co/index.php/Tecnura/article/view/10552>

Gutiérrez, E. R., Caro, J. L., & Lara, Y. A. (2014). Las unidades agrícolas familiares (UAF), un instrumento de política rural en Colombia. *Tecnogestión: Una mirada al ambiente*, 11(1).

Harvey, D. (2000). *Spaces of Hope* (University of California Press (ed)).

Harvey, D. (2004). *El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión*. Akal.

Harvey, D. (2018). *Justicia, naturaleza y la geografía de la diferencia*. Madrid. Traficante de Sueños.

Harvey, D. (2021). *Espacios del capitalismo global. Hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual*. Akal.

Hernández-Sampieri, H. (2014). *Definiciones de los enfoques cuantitativo y cualitativo, sus similitudes y diferencias*. Sexta Edición. México D.F. McGraw-Hill / Interamericana Editores.

Leff, E. (2003). La ecología política en América Latina: un campo en construcción. *Sociedade e Estado*, 18(1/2), 17-40. <https://www.scielo.br/j/se/a/xf8jDCswFkPF9zS4s4vyfLP/?lang=es&format=pdf>

Lobato, R. (2014). Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. pp. 41-55. In *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*, edited by M. L. de S. e M. E. B. S. A. F. Alessandri Carlos and (Org.). São Paulo, Brasil.

Machado, A. (1987). *El sistema agroalimentario: una visión integral de la cuestión agraria en América Latina*. Siglo XXI Editores.

Machado, A. (1999). La cuestión agraria y el desarrollo agropecuario. *Cuadernos de Economía*, v. XVIII, n. 31 237-279

Machado, A. (2009). *La reforma rural, una deuda social y política*. Universidad Nacional de Colombia. [En línea]

Martínez, P & Buitrago, O. (2011). *Cali una metrópoli regional en movimiento. La planeación municipal y los procesos de metropolización*. Programa Editorial de la Universidad del Valle.

Martínez, P & Patiño, Z. (2016). *Área metropolitana del sur del Valle del Cauca y norte del Cauca AMVACA. Definición, caracterización y propuesta de conformación*. Cali, Colombia. Programa Editorial de la Universidad del Valle.

Martínez, P. (2018). Mercado inmobiliario y la producción del archipiélago metropolitano: la metropolización de Cali." *Bitacora* 28(1):7-22. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.40237>

Marx, C. (1999). A contribution to the critique of political economy. Edited by M. or. 1999. On-Line Version: Marx.org 1993 (Preface, 1993).



Marx, C., and Engels, F. (2000). *A Critique of The German Ideology*. Written: Fall 1845 to mid-1846. Online Version: Marx/Engels Internet Archive (marxists.org) 2000 [https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/Marx\\_The\\_German\\_Ideology.pdf](https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/Marx_The_German_Ideology.pdf)

Núñez, J. (2006). La desigualdad económica medida a través de las curvas de Lorenz. *Revista de métodos cuantitativos para la economía y la empresa* (2) 67-108

Smith, N. (2008). *Uneven development: nature, capital, and the production of space*. 3rd ed. The University of Georgia Press. (Obra original publicada en 1984).

Sousa Miranda, R. (2023). Ecología Política e conflitos distributivos: questão urbana e commodificação da água. *AMBIENTES* 5(1) 101-133 DOI: <https://doi.org/10.48075/amb.v5i1.30912>

Swyngedouw, E. (1996). The city as a hybrid: On nature, society and cyborg. *Capitalism, Nature, Socialism. Urbanization*, 7(2), 65-80. <http://dx.doi.org/10.1080/10455759609358679>

Swyngedouw, E. (2004). *Social Power and Urbanization of Water: Flows of Power*. Oxford: Oxford University Press.

Swyngedouw, E. (2005). Dispossessing H2O: The contested terrain of water privatization. *Capitalism, Nature and Socialism* [en línea], 16(1) 81-98 <http://dx.doi.org/10.1080/1045575052000335384>

Swyngedouw, E. (2006). Circulation ND Metabolisms: (Hybrid) Natures and (Cyborg) Cities. *Science as Culture* [en línea] 15(2), 105-121 <http://dx.doi.org/10.1080/09505430600707970>

Swyngedouw, E. (2009). The Political Economy and Political Ecology of the Hydro-Social Cycle. *Journal of Contemporary Water Research & Education* 142(56-60).

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria –UPRA– (2016). *Análisis de la distribución de la propiedad rural en Colombia: propuesta metodológica*. Ministerio de Agricultura, Colombia. 404 pp.

Universidad del Valle. (2016). *Informe Proyecto de Investigación Estrategias para la Recuperación y Manejo Integrado del Recurso Hídrico en las Cuencas del Cauca y Dagua, en el Valle del Cauca* (Documento inédito). Universidad del Valle.

Vargas, V. (2007). *La tenencia de la tierra: un problema en Colombia*. Agencia Prensa Rural. Recuperado de: <http://prensarural.org/spip/spip.php?article1288>

Villar, R. (2009). La ecología política urbana: veinte años de crítica, autocrítica y ampliación de fronteras en el estudio del metabolismo urbano. *Documents d'Análisi Geogràfica* 63(1), 173-2004 <https://doi.org/10.5565/rev/dag.325>

Zapata Caldas, E. (2022). *La estructura ecológica del área de influencia metropolitana de Cali: su organización espacial y provisión de servicios ecosistémicos*. Tesis Doctoral en Ciencias Ambientales. Universidad del Valle, Colombia. <http://hdl.handle.net/10893/21664>