

MERCADO Y JUEGOS DE PODER EN LA URBANIZACIÓN DE YOPAL La ciudad extendida y no ocupada

MARKET AND POWER GAMES IN THE URBANIZATION OF YOPAL

The Extended and Unoccupied City

Luis Fernando González Giraldo

Universidad Nacional de Colombia
lugonzalezg@unal.edu.co

RESUMEN

Se aborda desde lo cuantitativo, el crecimiento urbano de la ciudad de Yopal, en Casanare (Colombia), modelo de ocupación territorial irregular y excesivo para su población de 191.133 habitantes aproximadamente, pues al perímetro urbano de 1900 has, se incorporan de facto 3187 has (planes parciales y legalizaciones de asentamientos informales), que, mayoritariamente, sin tener servicios públicos y sin estar habitadas, cuentan con licencias urbanísticas y loteos individuales, entre tanto continúa la presión urbanizadora sobre las zonas rural y de expansión. Se plantea que este modelo, que contradice las lógicas de necesidad, Estado y mercado que enunciara Abramo (2014), puede asociarse con el empresarismo, el urbanismo neoliberal y el mercado secundario especulativo que enunciara Harvey (1998), en una ciudad cooptada que, actuando como máquina de crecimiento (Logan y Molotch 2015), incorpora legal o ilegalmente tierras al mercado especulativo, mientras el imaginario social lo valida en lo que llamamos "ilegalidad legitimada".

Palabras clave: Informalidad urbana, Especulación Inmobiliaria, Economía Urbana, Yopal

Bloque temático: Teoría e historia de la ciudad

ABSTRACT

The urban growth of the city of Yopal, in Casanare (Colombia), is addressed from a quantitative point of view, a model of irregular and excessive territorial occupation for its population of 200,000 inhabitants, since the urban perimeter of 1900 hectares is de facto incorporated (partial plans and legalizations of informal settlements), which, for the most part, without having public services and without being inhabited, They have planning licenses and individual lots, , meanwhile, urbanization pressure on rural and sprawling areas continues. It is proposed that this model, which contradicts the logics of necessity, State and market enunciated by Abramo (2014), can be associated with entrepreneurship, neoliberal urbanism and the speculative secondary market enunciated by Harvey (1998), in a co-opted city that, acting as a growth machine (Logan and Molotch 2015), legally or illegally incorporates land into the speculative market, while the social imaginary validates it in what we call "legitimized illegality".

Keywords: Urban Informality, Real Estate Speculation, Urban Economy, Yopal

Topic: Theory and history of the city

INTRODUCCION

En Colombia, la ciudad de Yopal, capital del departamento de Casanare, debido al flujo migratorio que acompañó la bonanza petrolera (1985-2013) y el desplazamiento forzado interno, incrementó su población de 15.000 personas en 1995 a 177.688 habitantes en 2018 (7,5% anual de 1993 a 2005 y 4,9 % de 2005-2018, último Censo DANE 2018), como lo muestra la figura 1; estos habitantes se ubicaron en el área urbana o suburbana de la ciudad. De esta expansión demográfica dan cuenta, entre otros, los trabajos de Dureau y Flórez, (2000) y Herrera Sossa (2017).

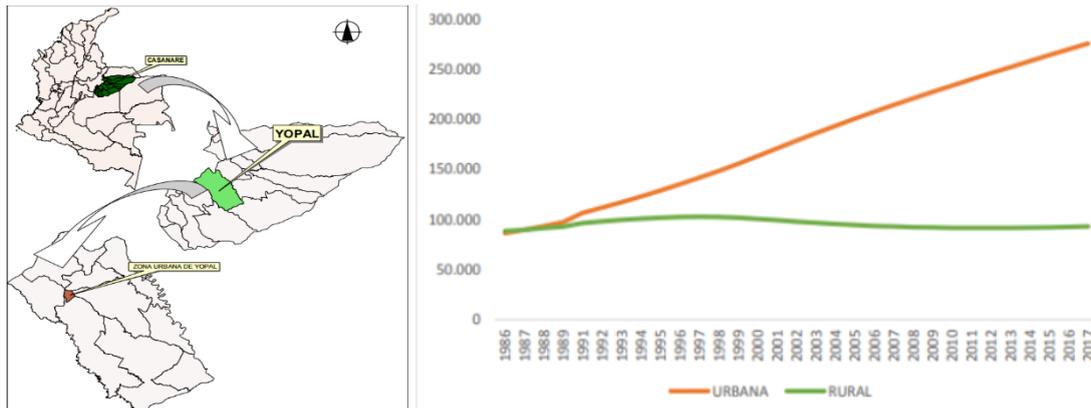


Figura 1. Ubicación e Incremento demográfico en Yopal 1986-2017. Fuente DANE Censo 2005

Al crecimiento demográfico le acompañó, como relaciona González (2017), una extraordinaria ampliación del perímetro urbano que pasó de 450 has en 1979, a 1047 Has y zona de expansión de 415 Has en el 2000 (PBOT) al POT, acuerdo 024 de 2013, que definió un perímetro urbano de 1900 has y añade zonas de expansión por 4029, 68 has más (196% del perímetro urbano) como se observa en la figura 2.

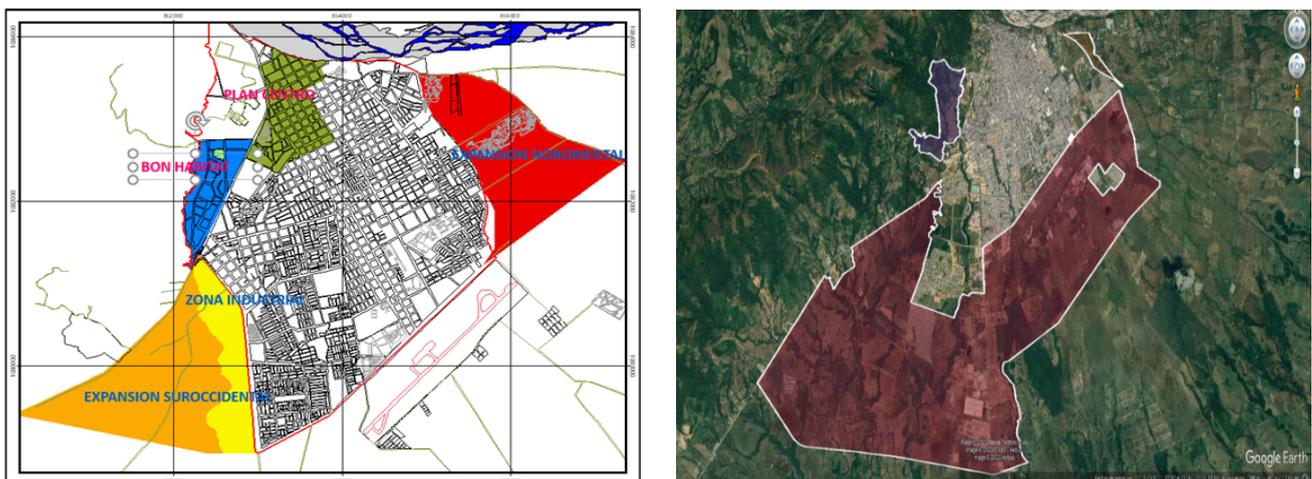


Figura 2 Mapas de zonas incorporadas y perímetro urbano año 2011 y perímetro urbano y zona de expansión. Acuerdo 024 de 2012

La excepcionalidad de dicha zona de expansión se evidencia en los comparativos que se hicieron con diversos municipios del departamento en el diagnóstico del Plan de Ordenamiento territorial de Casanare, Ordenanza N° 031 de 2021, como se observa en la figura 3.

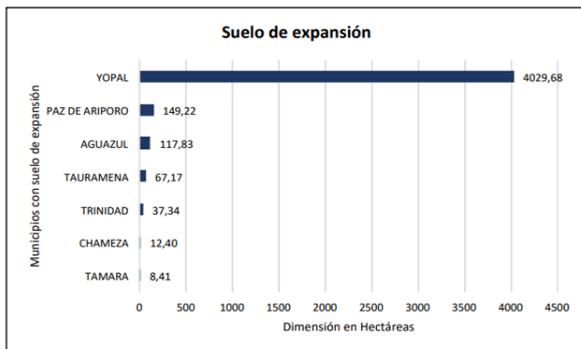


Gráfico 4. El suelo de expansión definido en los POT municipales: balance de la dimensión.
Fuente: elaboración propia.

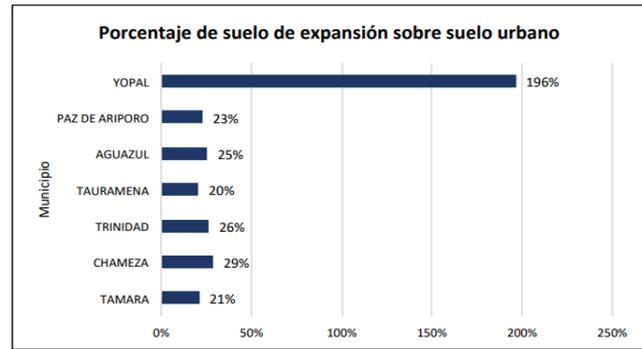


Gráfico 5. Porcentaje de suelo de expansión sobre suelo urbano por municipio
Fuente: Elaboración propia con base en los POT/PBOT/EOT vigentes

.Figura 3. Comparativos de suelos de expansión urbana en Casanare. Fuente POTDCAS

A esta expansión formal del perímetro urbano debe añadirse la incorporación de facto de 3187 has entre planes parciales y legalizaciones de asentamientos informales, que, mayoritariamente, sin tener servicios públicos y sin estar habitadas, cuentan con licencias urbanísticas y loteos individuales, mientras continúa la presión urbanizadora sobre las zonas rural y de expansión.

Tal modelo de expansión urbana acelerada, explicable quizá en el marco de una bonanza petrolera y el fenómeno migratorio coétaneo, se justificó en proyecciones como las del programa “*Iniciativa para la expansión urbana ordenada en Colombia*” de la Universidad de Nueva York que preveía para Yopal una población de 250.000 habitantes en el 2020 y 400.000 en el 2030. Empero, se cuestiona su validez cuando las previsiones de aumento de población se ajustan a la baja según las últimas proyecciones censales. Pese a ello, la ciudad sigue expandiéndose contra toda lógica y es aquí donde planteamos que este crecimiento puede responder a una forma particular de especulación inmobiliaria inercial aunada a un imaginario social legitimante que, con matices, puede extrapolarse al análisis del crecimiento de otras ciudades, donde la primacía del mercado como genitor de la ocupación el suelo empieza a generar ciudades vacías en sus centralidades con recurrentes crisis inmobiliarias, mientras se consolidan periferias de expulsión, avizorándose nuevos conflictos y tensiones en el territorio.

MARCO TEORICO

Al efecto encontramos que este modelo, que contradice las lógicas del crecimiento de la ciudad que desarrollara Abramo (2014) se puede asimilar, como explicaremos más adelante, a un mercado secundario de especulación inmobiliaria y al empresarialismo propios del urbanismo neoliberal de los que hablara Harvey (1998). Igual y como elemento inescindible del fenómeno, se tiene la transición del Estado a esa máquina de crecimiento que plantearan Logan y Molotch (2015) y que, bajo una instrumentalización de la pobreza (Muset, 2015), termina coadyuvando el proceso especulativo y, sobre el mismo, la crisis futura de la ciudad neoliberal intermedia.

Especial relevancia tiene en este estudio la legitimación del proceso desde los imaginarios sociales, ya alterados por la bonanza petrolera (Karl, 1997) y que encuentran en este mercado secundario especulativo, además de una posible fuente de ganancias sustitutivas o generación de patrimonio, la inserción y promoción dentro de las redes clientelares del poder.

METODOLOGIA

Se trabaja desde el método cuantitativo de recopilación de información y análisis, pretendiendo una ubicación en lo teórico para una mejor comprensión del fenómeno.

LA CIUDAD QUE SE EXPANDE PERO NO CRECE

Como antes se mencionó, la última expansión *legal* de Yopal, POT 2013, se justificó en las previsiones del programa “*Iniciativa para la expansión urbana ordenada en Colombia*”, del Proyecto Urbanización de la Universidad de Nueva York de los años 2012-2013; que combinando, entre otros, imágenes satelitales y datos demográficos de los 3 censos anteriores (1985, 1995 y 2005), incluyó las ciudades de Yopal, Montería, Valledupar, Santa Marta y Tunja, considerándolas “ciudades de rápido crecimiento” al hacerlo por encima del 3% anual entre dos censos y contar con “*municipalidades competentes y con visión de futuro... dispuestas a asumir el liderazgo, anticipándose a su expansión mediante preparativos realistas y concretos, que constituyan un ejemplo para otras ciudades de rápido crecimiento de todo el Mundo.*” (Ángel, Vásconez y Galarza, 2013).

CIUDAD	POBLACIÓN URBANA PROYECTADA						
	EN 2010	EN 2020	EN 2020 COMO MÚLTIPLO DE 2010	EN 2030	EN 2030 COMO MÚLTIPLO DE 2010	EN 2040	EN 2040 COMO MÚLTIPLO DE 2010
Santa Marta	440,612	559,368	1.3	663,550	1.5	740,092	1.7
Valledupar	346,817	451,161	1.3	543,617	1.6	613,125	1.8
Montería	322,412	397,161	1.2	461,080	1.4	507,227	1.6
Tunja	168,526	215,742	1.3	257,457	1.5	288,254	1.7
Yopal	129,799	251,552	1.9	403,915	3.1	546,695	4.2

Tabla 1: Proyecciones poblacionales preliminares de cinco ciudades colombianas de rápido crecimiento (Datos preliminares), 2010-2040²

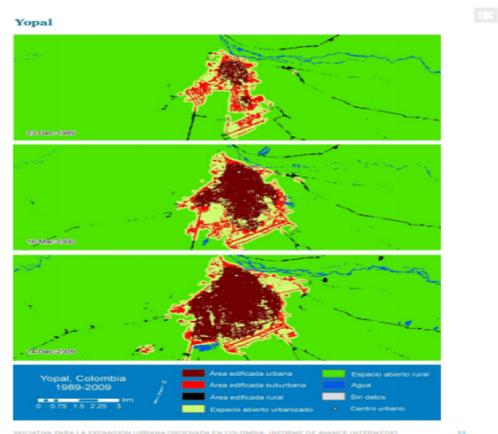
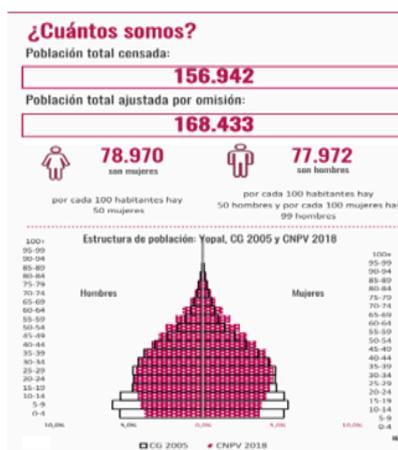


Fig. 4 Proyección poblacional y de mancha urbana para Yopal Fuente: “*Iniciativa para la expansión urbana ordenada en Colombia*”

Sin embargo, las proyecciones del DANE basadas en el censo del año 2018 estiman para Yopal en el 2020 una población de 180.151 habitantes y para el 2023, 194.079 habitantes y una caída absoluta en los porcentajes de crecimiento.



Año	Población DANE	% Crecimiento
2018	154.478	
2019	173.610	12,4%
2020	180.151	3,8%
2021	184.803	2,6%
2022	187.954	1,7%
2023	191.133	1,7%
2024	194.079	1,5%

Fuente. DANE, con base CNPV (2018)

Figura 5. Proyección poblacional para Yopal años 2018 y ss. Fuente Censo DANE 2018

Planes Parciales.

Establecidos el perímetro urbano y las zonas de expansión en el año 2013, se da curso aceleradamente a la aprobación de planes parciales en las tres zonas de expansión, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mismo POT, como son índices mínimos de ocupación y densificación del suelo urbano y existencia de un plan maestro de acueducto y alcantarillado. Se aprobaron así en el año 2015 (justo antes del cambio de gobierno municipal), siete (7) planes parciales de mínimo 50 Has cada uno (2 de más de 100 has), la mayoría de ellos cuentan con licencias urbanísticas sin tener disponibilidad de servicios públicos. Otro plan parcial similar se aprobaría en el año 2017 (Llano Real, 69 has) para un total de 547 Has, ver tabla 2 a continuación.

N°	Nombre del plan	Decreto	Zona de Expansión	Área Aprobada en el Decreto Ha	%
1	Plan Parcial Ciudad Manoa	Decreto 351 del 21 de Diciembre de 2015	Zona de Expansión 1	50,03	
Subtotal Expansión 2				50,03	9,14%
N°	Nombre del plan	Decreto	Zona de Expansión	Área Aprobada en el Decreto Ha	%
2	Plan Parcial La Aurora	Decreto 365 del 29 de Diciembre de 2015	Zona de Expansión 2	112,09	
3	Plan Parcial La Castellana	Decreto 285 del 30 de Octubre de 2015	Zona de Expansión 2	50	
4	Plan Parcial Llano Real	Decreto 030 del 25 de Abril de 2017	Zona de Expansión 2	68	
5	Plan Parcial Matalarga	Decreto 366 del 30 de Diciembre de 2015	Zona de Expansión 2	118	
6	Plan Parcial Rivarca y Asociados	Decreto 361 del 30 de Diciembre de 2015	Zona de Expansión 2	55,83	
7	Plan Parcial San Pablo II	Decreto 242 del 26 de Agosto de 2015	Zona de Expansión 2	50	
Subtotal Expansión 2				453,92	82,94%
8	Plan Parcial Palmarito	Decreto 078 del 12 de Mayo de 2015	Zona de Expansión 3	43,34	
Subtotal Expansión 2				43,34	7,92%
Total				547,29	100%

Fuente: Elaboración Propia UT POT YOPAL

Fig.6 Planes parciales en Yopal a 2020. Fuente Consultoría Ajuste POT

En el año 2021 se aprobó el PP. "Villas de Teniente Riveros" con 50, 39 has, coadyuvado por la Alcaldía y en el 2023 se aprobó el PP "Alamedas Marta Mojica", de 90 Has de cabida, propiedad de la Alcaldía municipal, para un gran total de 687 has. Hoy en día, solo el PP Rivarca y el PP San Pablo cuentan, parcialmente, con servicios públicos y en el caso del primero solo por inversión estatal directa.

Asentamientos informales.

Es notoria la permanente legalización de asentamientos informales, que, impulsados o facilitados por los tenedores tradicionales del suelo o prohijados directa o subrepticamente por actores políticos, como base fundamental de su red clientelar, fueron generándose en la zona rural periférica y terminan incorporados al suelo urbano y al área de prestación de servicios; sea por legalización de asentamientos (Decreto 564 de 2006 y ley 2044 de 2020) o por la inclusión dentro del perímetro urbano en ajustes ordinarios o

excepcionales¹, todos con procesos de urbanismos informales previos. Durante los años 2022 y 2023, se legalizaron 32 asentamientos más, solo uno urbano, para un total de 16.212 lotes, todos ellos sin disponibilidad completa de servicios públicos a corto o mediano plazo y muchos sin estar ocupados por población asentada como lo exige la ley.²

La consultoría para ajuste del POT, identifica para el año 2021, setenta y cuatro (74) asentamientos informales en la ciudad, frente a 36 identificados en el plan de desarrollo 2020-2023. Por su parte, el documento diagnóstico del Plan de Ordenamiento territorial departamental, POTDCAS, calcula, para el año 2018, en 560 has las ocupadas por asentamientos informales por fuera del perímetro urbano. De los 74 asentamientos actuales solo cuatro de ellos son producto de invasión (15 de octubre, la Resistencia, la Fortaleza y Mi nueva Esperanza) y su relevancia porcentual por área y población es muy pequeña frente a la informalidad comercializada.

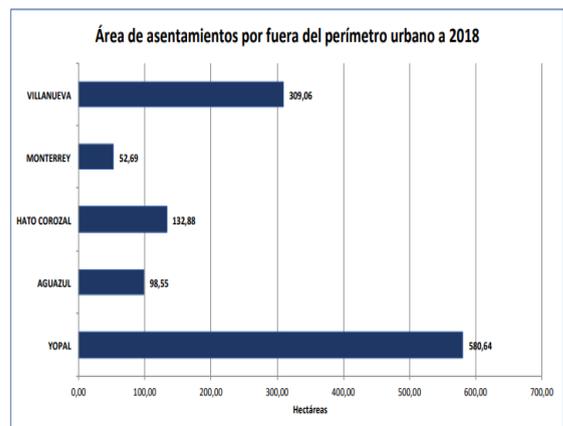


Gráfico 7. Área total de asentamientos por fuera del perímetro urbano en los municipios
Fuente: Elaboración propia con base en los POT/PBOT/EOT vigentes, verificación en campo y por imágenes aéreas

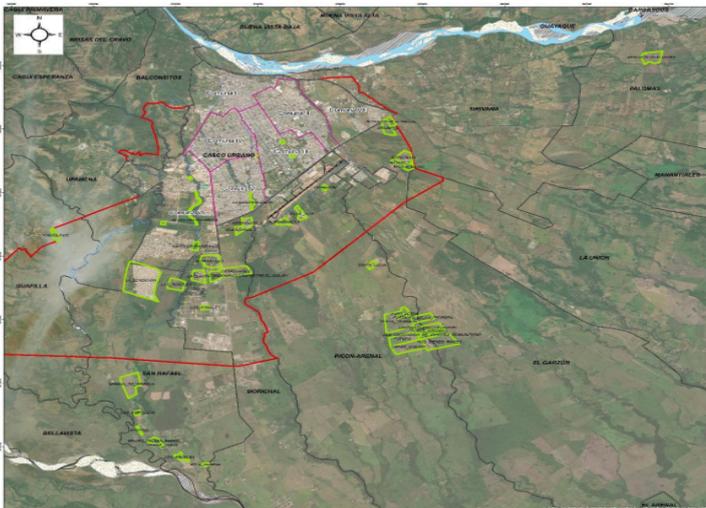


Ilustración 83 Localización geográfica de asentamientos no formales identificados en Yopal

Figura 7. Asentamientos informales y áreas ocupadas en Yopal. Fuente Consultoría Ajuste POT / Diagnóstico POTDCAS

¹ Incorporación excepcional del sector de las Américas, ajuste de PBOT del año 2011 que incorporó las zonas nororiental y suroriental o el POT del 2013 que incorpora las actuales comunas VI y VII

² Diagnóstico Plan de desarrollo de Yopal 2024-2027

Estas decisiones se justifican, en la necesidad de mejorar las condiciones de vida de la población asentada, muchas veces respaldadas en sentencias o interpretaciones judiciales, pero, como ya lo evidenciara Muset (2015), esta legalización permanente de asentamientos, además de encubrir loteos es una romantización de la informalidad y la pobreza, que termina integrando a los pobres, como consumidores y víctimas al modelo especulativo, tras el mito de la ciudad justa y su paradoja de legitimación de lo ilegal especulativo.

Plusvalías

En Yopal no se cobra la participación en plusvalía ni la contribución de valorización y muy poco se aplican los instrumentos financieros y de gestión de suelo previstos en la ley³. Las inversiones en servicios públicos y equipamientos se hacen a costa del erario (principalmente con fuente de regalías petroleras) y, por carencia de planes maestros de planificación e inversión, terminan direccionándose hacia sectores donde hay interés de urbanizar o consolidar procesos de urbanización informal. Aunque el Artículo 129 del POT fija la participación estatal de plusvalía en el 50% del mayor valor, 10 años después no se ha expedido el acuerdo reglamentario y ningún plan parcial ni beneficiarios de los hechos que las generan han cancelado monto alguno por concepto de plusvalía o valorización. Así mismo, pese a encontrarse loteados, el impuesto predial sigue cobrándose como si fueran predios rurales de grandes extensiones en la mayoría de los planes parciales de la zona dos de expansión.

Ocupación real frente al suelo expandido o legalizado.

Entonces, sumado el perímetro urbano de 1900 has aprobado en el año 2013 más las 3187 has de planes parciales y asentamientos informales legalizados o por legalizar, existe una zona “urbana” de 5087 has que, según las lógicas del mercado y la necesidad, debería responder a una gran demanda por la compra de estos inmuebles y que su pronta comercialización, ocupación y consolidación, en el mercado formal o informal del suelo, es la que incentivaría la producción de más suelo urbanizado o informalmente ocupado.

Sin embargo, una simple constatación en Google Maps permite evidenciar que, en el suelo incorporado en el 2011, el autorizado como expansión en el 2013, el incorporado como plan parcial en el 2014-2015, o legalizado o ilegalmente comercializado, (con excepción del asentamiento informal la Bendición y otros predios de vieja consolidación), predominan los simples loteos o no está hay ocupación real en los asentamientos como lo exige la ley. De igual manera, en el suelo urbano antiguo, se observan todavía muchos vacíos que indican suelos no desarrollados.

³ *Diagnóstico hecho para el ajuste del POT, UT POT YOPAL 2021 (2022)*

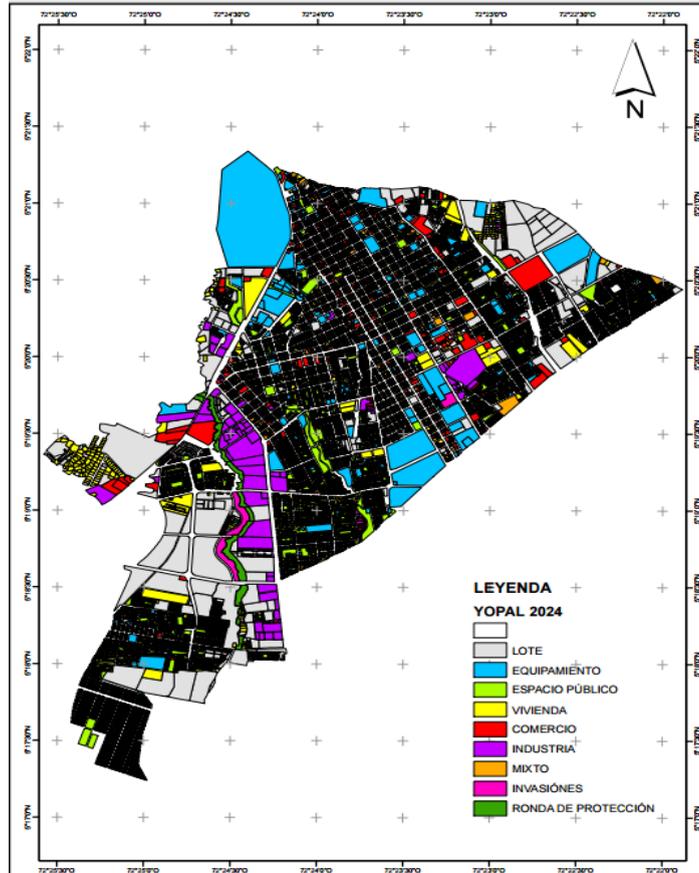


Figura 8, Vacíos Urbanos en Yopal. Fuente Facultad de Arquitectura Unitrópico

Idéntica aseveración puede hacerse frente al conjunto de lotes informales, en el denominado sector de la Pedrera, legalizados como asentamiento consolidado durante los años 2022 y 2023 y la mayoría de loteos legalizados en este período.



Figura 9. Asentamiento legalizado sector de la Pedrera. Fuente Google maps. Fotografía del 8 de junio de 2023 y planimetrías aprobadas alcaldía de Yopal 2022-2023

Similar situación encontramos en los planes parciales aprobados o los “licenciamientos” en zonas no urbanizadas, donde su ocupación real es mínima o inexistente, tanto como su dotación de servicios públicos, el cumplimiento de cargas impuestas y el pago de plusvalías, según el diagnóstico del ajuste del POT, pero que siguen formalmente vigentes con sus licencias urbanísticas aprobadas y lotes individualizados mediante matrículas inmobiliarias.

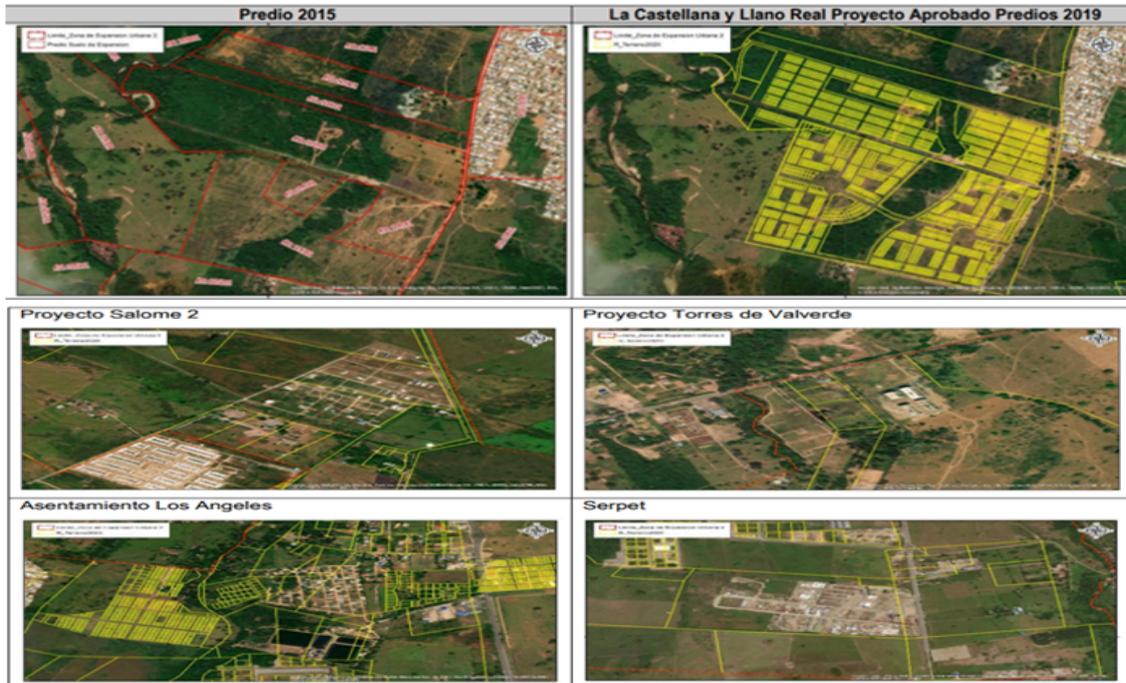


Figura 10. Loteos autorizados frente a la ocupación real en zonas de expansión

Fuente Consultoría PPZ 2- Yopal - Contrato de Consultoría No. 1609 de 2014

Análisis predial y relación de propietarios

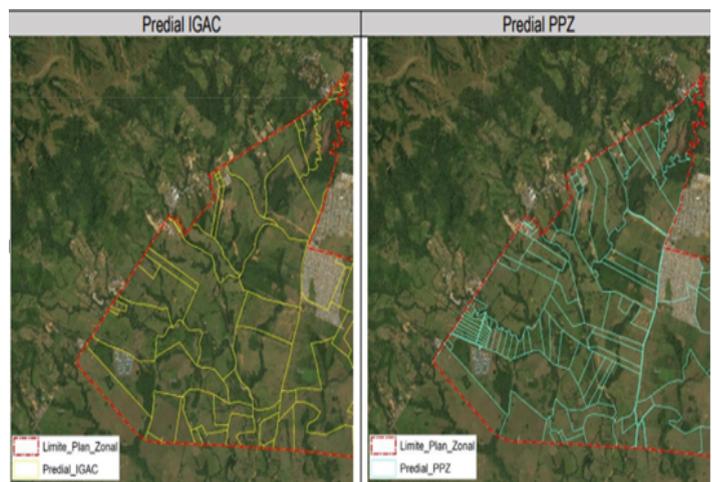
El estudio de antecedentes prediales refleja que gran parte del territorio de Yopal se caracterizó, hasta hace poco, como propiedad latifundista y netamente rural de algunas reconocidas e interrelacionadas familias provenientes principalmente de la migración boyacense; que, siendo en sus orígenes propietarias o asignatarias de baldíos sobre el piedemonte y el llano casanareño, aún forman parte de la élite política y económica de la ciudad.

Tipología predial Suelo de expansión 2, vigencia 2015

TIPOLOGIA PREDIAL	# DE PREDIOS	AREA APROX (HAS)	% AREA	% # PREDIOS
Bienes Fiscales	4	723,6643	18,83	0,78
Condominio	44	5,5749	0,15	8,54
Conjunto	31	13,348	0,35	6,02
Parcelación	39	154,3894	4,02	7,57
Urbanización	225	136,266	3,55	43,69
Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno	4	2,6211	0,07	0,78
Predio Rural	168	2,807,43	73,05	32,62
TOTAL PREDIO	515	3,843,30	100	100

Tabla 4. Tipología Predial Suelo de Expansión 2 vigencia 2020

TIPOLOGIA PREDIAL	# DE PREDIOS	AREA APROX (HAS)	% AREA	% # PREDIOS
Bienes Fiscales	4	639,2337	16,66	0,07
Condominio	44	5,5749	0,15	0,72
Conjunto	31	13,348	0,35	0,51
Parcelación	175	124,6564	3,25	2,87
Urbanización	5606	139,5681	3,64	91,99
Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno	4	154,3438	4,02	0,07
Predio Rural	230	2,759,70	71,93	3,77
TOTAL PREDIO	6094	3,836,43	100	100



A raíz del boom petrolero, se produce la *ruptura del sistema tradicional de producción de un centro urbano en una zona de colonización*, como lo manifiestan Dureau y Flórez (2000) y como consecuencia de ello, a partir del año 1985, empieza a darse una notoria subdivisión de predios por compraventa, terminando muchos de ellos asociados a la especulación urbana que informa la expansión de la ciudad.

Ilustración 6. Tipología Predial Suelo de Expansión 2 (Inf Catastro 2015)



Ilustración 7. Tipología Predial Suelo de Expansión 2 (Inf catastro 2020)

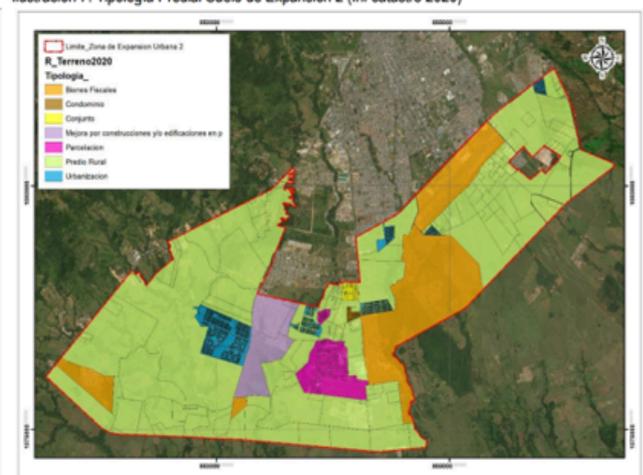


Figura 11. Modificaciones prediales Yopal 2015 -2020 Fuente Contrato de Consultoría No. 1609 de 2014

Sobre estos predios, se produce un proceso de adquisición por parte de nuevas élites en ascenso asociadas al proceso de explotación petrolera, como lo plantea Karl en su Paradoja de la abundancia (1997), sea por la prestación de servicios directos o complementarios, la contratación pública derivada de la ingente asignación de regalías petroleras y el ejercicio de la política y los cargos administrativos o por la especulación inmobiliaria formal e informal. También, como se ha fallado en instancias judiciales⁴, por la captura ilegal de estas rentas que desarrollaron grupos guerrilleros, paramilitares o funcionarios asociados a la contratación pública, o por la inversión de recursos derivados del narcotráfico para adquirir predios en la zona, directamente o por interpuestas personas.

Igualmente, es común encontrar en los registros prediales los nombres de quienes han ocupado los cargos de alcaldes, concejales, diputados, gobernadores o funcionarios, o sus familiares o representantes, en el papel de propietarios o promotores inmobiliarios legales o ilegales, o como gestores netos de decisiones estatales de inversión, expansión urbana o regularización de asentamientos informales para aquellos⁵; localizando “las inversiones” en zonas ventajosas para su rentabilidad.

Se consolida así la modalidad empresarialista de reinversión de rentas en el mercado secundario de especulación inmobiliaria urbano, rural o periurbano, enunciada por Harvey (1998), dado el gran potencial regional de retorno de la actividad inmobiliaria al estar prácticamente libre de costos, inversiones o tasas; más aún cuando se produce alrededor de la urbanización de lo rural, convirtiendo a la ciudad en su potencialidad expansiva, generadora de legalidad y actor de inversión en redes y dotacionales, en un objetivo estratégico para dicho mercado, como analizan Vargas-Villafuerte y Cuevas-Calderón, E. (2022).

Sobre oferta inmobiliaria.

Teniendo en cuenta los vacíos urbanos, la cabida de los planes parciales aprobados y el número de lotes legalizados a la fecha, descontando lo realmente ocupado (6.000 lotes aproximadamente), calculando una ocupación de 60 lotes de 90 metros por hectárea, podríamos afirmar que en la ciudad existe una sobreoferta de lotes urbanizados y no ocupados del orden de los 50.000 a 60.000 lotes, cuya ocupación demandaría al menos una población igual o mayor a la que tiene actualmente la ciudad y que, según las proyecciones censales, no se alcanzará en un muy largo tiempo.

Pese a dicha sobreoferta, el mercado inmobiliario formal e informal sigue enrutado a la producción y comercialización de nuevos loteos, reforzado a nuestro entender por las recientes y masivas legalizaciones del gobierno anterior y un paradigma especulativo, basado en la consecución de la posterior inversión estatal, que comparten tanto los promotores como los compradores de estos loteos ilegales; entretanto los urbanizadores legales ven limitada la concreción de sus proyectos por este tipo de competencia.

Esta visión especulativa, inercial al “exitoso” modelo previo de ilegalidad legalizada y legitimada, riñe con las lógicas del Estado, el mercado y la necesidad que enunciara Abramo (2014), haciendo previsible el estallido de la burbuja inmobiliaria y, por efecto de la cooptación del poder estatal, convertido en una máquina de

⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Penal: Proceso N° 26970 Acta 130 del 13 de abril de 2011; Casación N°: 38.167, acta No. 279 del 28 de agosto de 2013, entre otros muchos que citan Mancipe P, Juan Fernando (2019) y Lora Muñoz, Alexander (2014) demostrando el maridaje de la política con el paramilitarismo y la guerrilla y el desvío de recursos.

⁵ Análisis predial Zona de expansión 2, Contrato de Consultoría No. 1609 de 2014

actuar y la inversión estatal, que la sobreoferta inmobiliaria generará una caída de precios y expectativas en las promociones inmobiliarias y ,como corolario de esta antilógica del mercado, un grave estallido de la burbuja inmobiliaria informal - ilegal que durante tanto tiempo funcionó para sus promotores y que tanto le ha costado a la ciudad y sus habitantes. Situación que puede agravarse, para ellos, ante una posible actuación estatal (sea por presión judicial, fiscal o administrativa) de represión de lo informal - ilegal y de recuperación de las rentas no cobradas por plusvalías, valorización y prediales.

En cualquier caso, mientras la serpiente de la especulación inmobiliaria se muerde la cola de su ambición, es necesario repensar nuevos modelos de ciudad y una ocupación de suelo acorde a las realidades presentes y futuras de la ciudad y la región. Quizá sea el momento de hablar nuevamente de densificación, calidad de vida, realidad y legalidad, en un nuevo imaginario urbano más democrático y razonable.

Referencias:

Ángel, Shlomo, Vásconez, Jaime y Galarza, Nicolás. (2013) *“Iniciativa para la expansión urbana ordenada en Colombia”*, Proyecto Urbanización, Universidad de Nueva York (NYU).

Fundación Vita (2020) Consultoría Plan Zonal 2 - Yopal - Contrato No. 1609 de 2014

UT POT YOPAL 2021 (2022) Diagnóstico para el ajuste del POT

Dureau, Françoise, Carmen Elisa Flórez N, (2000) *Aguaitacaminos, Las transformaciones de las ciudades de Yopal, Aguazul y Tauramena durante la explotación petrolera de Cusiana-Cupiagua*.

Flórez, C. (1998). *Movilidad espacial en ciudades de zonas de expansión: los casos de Yopal, Aguazul, y Tauramena (Casanare)*. Centro de Estudios Sobre Desarrollo Económico. <https://repositorio.minciencias.gov.co/handle/20.500.14143/40949>

González, Luis, (2017) *“20 años de ordenamiento territorial. experiencias y desafíos- Municipio de Yopal - 01/10/2017”*.

Harvey, David. (2007) *Urbanismo y Desigualdad Social*.

Herrera, Camilo, (2017) *Poblamiento histórico de Casanare: reflexiones para una agenda de acción colectiva de ordenamiento democrático del territorio*.

Logan, John R. y Molotch, Harvey (2015), *La ciudad como máquina de crecimiento*, capítulo en el libro “El Mercado contra la ciudad”.

Lora Muñoz, Alexander (2014) *Un Manto “Negro” En La Historia Del Casanare*, Tesis de Grado, Facultad de Derecho, Universidad Católica

Mancipe P, Juan Fernando (2019) *Cambios del Poder Político en Casanare, Un Análisis desde las Coyunturas Críticas*, Tesis de Grado, Facultad Ciencias Políticas, Universidad Javeriana

Muset, Alain (2015), *Mito de la ciudad justa, una estafa neoliberal*, Bitácora Urbano territorial, <http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v1n25.53216>

Smith, Neil (1996) *La nueva Frontera urbana, las causas de la gentrificación*.

Vargas-Villafuerte, J. M., & Cuevas-Calderón, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105). <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>

Acuerdos y decretos

Plan de Desarrollo Yopal Ciudad Segura 2020-2023, acuerdo 08 de 2019

Plan de Desarrollo Yopal Para todos 2024-2027, acuerdo 08 de 2023

Plan de Ordenamiento Territorial POT Yopal, Acuerdo 024 de 2013

Plan de Ordenamiento Territorial de Casanare POTDCAS, Ordenanza N° 031 de 2021

