

# PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA TRAZA URBANA ANTE EL DESARROLLO DEL TURISMO A ESCALA LOCAL. VILLA DE LEYVA, COLOMBIA<sup>1</sup>

*Tannia Álvarez Meneses\**

Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia  
<https://orcid.org/0000-0002-1402-5124>

## RESUMEN

El turismo en Villa de Leyva como actividad económica dominante ha incidido en una gestión pública orientada hacia el desarrollo turístico en donde la comunidad local percibe esta actividad en beneficio de la conservación del patrimonio cultural como el camino para el fortalecimiento de la inversión local y el mayor valor del suelo en un proceso de expansión urbana y suburbana. El análisis de las transformaciones socioespaciales se realizó desde la geografía del turismo.

**Palabras clave:** Turismo cultural; turismo de segundas residencias; transformaciones socioespaciales; Villa de Leyva.

**Processes of transformation of the urban trace before the development of tourism at a local level. Villa de Leyva, Colombia**

## ABSTRACT

Tourism in Villa de Leyva as the main economic activity has influenced public management focused on tourism development where the local community perceives this activity to the benefit of the preservation of cultural heritage as the way to strengthen local investment

---

Fecha de recepción: 29 de septiembre de 2019

Fecha de aceptación: 2 de abril de 2020

1 Esta investigación hace parte del proyecto de investigación “Transformaciones socioespaciales provocadas por el turismo en Villa de Leyva”.

\* Escuela de Posgrados en Geografía. Facultad de Educación. Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia en convenio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.110911 BOGOTÁ (Colombia). E-mail: [tannia.alvarez@uptc.edu.co](mailto:tannia.alvarez@uptc.edu.co)

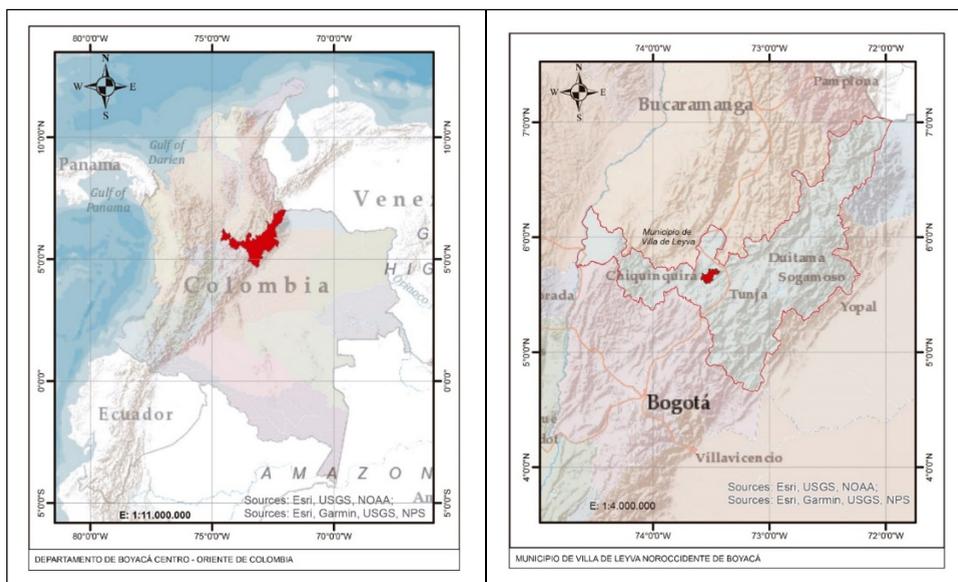
and greater land value in a process of urban and suburban expansion. The analysis of the socio-space transformations was carried out from the geography.

**Keywords:** Cultural tourism; tourism of second residences; socio-spatial transformations; Villa de Leyva.

## 1. INTRODUCCIÓN

Villa de Leyva es un municipio del departamento de Boyacá, Colombia, ubicado al nororiente de Bogotá, capital del país a 173 km de distancia. Las coordenadas geográficas de su cabecera municipal son latitud norte  $5^{\circ} 37' 59''$  y longitud occidental  $73^{\circ} 31' 59''$ . La ubicación geográfica en los contextos nacional y regional se presenta en la figura 1.

**Figura 1**  
**DEPARTAMENTO DE BOYACÁ EN EL CONTEXTO COLOMBIANO Y VILLA DE LEYVA EN CONTEXTO DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ**



Fuente: Elaboración propia. Base cartográfica IGAC.

Esta villa inmersa en un valle de montañas, con la apariencia de haber quedado en el pasado, en la época de la Colonia, cuenta con una arquitectura característica, donde se conjugan las épocas de la Colonia y republicana: techos en teja de barro, paredes de adobe, ladrillo, piedra o madera pulida, tapia pisada, o bahareque, de textura lisa. Amplios

balcones que permite observar el paisaje. Puertas con portadas en piedra labrada, arcos o columnas en piedra a la entrada. Paredes pintadas de blanco con ventanas y puertas de madera pintadas de color verde o el color natural de la madera (Alcaldía de Villa de Leyva, 2017). Como se observa en la figura 2.

**Figura 2**  
**PLAZA MAYOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VILLA DE LEYVA**



Fuente: Archivo personal de la autora (2017).

Estilo arquitectónico que se complementa con otros rasgos dejados por la cultura española, al encontrar allí la triada mediterránea: el olivo, la vid y el trigo. Patios de las casonas con árboles de olivo envejecidos o predios destinados a su cultivo, como si aún fuera una necesidad gastronómica de la población. A su vez, el reencuentro con la siembra y recolección del trigo y procesamiento de la harina en molinos hoy adecuados como hostales, museos y centros culturales. Sin poder dejar de mencionar los cultivos de la vid, viñedos que recrean espacios de encuentro entre turistas y visitantes.

Bajo este escenario, la Villa ha consolidado un turismo cultural, considerado su principal actividad económica a partir de una política turística que ha evidenciado una gestión pública orientada hacia su desarrollo. Si bien, los proyectos y programas en su mayor parte están destinados a la recuperación y conservación del patrimonio (Alcaldía de Villa de Leyva, 2016), su finalidad está encaminada a la patrimonialización del territorio (Martínez, 2008).

En primera medida para el diseño de productos culturales relacionados con la época de la Colonia, por los acontecimientos históricos que sucedieron en la Villa y por la arquitectura colonial que recoge su centro histórico. Seguidamente, la llegada de nuevos residentes atraídos por el turismo cultural ha propiciado la implantación de una nueva tipología de

turismo, el turismo de segundas residencias. Motivación que surge inicialmente en las grandes casonas del centro histórico, vacantes durante la mayor parte del año y pertenecientes a las altas élites políticas y órdenes religiosas del país, utilizadas para el ocio. Hoy, algunas de estas casonas se han configurado en espacios culturales como museos o galerías de arte. Sin evitar considerar aquellas que han sido adecuadas para hostales o son parte institucional del municipio. Finalmente, la construcción de casas campestres como segundas residencias que hacen parte de la expansión urbana del municipio.

Es así como, el turismo cultural y el turismo de segundas residencias han marcado la transformación de la Villa y han orientado su expansión urbana y los cambios de actividades económicas en los espacios urbano y rural.

## **2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA**

En Villa de Leyva se configura un turismo cultural, que será analizado desde la patrimonialización del territorio en un estudio multitemporal en el que la población local mantiene el deseo por la preservación colonial del lugar en beneficio de su inversión (González, 2014). Por otra parte, el turismo de segundas residencias como un segundo tipo de turismo impulsado por el turismo cultural, prolonga el espacio urbano y se integra a él.

El turismo cultural ha basado su desarrollo en el patrimonio histórico y cultural, en primera medida en la valoración de este patrimonio y su reconocimiento social, y posteriormente como este patrimonio se convierte en un recurso económico (Ortega, 1998), a la vez prioritario para la comunidad local y desde donde se enfocan las políticas públicas municipales. Si bien, se ha evidenciado una tendencia mundial ante la amenazante globalización, hacia la preservación de la cultura y el respeto por la diversidad cultural.

En este sentido se analizarán las transformaciones desde el turismo cultural en Villa de Leyva, en cuanto a la expansión del territorio desde 1954 a 2018.

El desarrollo de la investigación de tipo empírico se fundamentó en un análisis cualitativo a partir de métodos y técnicas de investigación social (la entrevista semiestructurada). Se suma, un estudio multitemporal que permitió comprender los cambios espaciales urbanos y rurales desde el contexto histórico. Para realizar el análisis se utilizaron archivos cartográficos, planos elaborados a partir del mapeo del territorio, fotografía aérea, imágenes satelitales e información catastral predial.

## **3. TRANSFORMACIONES LOCALES POR EL TURISMO Y TRAZA URBANA DE VILLA DE LEYVA, COLOMBIA**

Villa de Leyva cuenta con un legado histórico que ha mantenido y conservado, lo que le ha permitido ser reconocida como un lugar turístico patrimonial a nivel nacional. El lugar se ha consolidado como un espacio para el turismo, con implicaciones que le han conllevado a generar nuevas dinámicas sociales, culturales, urbanas y rurales. Es así como, el turismo será analizado a partir de un estudio espacial multitemporal con respecto a la expansión del casco urbano en un contexto histórico. Estudio basado en archivos cartográficos, imágenes satelitales, información predial y resultados de investigación (Mesa y Robayo, 2015).

El contexto histórico se estructura en tres momentos, un primer momento a partir de la declaratoria del lugar como monumento nacional 1954 y que evidencia la construcción de infraestructura vial y proyectos de conservación del patrimonio. El segundo momento desde 1984, da cuenta de las primeras estadísticas de turismo nacional e internacional con facilidades turísticas que garantizan la estadía de turistas y visitantes, así como la adecuación de hostales. Finalmente, el tercer momento a partir de 2010, que revela un lugar ya consolidado para el turismo, con el diseño de diversas prácticas turísticas que se prolongan del casco urbano al área rural. Momento en donde el comercio y los servicios concentrados en el centro histórico se expanden al perímetro urbano, así como, da paso al surgimiento de otro tipo de turismo, el turismo de segundas residencias con la proliferación de casas de campo en espacios suburbano y rural.

### **3.1. Expansión desde la declaración como monumento nacional 1954-1984**

En 1954 el espacio urbano de Villa de Leyva, estaba conformado por 47 manzanas, con un cálculo de 60 inmuebles. Que difiere del año de fundación 1572 tan solo en 17 manzanas adicionales. El 17 de diciembre de 1954 se declara Villa de Leyva monumento nacional<sup>2</sup>. Iniciativa consolidada previa declaración como bien de utilidad pública por Ley 107 de 1946 (Alcaldía de Villa de Leyva, 2017). Lo que en su momento fue declarado monumento nacional ahora es reconocido como el centro histórico del municipio. Si bien, la declaratoria como monumento nacional, incentivó el desarrollo de acciones hacia la conservación del patrimonio, también se le dio un reconocimiento como un lugar con potencial económico para el desarrollo del turismo cultural.

Posterior a la declaración de Villa de Leyva como monumento nacional, se despierta en la comunidad local el interés por la conservación del patrimonio y con decidido empeño se inicia un proceso de restauración y adecuación de bienes inmuebles. A su vez el entendimiento en que los bienes culturales y naturales no están aislados del contexto socioeconómico y político en el que se encuentran, sino que se interrelacionan con el resto de las actividades humanas y con el propio espacio físico que constituyen su entorno (Martínez, 2008). Es así como, la Villa inicia un proceso de revalorización del patrimonio, se ejecutan acciones hacia la conservación y preservación del patrimonio, la población local que se mantiene en el deseo de la preservación colonial como una inversión, si bien no es una percepción meramente local, en la medida que sus nuevos residentes han llegado atraídos por un lugar propicio para invertir.

Es así como, se inicia la recuperación de molinos, que en el contexto histórico sirvieron para soportar el lugar como despensa nacional de trigo. Se inicia con la expropiación del Molino La Mesopotamia durante el gobierno de Gustavo Rojas Pinilla (1953 – 1957),

---

2 Decreto 3641 del 17 de diciembre de 1954, decreta: Artículo 1° Declárase monumento nacional, de utilidad pública, a la Villa de Leiva, en todo su perímetro urbano. Artículo 2° Dentro de dicho perímetro nadie podrá realizar demoliciones, construcciones o reformas sin la previa aprobación de las autoridades, las que procederán en caso aplicando las normas que expida el gobierno nacional en reglamentación y desarrollo del presente Decreto. Artículo 3° El Gobierno queda facultado para apropiar anualmente en los Presupuestos de Rentas y Gastos las partidas necesarias para la restauración y conservación de los monumentos históricos de Villa de Leiva.

para adecuarlo como hostería-museo, que recoge los elementos propios de la producción harinera. En el año de 1968 por parte de la Gobernación de Boyacá se lleva a cabo la restauración del Molino la Osada e inaugurado en 1972. Actualmente funciona el Centro de Investigaciones Paleontológicas administrado por la Universidad Nacional de Colombia. Se da inicio a la restauración de algunas casonas antiguas para igualmente adecuarlas como posadas para atender visitantes.

Otros actos representativos, seguidos a esta declaratoria fueron: la casa donde murió Antonio Nariño precursor de la independencia de Colombia, en 1961 fue declarada como monumento histórico, la remodelación de la Plaza Mayor, la cual se empedró en 1966 y la restauración del convento de San Francisco en 1970, para ser adecuado como hostería. Entre otras creaciones de finales de este siglo se destacan la Casa Museo Juan de Castellanos y el Museo Luis Alberto Acuña, proyectos de tipo turístico apoyados por el gobierno nacional, departamental y municipal. En 1972 se concluye la construcción de la hospedería el Duruelo, icono de la hotelería tradicional de Villa de Leyva, construcción realizada por la Orden de los Carmelitas.

En 1955 se obtienen recursos para la reconstrucción de la Real Fábrica de Aguardiente (lugar de destilación del Nuevo Reino de Granada puesta en funcionamiento en el año 1779), para uso de oficinas nacionales de comunicaciones, y otras de uso institucional como: alcaldía, notaría y juzgado municipal y museo. En la década de los ochenta se trasladan las oficinas de la alcaldía a su actual lugar de funcionamiento, Casa Don Juan de Castellanos, por lo cual las instalaciones de la Fábrica quedan destinadas para uso exclusivo de la empresa nacional de telecomunicaciones, TELECOM. Actualmente, se encuentra en completo abandono y deterioro.

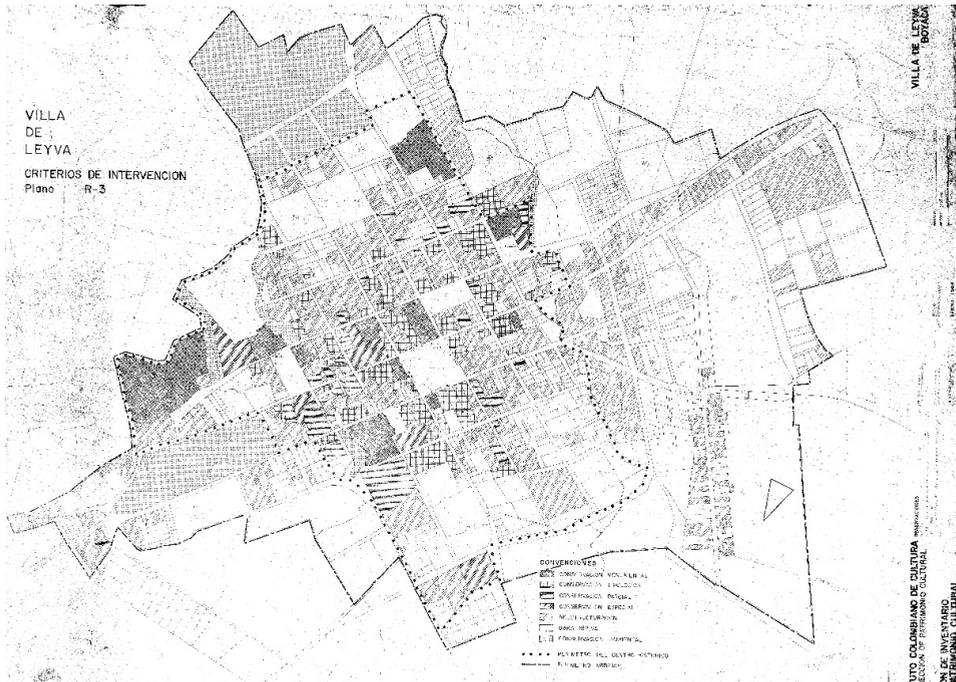
Ante la riqueza patrimonial de la Villa, a través del proyecto apoyado por la Corporación Nacional de Turismo 1980, se lleva a cabo la caracterización y definición de elementos propios de la arquitectura local a partir de 526 fichas levantadas de todos los predios del casco urbano. Estudio, modificado en posteriores años, hasta llegar a la real delimitación del centro histórico y su área de influencia, por acta 005 de 1995 del Consejo de Monumentos Nacionales y por Acuerdo municipal 007 de 1996. Posteriormente incorporado en el Acuerdo 021 de 2004, Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT. Estos proyectos de conservación y restauración del patrimonio, así como la adecuación de otros inmuebles para uso turístico fueron orientados para el fortalecimiento del turismo cultural en el municipio y la consolidación como principal actividad económica.

Asimismo, se identificaron claustros y templos que dan cuenta de la vocación religiosa de la Villa durante la Colonia, edificaciones creadas por diferentes órdenes religiosas, como los carmelitas descalzos, franciscanos, dominicos y agustinianos. Algunos de estos bienes inmuebles aún se mantienen en su quehacer religioso, otros han cambiado su funcionamiento original y ahora están al servicio del municipio. Sin embargo, estas órdenes se han mantenido en la región, y han propiciado el desarrollo de actividades económicas relacionadas con el turismo; invierten en la compra de predios para la adecuación o construcción de hostales o centros de retiro y meditación.

El centro histórico y la zona de influencia cuenta con 16 bienes de interés cultural – BIC del nivel 1, 147 del nivel 2 (conservación tipológica, especial y parcial), aproximadamente 1030 de nivel 3 y 97 manzanas en el área de influencia que están

también reglamentadas, incluida la Plaza mayor más grande de Colombia con 14.000 metros cuadrados de área (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004; Alcaldía de Villa de Leyva, 2017). Delimitación que se presenta en la figura 3. Plano del Centro Histórico de Villa de Leyva y Zona de Influencia, 1994, que orienta las decisiones en la Oficina de Planeación Municipal. La línea de puntos delimita el centro histórico y la línea de punto y trazo representa la zona de influencia. Plano elaborado a escala gráfica de 1:2000 por el Instituto Colombiano de Cultura.

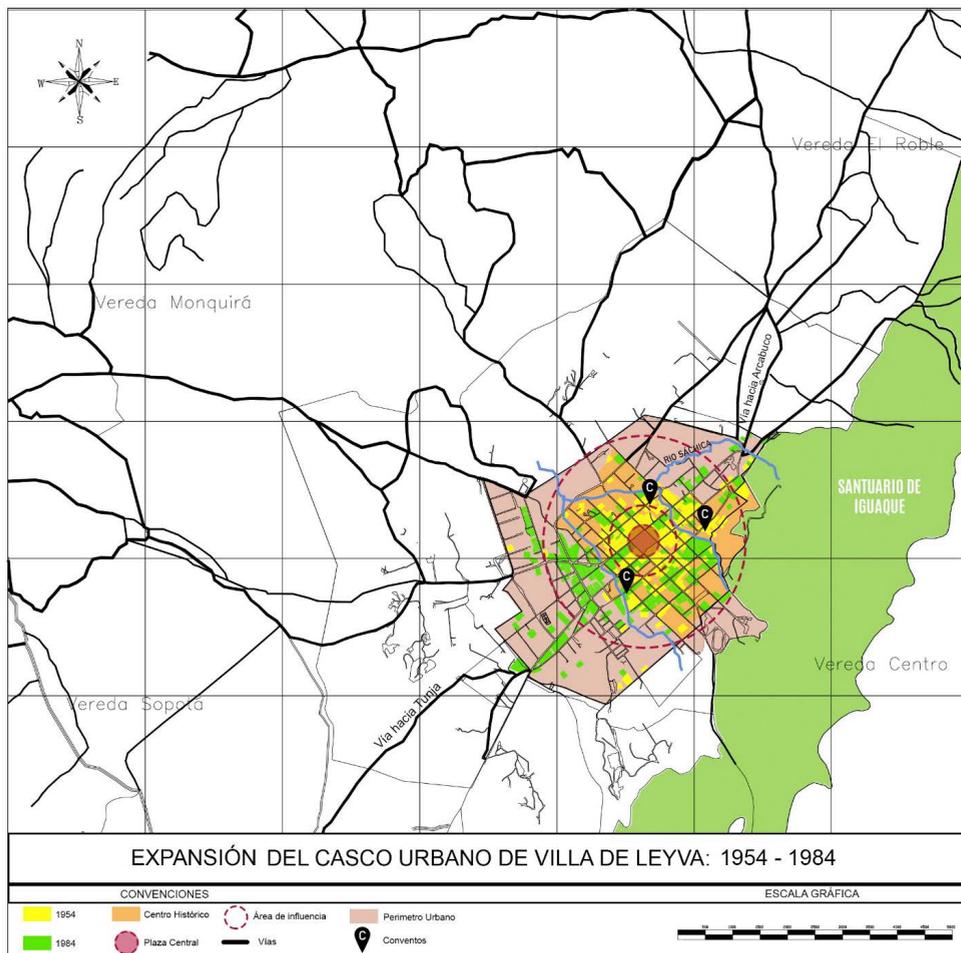
**Figura 3**  
**PLANO CENTRO HISTÓRICO DE VILLA DE LEYVA, 1994**



Fuente: Archivo Alcaldía de Villa de Leyva.

El estudio multitemporal proyecta el crecimiento urbano de 1954 a 1984 sobre el cual se evidencia un modelo de expansión a partir de un punto central, en este caso la Plaza Mayor. Como se aprecia en la figura 4, se visualiza el polígono que cuenta como centro histórico, que deduce un esquema ortogonal y regular. Y desde donde se presenta un crecimiento residencial progresivo principalmente hacia el sur y occidente de la Plaza Mayor del municipio. Lo que induce un crecimiento urbano espontáneo, al referir que la mayoría de las construcciones que no están dentro del polígono del centro histórico, se dieron de forma irregular, en cuanto no responden a un orden preestablecido y se pierde la estructura cuadrículada inicial.

**Figura 4**  
**ESTRUCTURA DEL CASCO URBANO DE VILLA DE LEYVA 1954-1984**



Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, el crecimiento urbano está orientado por dos aspectos, vías de acceso y presencia de fuentes hídricas que cruzan el municipio. Las vías de acceso han tenido gran incidencia al evidenciar mayor número de construcciones hacia la periferia urbana. La vía más representativa es aquella que conecta a Villa de Leyva con Tunja, capital del departamento de Boyacá, y con Bogotá la capital del país. Las fuentes hídricas de Occidente a Oriente han permitido que crezca el casco urbano con ciertas determinaciones y se propicie el fraccionamiento de algunos predios como se aprecia en la figura 4.

### 3.2. Expansión desde la consolidación del turismo cultural 1984-2010

A raíz, de su riqueza patrimonial y su singular estilo arquitectónico la Villa se ve inmersa en un desarrollo turístico espontáneo, que surge desde 1984 con la restauración y adecuación de casonas antiguas destinadas para alojamiento de turistas. Y como se mencionó anteriormente proyectos de conservación y preservación del patrimonio. Complementado con el desarrollo de vías de acceso, que conectan al municipio con el norte y sur del país. A partir de 1984 se da un crecimiento intensivo de hostales, hoteles y posadas en Villa de Leyva. Y se convierte el turismo en una de las principales actividades económicas. Las primeras estadísticas de turismo son del año 1988, se identificaron 18700 turistas nacionales y 981 turistas extranjeros, información obtenida de la Corporación Nacional de Turismo ente nacional en su momento encargado de velar por el turismo en el País.

Para el año 1992, se inicia la restauración del Claustro de San Agustín, proceso que culminó con la adecuación para uso del Instituto de Investigación de Recursos Biológicos Alexander Von Humboldt, como escenario académico e investigativo. Aún se mantiene.

En las últimas tres décadas del siglo XX, se fundan un sinnúmero de museos, Museo de Arte Religioso del Carmen, la Casa Museo del Maestro Luis Alberto Acuña, Museo Prehistórico, Museo Paleontológico, Casa Museo Antonio Ricaurte y El Museo El Fósil, donde se encuentra una colección de peces, amonitas y otras especies de la época jurásica, así como dos fósiles completos de kronosaurios. Actualmente estos museos pertenecen a la Red Nacional de Museo y se ha creado con la participación de otros museos de la región la Red de Museos del Arte Ricaurte.

Existen otras construcciones de interés turístico, propias del siglo XXI, como la casa Terracota, construcción a base de barro cocido; así como, algunos parques temáticos como el Parque Gondava alusivo a la época en que habitaron los dinosaurios, y el Parque de las Avestruces que cuenta con criadero de este tipo de aves. Todos al servicio de turistas, ubicados en el área rural del municipio en zonas desérticas.

Además, la presencia de un sinnúmero de recursos naturales también hace parte de ésta gama de atractivos culturales del lugar, reserva natural protegida: Santuario de Fauna y Flora de Iguaque, Pozos Azules, Cascada la Periquera, Pozo la Vieja, entre otros, con la práctica de ecoturismo y de turismo de naturaleza. En total las áreas naturales protegidas suman 4127,59 ha (Alcaldía de Villa de Leyva, 2016).

Este turismo cultural y natural, viene acompañado de la llegada de personas de Bogotá y otras ciudades del país, atraídos por una Villa antigua y bella, quienes cuentan con poder adquisitivo para compra o alquiler de predios para, vivienda, comercio o prestación de servicios turísticos.

Posteriormente, en el año 2009, se lleva a cabo el proyecto de empedrado de las calles peatonales del Centro Histórico. En el año 2011, se inició la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 763 de 2009 del Ministerio de Cultura Nacional. Plan realizado al centro histórico y zona de influencia de Villa de Leyva teniendo en cuenta tres fases de desarrollo, valoración y significado en el imaginario de la población local y nacional, diagnóstico que permite identificar y evaluar las condiciones actuales de los bienes para el tratamiento del centro histórico y su

área de influencia. Y su formulación que hacen posible su preservación y el mantener a Villa de Leyva como un referente patrimonial (Alcaldía de Villa de Leyva, 2017).

Se identifica una demanda turística proveniente principalmente de Bogotá y la construcción y adecuación de infraestructura turística, representada en vías de acceso modernizadas, una oferta de establecimientos de alojamiento concentrada en el centro histórico, y una gama de atractivos turísticos representados en bienes de interés cultural como museos, templos, conventos y monumentos que en su conjunto proyectan un centro histórico de la época colonial.

Sin embargo, este crecimiento se genera en igual situación de años anteriores, de forma espontánea, y así mantenga el intento de sostener el modelo de cuadrícula de sus inicios, se evidencia la presencia de manzanas irregulares y una modificación de la estructura urbana. Con un crecimiento orientado hacia el Norte, Sur y Noroccidente.

A su vez, el fraccionamiento de predios es más intensivo y propicia un uso del suelo mixto, al combinar la residencia con negocios familiares. En el hecho de implementar negocios de comercio o servicios en la primera planta, orientados principalmente para la actividad turística y mantener la vivienda en la parte trasera o en la segunda planta. Se inicia una proliferación de servicios turísticos como hostales, restaurantes y tiendas de artesanía. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, en el 2005, el 11,7% de los hogares de Villa de Leyva se caracterizaban por tener uso mixto, actividad económica en sus viviendas, lo que quiere decir que hasta ese año empezaba a crecer la economía del municipio, concentrada en el sector terciario. Las principales actividades económicas de Villa de Leyva, el 39,1% de los establecimientos eran de comercio y el 41,9 % de servicios. Para 2016, el 51% pasaron a ser establecimientos de servicios, y un 45% de comercio (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, 2005). A pesar de que las cifras mantienen la tendencia de crecimiento del sector terciario, esta connotación se da en respuesta a la llegada de turistas y visitantes, de manera masiva para participar en eventos culturales que se organizan en diferentes épocas del año.

Asimismo, esta expansión obedece a mantener la funcionalidad de la Villa, en el contexto colonial, en la conservación del patrimonio y en el desarrollo del turismo, inevitablemente propicia la implantación de un mayor número de establecimientos de comercio y servicios (establecimientos de alojamiento, restaurantes, tiendas de artesanía, supermercados), para atender un turismo interno (nacional). Sin embargo, con una orientación direccionada por vías de acceso interdepartamental e intrarregional.

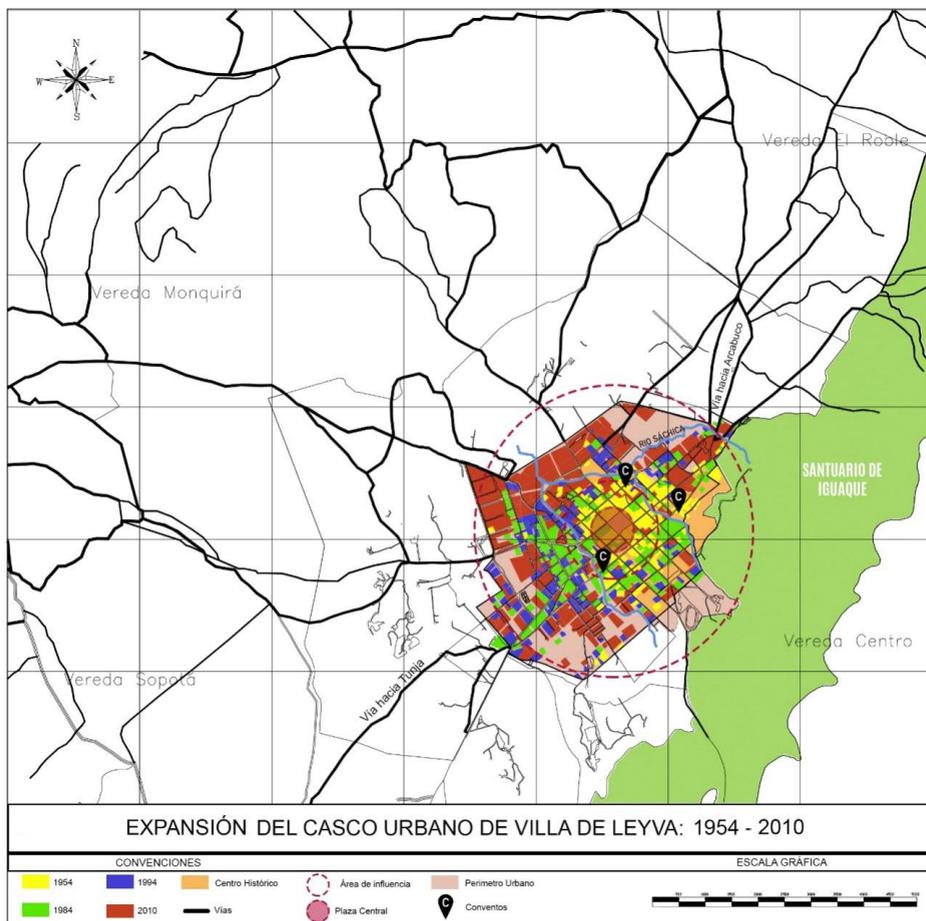
“Llevo 10 años trabajando acá y no había ni la mitad de negocios que hay ahora y es gracias a las compras que hacen los turistas” (residente local).<sup>3</sup>

Además, con el objetivo de favorecer la movilidad interna, se adecuan y mejoran vías locales de acceso al centro histórico. Complementada, con la destinación de calles de uso exclusivo peatonal, restricción de vehículos en determinadas zonas urbanas y mejoramiento del mobiliario con un uso destinado principalmente para el turista. En la figura 5 se evidencia el fraccionamiento del suelo urbano, y su expansión hacia el norte, sur y noroccidente. Se aclara que al oriente se limita la expansión por la presencia de la reserva natural, Santuario de Fauna y Flora de Iguaque, que abarca 6750 ha.

---

3 Entrevista realizada en noviembre de 2018

**Figura 5**  
**ESTRUCTURA DEL CASCO URBANO DE VILLA DE LEYVA 1954-2010**



Fuente: Elaboración propia.

Ante este escenario ya no solo prevalece un plano ortogonal irregular, que ha facilitado el fraccionamiento, sino un esquema de expansión tipo estrella (Beaujeu, 1970), por la aglutinación de predios que se ha generado en el reducido espacio urbano. Con una expansión orientada por las vías de acceso, a lo largo de las cuales se ubican hoteles, restaurantes, empresas prestadoras de turismo receptivo (actividades turísticas locales), comercio (supermercados, o establecimientos que soportan el sector de la construcción), que ha orientado el crecimiento del municipio hacia tres puntas, dos de ellas, teniendo en cuenta las carreteras que conectan a Villa de Leyva con el norte y el sur del país. Y una tercera que conecta con otros municipios hacia el occidente de la Provincia de Ricaurte.

### 3.3. Expansión suburbana, una aproximación al turismo de segundas residencias 2010-2018

La expansión de Villa de Leyva se ha prolongado a espacios suburbano y rural, como si fuera parte integral del paisaje urbano como se aprecia en la figura 6. Los límites entre el casco urbano y el campo son cada vez más confusos. El municipio ha ido creciendo, se ha expandido y fueron “modificados sus vínculos con las áreas rurales adyacentes” (Ávila, 2014:4). Se ha generado el emplazamiento de una nueva población, que cuenta con características diferentes a su población local, por el solo hecho de su procedencia citadina; la localización de este emplazamiento se ha dado más por una situación geográfica del lugar. Si bien, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece la clasificación del suelo municipal en: suelo urbano, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección. Se evidencia que existe una zona de amortiguación al oriente del municipio, cuya finalidad es prevenir perturbaciones causadas por la actividad humana en zonas aledañas al área protegida (Alcaldía de Villa de Leyva, 2004), Santuario de Fauna y Flora de Iguaque cuya área se estima en 6740 has, zona de amortiguación que ha limitado la expansión urbana hacia el oriente. Se enmarca en un plan de manejo especial, políticas municipales (PBOT) y normas de entes autónomos regionales que velan por su protección.

**Figura 6**  
**PARQUE ANTONIO RICAURTE INTEGRADO AL PAISAJE DE CASAS DE CAMPO RURALES**



Fuente: Archivo personal de la autora (2017).

Paralelamente al crecimiento comercial y de servicios propios del casco urbano, se destaca en los límites, la presencia de condominios privados y zonas residenciales modernas con replicas propias de la arquitectura colonial, con cerramiento en muro de ladrillo

o adobe de gran altura, con portones de madera y forja. Lo que representa una frontera invisible entre la población foránea que hace uso de estos condominios en algunas épocas del año y los pobladores locales.

Indudablemente, el turismo y la disminución en la vocación agrícola del municipio han impulsado otros sectores como la construcción y el inmobiliario, los cuales en los últimos 10 años han tenido un crecimiento acelerado. Dichas actividades han proyectado la construcción y adecuación de casonas en el área urbana, pero singularmente la creación de casas de campo y condominios campestres en el área rural (Alcaldía de Villa de Leyva, 2016), que se proliferan a raíz de la desregulación del mercado inmobiliario (ver figura 7).

**Figura 7**  
**IMPLANTACIÓN DE CASAS DE CAMPO EN EL ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA, 2017**



Fuente: Archivo personal de la autora (2017).

La expansión de la construcción a partir de casas de campo, obedece en primera medida a un notorio declive de la agricultura como actividad económica principal. Sumado a esto la motivación de los propietarios en la selección del lugar al destacar las condiciones paisajísticas y climáticas. Sin dejar a un lado la valorización del suelo rural que se mantiene en constante crecimiento. Lo que significa que una actividad que llevaba mucho tiempo como la producción agrícola y que ahora no es presente, hace que sea evidente la presencia de un cambio estructural en lo rural, ya que ha perdido la distinción cultural propia del campo que es la actividad agrícola (Llambi y Pérez, 2007). Este cambio estructural

viene acompañado de un cambio en el paisaje rural de Villa de Leyva, principalmente en la zona media, en la Vereda El Roble, Monquirá, y parte de Sabana y Salto y Lavandera donde se localiza la mayor parte de construcciones de casas de campo. Si bien, el campo ahora evidencia cada vez más conjuntos o unidades habitacionales (Ávila, 2014). Y da respuesta al imaginario particular de naturaleza.

*Pero no se trata “naturalmente” de cualquier naturaleza; estamos aquí hablando de la naturaleza domesticada, rectificada, domada, que impone el hombre moderno sobre el aparente “caos” de la naturaleza “salvaje”. Por ende, la naturaleza anhelada se parece más a los jardines a la francesa que a una verdadera naturaleza (Hiernaux, 2010, p. 31).*

Y es precisamente como las casas de campo bordean la Villa, a manera de un gran mirador, desde donde se vislumbra su casco histórico, sin querer desprenderse de él. El acelerado cambio en el uso del suelo ha creado transformaciones socioespaciales, tanto en el área urbana como rural, que se expresan en nuevas ruralidades como las segundas residencias o en nuevas funcionalidades del espacio urbano en respuesta a los flujos turísticos o de nuevos residentes. Una expansión que se extiende en nuevos estilos culturales, modos de vida e interacción social.

Esta implantación de segundas residencias individuales y condominios inició en el área suburbana de la Villa, área comprendida para el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, 2004, dentro de los cuatro usos rurales de la tierra: a) Áreas protegidas rurales, b) Áreas de Producción (protección económica) c) Áreas suburbanas y d) Corredores viales. Entendida el área suburbana donde se mezclan usos del suelo y formas de vida del campo y ciudad, la cual tiene restricción de uso, intensidad y densidad (Alcaldía Municipal de Villa de Leyva, 2004). Actualmente, ya existen hoteles campestres en esta zona como se observa en la figura 8.

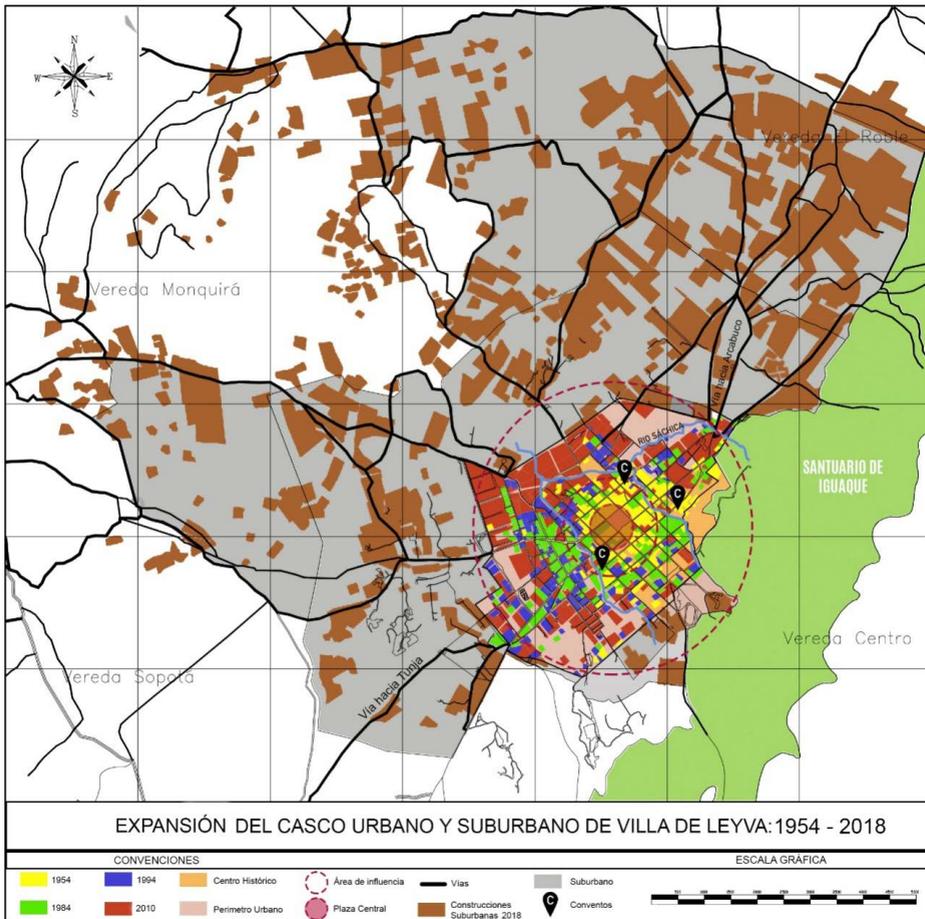
**Figura 8**  
**HOTEL PUENTE PIEDRA, ÁREA RURAL DE VILLA DE LEYVA**



Fuente: Reyes, D. (2017)

Con la implantación de segundas residencias (casas de campo), condominios y hoteles campestres, para el año 2017, el área suburbana del municipio se encontraba en un 50% construido. Se evidencia esta expansión en la Figura 9 la estructura urbana y suburbana de Villa de Leyva 2017.

**Figura 9**  
**ESTRUCTURA CASCO URBANO Y SUBURBANO DE VILLA DE LEYVA**  
**1950-2017**



Fuente: Elaboración propia, 2018

Es de anotar que a pesar que el área suburbana en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial cuenta con tres clasificaciones (SUA 1, 2 y 3, SUB y SUC 1 y 2) no existe una caracterización real de su función y uso. Se establece para objeto de este estudio un

área suburbana, teniendo en cuenta tres tipos de zonas en torno al municipio, propuestas por Santos (1992): la zona inmediata, donde vive parte de la población local y que se ha caracterizado por la construcción de condominios residenciales, hoteles campestres, zonas de retiro, fincas ecoturísticas. En este caso no hay industria localizada, ha sido utilizada para el desarrollo de actividades turísticas, como senderos para caminatas, cabalgatas, cuatrimotos, parques temáticos o museos arqueológicos, en áreas desérticas. La zona media más allá de la anterior donde la población mantiene un menor contacto con el casco urbano, y su vínculo está condicionado a la prestación de servicios básicos, es una zona, en donde la agricultura, prácticamente ha sido sustituida por cultivos tipo invernadero, principalmente de tomate y ha dado lugar a la implantación de casas de campo o segundas residencias de locales y de foráneos como espacios de ocio y descanso. Finalmente, la zona remota donde el vínculo con el municipio es casi nulo, condicionado a caminos de herradura.

La figura 9, da cuenta de espacios antes dedicados a la agricultura ahora son espacios de ocio y turismo, donde se han construido casas vacacionales para una nueva población citadina, acciones apoyadas tanto por los actores propios del mercado inmobiliario como de los entes públicos quienes son los que otorgan estas licencias. Si bien ha sido evidente que este desarrollo se ha dado por el mismo comportamiento de la demanda que expresa la búsqueda de “nuevos estilos de vida y formas de organización de los tiempos de trabajo y ocio” en los que existe la preferencia y el reclamo por seguridad, tranquilidad, la naturaleza, un clima agradable y el patrimonio cultural (Vera y Espejo, 2006, p. 12).

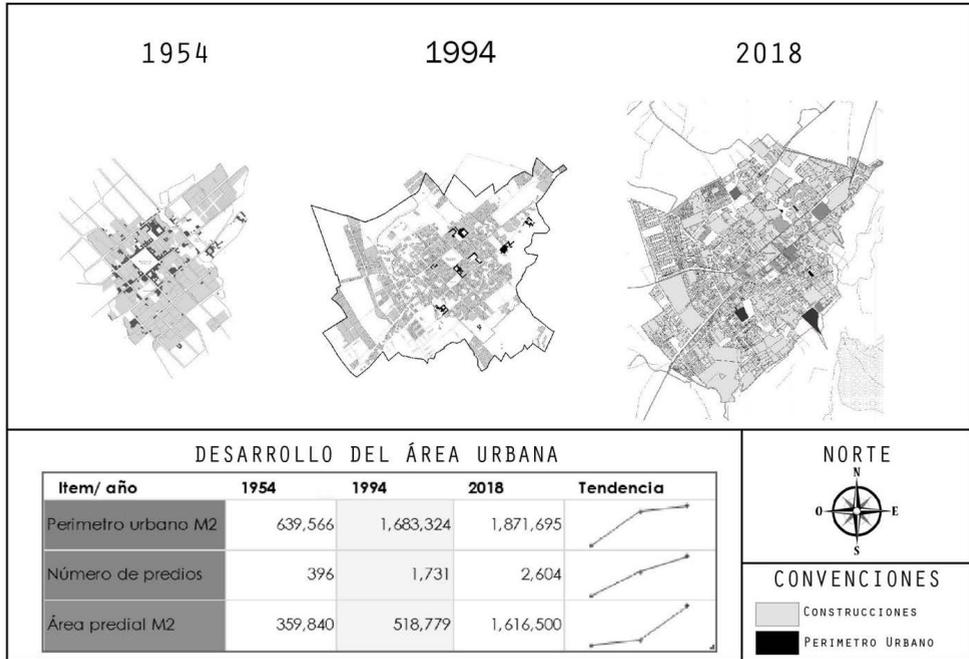
En el análisis predial se evidenció un patrón de crecimiento, comprendido en predios entre 200 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup>, como una tendencia. Sin embargo, a 2018, aparece un nuevo patrón y es un número considerable de predios superiores a una hectárea, que representan el 14% del total de área. (ver Figura 11). Lo que induce a la llegada de mayor inversión nacional, representada en nuevos complejos hoteleros o el desarrollo de construcciones multipropiedad para uso residencial.

### **3.4. La subdivisión predial**

El casco urbano de Villa de Leyva, cuenta con un área de 164,42 ha. Este limitado espacio urbano, generó otras implicaciones internas de funcionalidad, motivada por el desarrollo del turismo y la consolidación como actividad económica principal. Es así como, en el deseo de dar respuesta a una demanda de turistas y visitantes, se configura un mercado de locales comerciales, desde la subdivisión predial intensiva.

Fraccionamiento que se evidencia, a partir de un análisis comparativo, de los planos urbanos 1954, 1994 y 2018. El primer plano, 1954, elaborado en 1989, por el Arq. Jaramillo a partir de fotografía aérea de los años 1950 – 1954, tomada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El segundo plano, 1994, aprobado por acuerdo 007 de 1996, y el tercer elaborado a partir de datos abiertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- 2018. (ver figura 10). La cual representa una escala de crecimiento del área urbana. Donde sobresale una mayor expansión urbana posterior a su declaratoria como monumento nacional. Sin embargo, el fraccionamiento predial evidencia su crecimiento a partir de 1994.

**Figura 10**  
**DESARROLLO DEL ÁREA URBANA DE VILLA DE LEYVA**  
**1954, 1994, 2018**

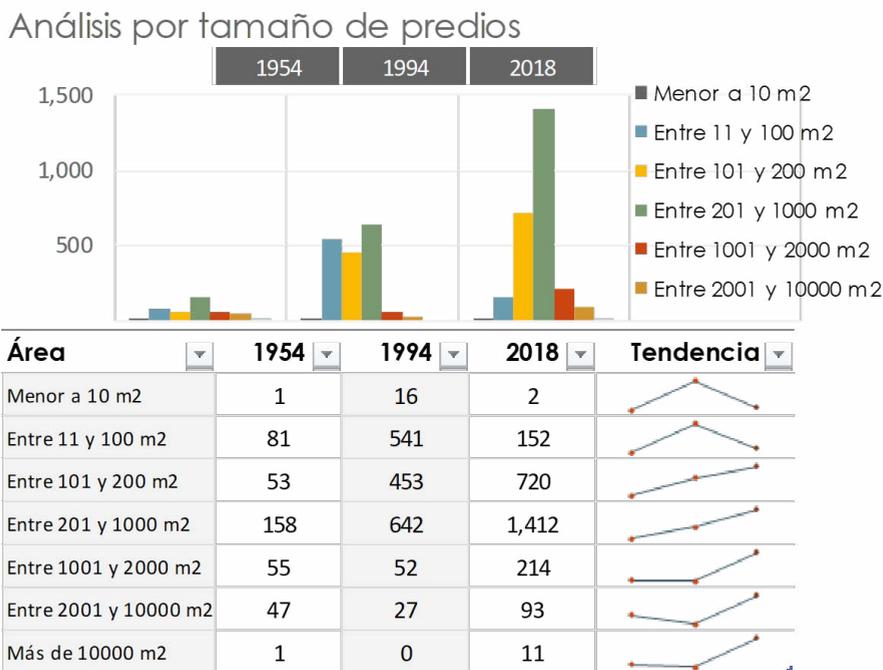


Fuente: Elaboración propia.

Si bien, el perímetro urbano ha aumentado en década y media (1994 – 2018) en un 11%, el número de predios lo ha hecho en un 50%. Ante una inevitable tercerización de Villa de Leyva, frente a un crecimiento empresarial local. No obstante, el destino económico predial que se mantiene a partir de fuentes institucionales, evidencia que el 87% del total de predios está destinado a uso habitacional. Muy lejos de la realidad en donde el comercio y los servicios se concentran en el casco urbano.

Los predios pequeños menores de 100 metros cuadrados han ido disminuyendo, han sido absorbidos por los grandes terratenientes que concentran su riqueza en predios de mayor tamaño, de ahí que se ve un crecimiento de predios cuyas áreas superan los 200 metros cuadrados, por la expansión en el casco urbano del desarrollo de proyectos urbanísticos.

**Figura 11**  
**ANÁLISIS POR TAMAÑO DE PREDIOS CASCO URBANO DE VILLA DE LEYVA, AÑOS 1954, 1994, 2018**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos prediales.

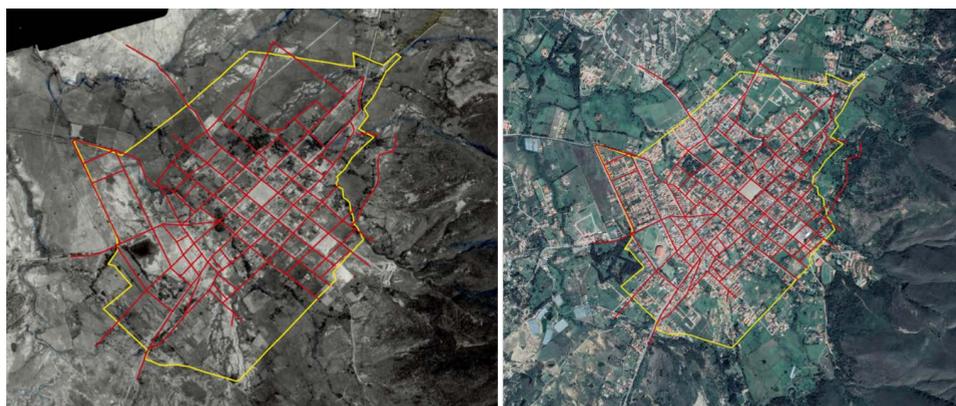
#### 4. CONCLUSIONES

El turismo cultural ha sido el motor para la difusión y muestra en escena de Villa de Leyva en su consolidación como un producto turístico. La Villa ha visto en el turismo una solución no solo para mantener su identidad cultural sino para mantener un pueblo totalmente renovado que promueve la conservación y preservación del patrimonio cultural; la Villa también obedece a una dinámica multifuncional permanente no solo en el tiempo sino en el espacio, y en su proceso de transformación no se desprende de la época colonial o de determinados acontecimientos que marcaron su historia.

Resulta evidente, como la población local se interesa por consolidar el lugar para el turismo y el compromiso en mantener un patrimonio cultural leyvano, que lo distingue de otros pueblos patrimonio del país; en una mezcla de arquitectura colonial y republicana, como un municipio de alto estatus que a su vez es proyectado a residentes. En este devenir de acciones, y bajo una política nacional de recuperación del patrimonio la villa ha impulsado acciones de conservación para uso comercial y de servicios, en respuesta a un permanente flujo de turista.

Sin embargo, el turismo motivó a la ocupación de la zona de influencia del centro histórico en actividades de comercio y servicios. A su vez, transformó un espacio despoblado en un espacio urbanizado en tres décadas, para un municipio que se mantuvo casi intacto desde su fundación (1572) hasta la declaratoria como monumento nacional (1954). Se evidencia en la figura 12 un crecimiento urbano marcado por el desarrollo del turismo que surgió de manera más significativa a mediados de la década de los ochenta del siglo pasado.

**Figura 12**  
**CRECIMIENTO URBANO DE VILLA DE LEYVA, 1988, 2018**



Aerofotografía IGAC, 1988

Imagen Satelital, 2018

Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales.

Un municipio, prácticamente despoblado en el siglo XVIII y el cual retoma su dinámica a partir de diferentes acontecimientos durante la campaña libertadora del siglo XIX y su declaratoria como monumento nacional del siglo XX. Hoy se ha convertido en un territorio exclusivo para el turismo cultural y un lugar para la implantación de casas campestres en sus áreas suburbana y rural.

Desde el turismo cultural se ha evidenciado que éste engloba la Villa, impulsa otras tipologías de turismo que a su vez permite el diseño de nuevas y variadas actividades turísticas, no todas relacionadas directamente con éste turismo cultural, pero si emergen de él.

En Villa de Leyva no se desconoce al turismo como su principal actividad económica, que a su vez impulsa otras actividades de importancia como la construcción y el mercado inmobiliario. Si bien se ha demostrado que en la Villa prevalece un poder económico concentrado en pocos, es de interés por parte de la comunidad local mantener y conservar el patrimonio, como una forma de inversión y un mayor dominio sobre la economía local.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA (2004): *Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Villa de Leyva*. Municipio de Villa de Leyva.
- ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA (2004): *Plan de Desarrollo Administración y Transparencia para el Cambio de Villa de Leyva 2004 - 2007*. Municipio de Villa de Leyva.
- ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA (2016): *Plan de Desarrollo Primero Villa de Leyva 2016-2019*. Municipio de Villa de Leyva.
- ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA (2017): *Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Villa de Leyva y su zona de influencia*. Municipio de Villa de Leyva.
- ÁVILA, H. (2014): “Tendencias recientes en los estudios de Geografía rural. Desarrollos teóricos y líneas de investigación en países de América Latina”, *Investigaciones Geográficas*, n° 88, pp. 75-90.
- BEAUJEU, J. (1970): *Tratado de geografía urbana*. Barcelona, Vicens-Vives.
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (2005): *Censo DANE*. Bogotá, Colombia.
- GONZÁLEZ, G. (2014): *Circo sin Pan. Regeneración y mercantilización en el Centro Histórico*. (Primera Edición). México, Universidad Autónoma de Zacatecas.
- HIERNAUX, D. (2010): *Las segundas residencias en México: Un Balance*. México, Universidad Autónoma del Estado de México.
- LLAMBI, L. y PÉREZ, E. (2007): “Nuevas ruralidades y viejos campesinismos. Agenda para una nueva sociología rural latinoamericana”, *Cuadernos de Desarrollo Rural*, vol. 4 (59), pp. 37-61.
- MARTÍNEZ, C. (2008): “Patrimonialización del territorio y territorialización del patrimonio”, *Cuadernos de Arte de la Universidad de Granada*, n° 39, 251-266.
- MESA, M. y ROBAYO, E. (2015): *Análisis del Índice de Crecimiento y densidad urbana y suburbana respecto al uso del suelo en el municipio de Villa de Leyva (Boyacá) durante el periodo de 1950 - 2013*. Bogotá, Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
- NAVARRO, D. (2011): “Las villas suburbanas de Cartagena. Estado en cuestión”, en *XXII Jornadas de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia*.
- ORTEGA, J. (1998): “El patrimonio territorial: El territorio como recurso cultural y económico”. *Ciudades*, n° 4. pp. 33-48.
- SANTOS PRECIADO, J. (1992): “El desarrollo de la Geografía urbana en la evolución del pensamiento geográfico contemporáneo”, *Espacio, Tiempo y Forma. Serie Geografía*, tomo v, pp. 9-40.
- VERA, F. y ESPEJO, C. (2006): “El papel de los instrumentos de planificación en las dinámicas productivas y territoriales: Las Directrices y el Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia”. En Romero J. y Farinós J. (Eds.) *Gobernanza territorial en España. Claroscuros de un proceso a partir del estudio de casos*, Universidad de Valencia, PP. 61-79.