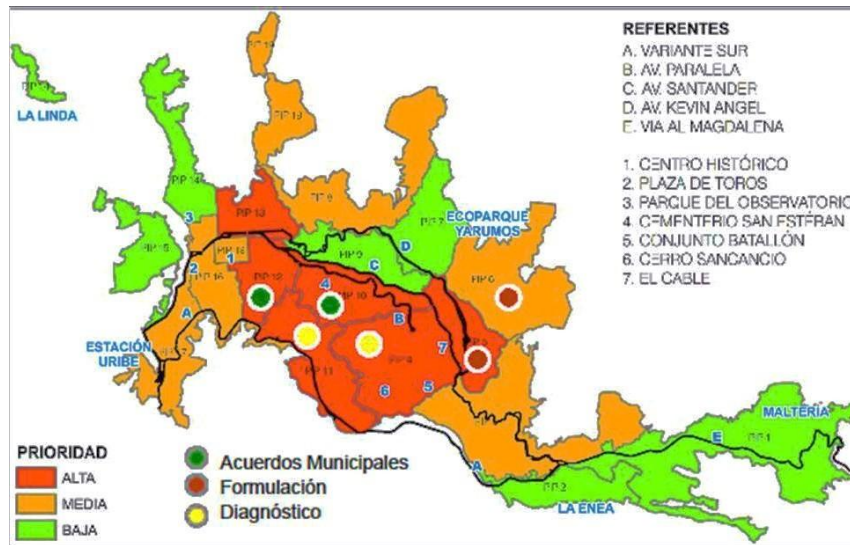


El Estado y la función del suelo urbano en Manizales



Por Gonzalo Duque-Escobar

No parece viable un ordenamiento que propenda por la sustentabilidad del medio ambiente urbano, mientras persistan en Manizales las dinámicas incontroladas de expansión de la frontera urbana, la distribución inequitativa de cargas y beneficios, la separación de costos y utilidades obtenidos de la actividad urbanizadora, y una estratificación de Ley altamente inconveniente, inequitativa y anacrónica, mediante la cual se otorgan subsidios y cobran contribuciones en función de la morfología urbana de la vecindad y de las características de la vivienda, y no de la realidad socioeconómica del ciudadano.

Los planificadores, más allá de una perspectiva técnica opaca a los procesos socioeconómicos del hábitat, para el desarrollo de sus actividades deberían contar con elementos de política pública, que prevengan la especulación con el suelo urbano y garanticen la función social de la propiedad, en lugar de dejar las dinámicas urbanísticas a merced del mercado, olvidando asuntos vitales para decisiones que deberían redundar en el bienestar colectivo, en un modelo no conflictivo de ocupación del territorio, y en una propuesta de ciudad más verde y humanizada como lo propone el colectivo “Subámonos al bus del POT” desde la SMP de Manizales.

Uno de los fenómenos que caracterizan el subdesarrollo, es la segregación espacial y social urbana a la que se refiere Samuel Jaramillo González (2010) de la Universidad de los Andes, definiéndola como “una característica no neutra de nuestras ciudades”, para la cual reclama una decisión política orientada a controlar las dinámicas espontáneas que produce el mercado asociadas a la especulación con el suelo urbano, y generar instrumentos de intervención del Estado útiles para prevenir ganancias no productivas ocasionadas por el cambio de uso del suelo, como la apropiación de la plusvalía urbana por el municipio, la promoción estatal planificada de vivienda y la aplicación de cuotas de vivienda social a los urbanizadores.

Aunque estén relacionados, “valor y precio” no son lo mismo: los bienes tienen un valor de uso que se asocia a la satisfacción que nos brindan, y al tiempo pueden o no poseer un valor de cambio, gracias al cual se intercambian con otras mercancías y se establece su precio en el mercado. Por ejemplo, el aire que tiene un considerable valor de uso, no tiene precio, como sí las mercancías que por ser bienes económicos que se venden, compran o intercambian. Desde Aristóteles, cuando alude a la reciprocidad y al talión, pasando por Adam Smith cuando se ocupa de las dinámicas del mercado y de la teoría de los precios, o por David Ricardo con sus ideas sobre la teoría de la renta de la tierra asociada a su productividad agrícola, hasta Marx con la teoría histórica y social del valor-trabajo, el pensamiento económico se ha ocupado del asunto para explicar precio y renta de

la tierra.

Si efectivamente el aire, aunque posee valor de uso, no posee precio toda vez que en él no se incorpora trabajo humano para su purificación y suministro, entonces al reflexionar sobre la naturaleza del precio de la tierra, dado que ella en sí no es un bien transformado, para el Profesor-Investigador Jaramillo, en el caso del suelo urbano la tierra tiene precio así no sea un valor en sí misma, gracias a la renta que genera en virtud del control que ejercen los dueños de los terrenos, sobre una condición suya indispensable para la producción y consumo del espacio construido, con lo cual los terratenientes se apropian de parte del valor producido socialmente por los agentes económicos que generan capital.

Finalmente, si en Colombia la deuda histórica con el campesinado parte de que el Estado no ha controlado el régimen de propiedad de la tierra, ni usado con eficiencia herramientas como el catastro, la extinción del dominio y la reforma agraria, en nuestra ciudad la problemática del suelo advertida en procesos que acentúan las inequidades, como la fragmentación y renovación urbana, la presión sobre la selva andina, las zonas de riesgo de la periferia, deberíamos aplicar correctivos al mercado inmobiliario, densificar la retícula de la ciudad antigua, prevenir la propagación de los guetos urbanos y emplear a fondo instrumentos impopulares como el impuesto predial y la contribución de valorización, además de la recuperación de la plusvalía urbana ya aplicada en Pereira y no en Manizales.

* Profesor Universidad Nacional de Colombia. <http://galeon.com/cts-economia> [Ref.: La Patria, Manizales, 2014.09.1] Imagen, *Piezas Intermedias de Planificación PIP, de Manizales*. Secretaría de Planeación de Manizales. En: <http://sociedadespacionaturaleza.wordpress.com>

Referencia:

Parias Durán, A. (2010). *Reseña de: Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Samuel Jaramillo González. Segunda edición revisada y ampliada. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes, 2009. Territorios, 22, pp. 151-161. <http://www.redalyc.org/pdf/357/35714236008.pdf>

Relacionados:

¿Para quién la plusvalía urbana?, en: <http://godues.wordpress.com/2013/12/23/>
Centro histórico como atractor urbano, en: <http://godues.wordpress.com/2013/04/01/>
Centro Histórico de Manizales: lineamientos conceptuales <http://godues.wordpress.com/2013/03/31/>
Estrategias del desarrollo urbano-regional de Manizales <http://godues.wordpress.com/2013/09/16/>
La sostenibilidad de Manizales: qué ciudad queremos, en: <http://www.bdigital.unal.edu.co/3334/>
Las dinámicas del suelo urbano, en: <http://godues.wordpress.com/2014/03/03/>
Las dinámicas territoriales en la plaza de mercado, en: <http://www.bdigital.unal.edu.co/4824/>
Los guetos urbanos o la ciudad amable, en: <http://godues.wordpress.com/2010/09/26/>
Manizales en 1916, en: <http://godues.wordpress.com/2013/10/10/>
Manizales: Conurbación Centro-Sur y Ciudad Región Eje Cafetero <http://godues.wordpress.com/2013/05/24/>
Manizales: funciones urbanas y metropolitanas, en: <http://godues.wordpress.com/2012/01/23/>
Manizales: integración regional y desarrollo territorial, en: <http://godues.wordpress.com/2013/08/17/>
Manizales: intervención y uso del suelo urbano <http://godues.wordpress.com/2014/05/16/>
Manizales: un diálogo con su territorio, en: <http://godues.wordpress.com/2014/03/05/>
Movilidad y desarrollo en el eje urbano y periurbano de Manizales <http://godues.wordpress.com/2013/04/20/>
Movilidad y planeación urbana, en: <http://godues.wordpress.com/2013/11/25/>
Perfil ambiental de Manizales y su territorio <http://www.bdigital.unal.edu.co/39987/>
Prólogo al libro “Desarrollo y Civilización”, en: <http://godues.wordpress.com/2013/10/13/>
Temas de ordenamiento y planificación del territorio <http://godues.wordpress.com/2012/01/27/>
Un nuevo modelo urbano, en: <http://godues.wordpress.com/2012/12/10/>
Un TIM verde para el POT, en: <http://godues.wordpress.com/2014/05/12/>