



***Tierra vacante en
ciudades
latinoamericanas***

Nora Clichevky (ed.), Lincoln
Institute of Land Policy,
Canadá, 2002, 146 pp.

Entre 1997 y 1999, el Lincoln Institute of Land Policy financió el estudio sobre la "Tierra vacante en ciudades latinoamericanas: Situación actual y propuestas para su utilización", el cual se realizó en las principales ciudades de Argentina, Brasil, Ecuador, Perú y El Salvador, utilizando una metodología común para situaciones diferentes. Dicho Instituto tiene una amplia influencia y presencia, especialmente en América Latina, con el

fin de estudiar las políticas de tierras, en particular las que tienen que ver con impuestos y economía del suelo, inspiradas en las ideas de Henry George, economista y filósofo del siglo XIX.

El presente trabajo reúne cinco ensayos y una reflexión sobre los mismos que compara los resultados y establece el contexto de la tierra vacante, la cual se constituye por los vacíos urbanos o los terrenos sin uso donde la sociedad paga parte de sus costos en beneficio de sus poseedores, generalmente agentes del mercado de tierras, que las mantienen para obtener ganancias mediante la especulación.

Nora Clichevsky se plantea una pregunta acerca de la tierra vacante: ¿Qué papel cumple en el funcionamiento de los submercados de tierra urbana y periurbana?, ¿cuáles son las consecuencias de su existencia sobre la ciudad y área metropolitana?, ¿qué relaciones existen entre los vacíos urbanos y las políticas fiscales destinadas a la tierra y la vivienda?, y ¿cuáles son las posibilidades de su utilización o reutilización para mejorar la situación de las áreas urbanas? Este estudio plantea que, en un momento en que se redefinen la planificación y la gestión urbanas, la tierra vacante podría asumir un papel importante para todos los sectores sociales, si su gestión formase parte de políticas de equidad urbana.

El trabajo de Fernanda Furtado y Fabricio Leal aborda el caso de Río de Janeiro, Brasil, el cual consiste en una aproximación a la situación actual, a una definición de las parcelas de tierra periurbana y a las bases para la formulación de una política de ocupación vía mercado de tierras. Por su parte, Nora Clichevsky aborda el caso de Buenos Aires, Argentina, donde propone contribuir a la explicación del papel que ha jugado la tierra vacante en la configuración del Área Metropolitana de esa ciudad, en el desarrollo inmobiliario y en los problemas generados.

Julio A. Calderón explica la existencia de tierras vacantes en la ciudad de Lima, Perú, desde la percepción e intereses de los propietarios de la tierra, de los promotores y del Estado. Sostiene que las tierras vacantes se benefician de la infraestructura urbana y de servicios, lo cual se traduce en una generación y apropiación de rentas para los propietarios.

El trabajo de Diego y Andrea Carrión sobre Quito, Ecuador, analiza el proceso de asentamientos indígenas, que posteriormente fueron desplazados por españoles durante la conquista y colonización; dicha ciudad se encuentra en un sistema montañoso con poca superficie plana, sin embargo, cuenta con un considerable número de territorio urbanizado sin uso que afecta en el costo de mantenimiento de la ciudad. Además, produce una aparente escasez que eleva el valor e impide el acceso a la tierra por parte de los pobres de la ciudad.

Finalmente, Mario Lungo y Francisco Oporto abordan el caso del Distrito Comercial Central de la ciudad de San Salvador, donde se encuentra el Centro Histórico, y parten de la premisa de que cualquier plan de desarrollo urbano requiere de la recuperación de su casco antiguo para revertir el proceso de formación de zonas ambientalmente degradadas, construcción de viviendas precarias, focos de inseguridad que desestimulan la inversión y afectan la sostenibilidad de la ciudad y del país en su conjunto.

Tierra vacante en ciudades latinoamericanas

