

Economía política del suelo y vivienda en Colombia: una perspectiva libertaria

POLITICAL ECONOMY OF LAND AND HOUSING IN
COLOMBIA: A LIBERTARIAN PERSPECTIVE

JOHN FREDY RAMÍREZ RÍOS¹

RESUMEN

Este artículo controvierte la tesis de que la informalidad y segregación en los mercados de suelo y vivienda en Colombia, tienen su causa determinante en la prevalencia de prácticas económicas de naturaleza "neoliberal", es decir, que están al margen de todo control público efectivo o de salvaguarda del bien común. Tesis defendida por reconocidos académicos locales del urbanismo de clara orientación neomarxista o cepalina como Emilio Pradilla, Samuel Jaramillo o María M. Maldonado, entre otros. A partir de postulados libertarios, de raíz austriaca y anarcocapitalista, se plantea que ha sido más bien el intervencionismo estatal redistributivo –muy defendido por esos académicos–; lo que precisamente da lugar a tales prácticas que poco o nada tienen de "liberales". Se comienza explicando cómo desde 1950, con la llegada a Colombia del desarrollismo neokeynesiano liderado por Lauchlin Currie, se mantuvo un orden social mercantilista parecido al de la época de la colonia. Así el "neoeextractivismo" se terminó de reposicionar con la Constitución Política de 1991, al declararse Colombia un Estado *Social* de Derecho; y la posterior promulgación de la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial. Desde ese entonces, clientelismo y corporativismo se han exacerbado en los ámbitos propios de la administración pública territorial; y las ciudades siguen siendo precarias, pobres y desiguales. Se concluye diciendo que la única forma de superar esas realidades es liberalizando verdaderamente el suelo y la

* DOI: <https://doi.org/10.18601/01236458.n58.07>

1 Sociólogo, Magíster en Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia. Docente Asistente de la Especialización y Maestría en Planeación Territorial de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de América. Profesor especializado de posgrado en Teorías de Planeación y del Desarrollo Latinoamericano. Mi forma de referencia correcta es Ramírez, J.F.

vivienda, y reforzando, al tiempo, el debilitado sistema judicial retributivo, de garantía a los derechos fundamentales y concomitantes de libertad, vida y propiedad.

Palabras clave: mercantilismo, mercado de suelo, mercado de vivienda, Estado Social de Derecho, Libertarianismo.

ABSTRACT

Colombian public policy has been intended to tackle land and housing market issues like informality and segregation, which are supposed being due to mercantilist economical practices characterized by selfishness freedom and lack of government control. This essay refuses such assumption by using libertarian principles from Austrian school of Economics and Anarcho-capitalism political philosophy. It is argued that government intervention and redistribution incentive mercantilism. Official declaration of Colombia as a Welfare State in 1991 Political Constitution reinforces a mercantilism social order ruling in the country since colony times, but mainly since 1950 when development theories were brought by neokeynesian economist Lauchlin Currie. The current Law 388 of 1997 for Territorial Development constraints economic growth for municipalities and cities meanwhile corruption, cronyism and corporativism are exacerbated. Liberalization of land and housing markets is required to defeat informality and segregation. Also, fundamental rights like freedom, personal integrity and property should be strongly granted.

Keywords: Mercantilism, Land market, Housing market, Welfare state, Libertarianism.

INTRODUCCIÓN

De las 194 constituciones políticas nacionales vigentes en el mundo, 74 proclaman que la vivienda es un derecho social². De los 10 países con mayor libertad económica del mundo, de acuerdo con el último *ranking* de la Fundación Heritage (2021)³ solamente Suiza incluye ese derecho en su Constitución⁴. En cambio, 6 de los 10 países más

2 De acuerdo con lo encontrado en *Constitute: The world's constitutions to read, search, and compare*. Disponible en: <https://www.constituteproject.org/?lang=en>

3 Si bien los índices de libertad económica o índices de mercado libre no dejan de estar sujetos a cuestionamientos metodológicos e ideológicos, todos ellos presentan valores consistentes y comparables con otros índices de desarrollo humano y económico que son del resorte de las Naciones Unidas y no de Fundaciones acusadas de "imperialismo yanqui". Los países en el *top* 10 de los más libres del mundo, también ostentan primeros lugares en el Índice de Desarrollo Humano. Un ejemplo es Singapur. Es la segunda economía más libre, al tiempo que es la novena con el IDH más alto del mundo (0.93).

4 A pesar de que la Constitución de Suiza invoca el papel de la Confederación (Estado) en la construcción de vivienda, la realidad es que se oferta de manera libre en el mercado, con mínima intervención del gobierno. Al respecto se señala: "Switzerland does not have a national or cantonal policy for the provision of affordable, so called social housing, as exists in many other European countries. Finding appropriate housing is thus

reprimidos sí lo incluyen: Corea del Norte, Venezuela, Cuba, Zimbabwe, Bolivia y Suriname. Mientras la mayoría de los países más libres hace décadas superaron la informalidad, segregación y precariedad estructural de los entornos construidos urbanos y rurales, y exhiben elevados niveles de calidad de vida; los países reprimidos, con constituciones llamadas "garantistas", mantienen condiciones estructurales de informalidad, ilegalidad, segregación y pobreza extrema en zonas urbanas y rurales. Colombia proclamó la vivienda como derecho "social" en la nueva Constitución Política de 1991⁵; así como también puso en manos del Estado la habilitación de suelo I Minvivienda, donde esta puede ser construida:

Todos los colombianos tienen derecho a **vivienda digna**⁶. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de **vivienda** de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos **programas de vivienda** [...]. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el **uso del suelo**, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados [...] (Constitución Política de Colombia, 1991, Artículo 51 y 334). (negritas fuera del texto)

Desde ese entonces, los gobiernos han fortalecido las acciones interventoras en los mercados de suelo y vivienda; las cuales ya se presentaban desde comienzos del siglo XX⁷ (Carrasquilla, 2011, 2017; Urrutia & Namen, 2010). Particularmente en los últimos

left to the people themselves and depends on local programmes and options in cities and communes where the housing market is tight. Housing provision in Switzerland is market based. Switzerland's inhabitants have sufficient access to good-quality housing" (Glaser, 2017, p. 73).

- 5 La Constitución Política de Colombia tiene dos récords: es una de las más garantistas del mundo, pero también es una de las más incumplidas (Fenalco, 2019). Inspirada en los preceptos de justicia social desarrollados por el filósofo moral norteamericano John Rawls, es usada para defender la provisión "obligada" por parte del Estado de un amplio conjunto de bienes y servicios, que pasan a ser considerados todos derechos sociales. Éstos se han tratado de proveer en condiciones de "mercado restringido", y usando más lógicas jurídicas que económicas (Carrasquilla, 2011, 2017) .
- 6 La discusión sobre "dignidad" de la vivienda en Colombia se ha llegado incluso a reducir al hecho de que tenga un determinado metraje cuadrado, prestando poca o nula atención a lo que los potenciales consumidores definan como "digno" o "indigno", es decir, en los términos que ellos valoren como un espacio adecuado a sus necesidades particulares de resguardo (Garcés, 2018).
- 7 El Estado en su fase republicana mantuvo la intervención sobre las tierras y sus dinámicas de producción que venían de la colonia, reforzando los incentivos que han puesto siempre a los actores en competencia cerrada por obtenerlos: Al respecto afirma Absalón Machado: "En 1908, por Decreto 1279, se creó el Departamento de Tierras Baldías y Bosques Nacionales en el Ministerio de Obras Públicas, estableciendo una política, por primera vez, selectiva y calificada en la adjudicación de baldíos y bosques en el gobierno de Reyes. En opinión de Botero, esta política no difería mucho de la tradicional colonización de áreas vacías, el incremento de productos exportables y la adjudicación en contraprestación al otorgamiento de créditos individuales o jurídicos hechos al Estado. Con el Código Fiscal de 1912 la política intervencionista del Estado se hizo más intensa en lo administrativo" (2009, p. 108).

20 años, el Estado ha destinado un promedio anual del 0.5% del PIB⁸ del gasto público en programas de construcción de vivienda de interés social y en programas de subsidios a la demanda, con un creciente costo fiscal (Melo-Becerra & Ramos-forero, 2017, p. 25). Parte de las transferencias de la nación a los municipios se usa para el pago de contratistas y servicios técnicos a cargo de formular los Planes de Ordenamiento Territorial que tienen como propósitos entre otros, regular la disponibilidad de suelos urbanizables, evitar la especulación de precios y garantizar las condiciones territoriales "óptimas" para el desarrollo socioeconómico de esos municipios. Además, los ciudadanos son obligados a pagar onerosos trámites burocráticos en curadurías y oficinas públicas; para el desarrollo legal, la compra o venta de sus bienes inmuebles y lotes.

Las reflexiones teóricas y evidencias empíricas expuestas en este artículo manifiestan cómo en Colombia los actores económicos locales involucrados en procesos de mercado de suelo y de vivienda; han operado bajo marcos institucionales de raigambre mercantilista antes y después de la Constitución de 1991, y de la apertura económica que acompañó su proclamación por parte de la casta política del momento (Acemoglu & Robinson, 2012, p. 424; pp. 237-238). Apertura mal señalada por el *mainstream* académico nacional (Cuervo & Jaramillo, 2009; Pradilla, 1974, 2014; Torres Tovar, 2009) como de liberalización de los mercados (neoiberalismo) y de retirada desastrosa del Estado de la economía.

Si bien varias empresas públicas fueron privatizadas durante la década de los noventa, se redujeron aranceles a la importación y se fomentaron tratados comerciales. No hubo en realidad una disminución real del peso del Estado en la economía, más bien se pasó de una lógica de intervención del subsidio a la oferta al de la demanda. Fue precisamente durante ese periodo que se dio un mayor crecimiento del sector público en términos de gasto bruto, con el subsecuente aumento del déficit fiscal. La casta política aprovechó para imponer más regulaciones, crear subsidios y controles estatales como claramente lo señala Kalmanovitz (2000, 2015), siendo en 1997 cuando apareció, precisamente, la Ley 388 de Desarrollo Territorial. Como se irá mostrando, los procesos de intercambio en los mercados de suelo y vivienda en Colombia siempre se han dado bajo lógicas mercantilistas y neoextractivistas fomentadas por las mismas regulaciones estatales; y nunca han sido realmente liberalizados.

8 "En el caso del gobierno general, aunque el gasto en términos del PIB es bajo respecto a las economías avanzadas y a varios países de América Latina, cuando se compara con el producto per cápita en dólares ajustado por el PPA, es mayor al que predice el nivel del ingreso per cápita" (Melo-Becerra & Ramos-forero, 2017, p. 27). Es decir, el Estado colombiano gasta más que lo producen sus ciudadanos en promedio, lo que se traduce en un déficit creciente de cuenta corriente. Y si el Estado gasta más que lo producen los ciudadanos, es porque tiende a castigar el aumento de la productividad, cosa coherente con el hecho de que Colombia tiene una de las estructuras tributarias sobre el trabajo y las rentas corporativas más rígidas y prebendarias del mundo.

1. ECONOMÍA POLÍTICA, SUELO Y VIVIENDA EN COLOMBIA 1950-1997

Marcos institucionales de la informalidad urbana:

Mercados restringidos vs. Mercados libres

Samuel Jaramillo reconoce que el mercado es *"un sistema de socialización que tiene muchas ventajas y debería facilitarse su operación entre agentes mercantiles simples"* (Jaramillo, 2012, p. 27), pero advierte también que el mercado tiene efectos perversos potenciales. Le imputa derivaciones abusivas, sobre todo cuando en él se intercambian bienes económicos sometidos a fuertes lógicas inelásticas de oferta y demanda. Justifica así la necesidad de que el Estado corrija esas ineficiencias por medio de intervenciones que regulen la naturaleza y proporción de sus usufructos o aprovechamientos, muchos de los cuales son generados como "plusvalor", es decir, por la acumulación del trabajo que implica el mismo crecimiento urbano⁹ (por ejemplo, un lote heredado que quedó en la mitad de una ciudad en expansión). Para que el Estado corrija al mercado, se necesita que vaya más allá de su función de garantizar la prevalencia de los derechos fundamentales, o sea, los que derivan de su concepción liberal clásica. Desde esta perspectiva, no es suficiente (ni siquiera es ya *lo más* importante) que el Estado dirima conflictos entre civiles, evite o castigue el robo, el homicidio o el secuestro; porque para los individuos *sin* bienes (que nacen en extrema pobreza material) la libertad y la vida se convierten en derechos insustanciales. Se requiere pasar de un Estado de Derecho (ED) a un Estado

9 Aquí Jaramillo deja ver su adscripción clara a la teoría de valor trabajo, que le permite justificar la necesidad de la regulación urbanística. De acuerdo con esa teoría aplicada al urbanismo, una persona que hereda una vivienda o un lote, no solo no trabajó para obtenerlos, sino que el valor de esas propiedades heredadas surge del trabajo sustraído a los "obreros" o "campesinos" que trabajaron en él o alrededor del mismo. Es finalmente con el trabajo histórico de "otros" que esas propiedades se valorizan (adquieren valor). Este supuesto efecto "valorizador" del trabajo acumulado en el suelo se multiplica en las áreas urbanas. Para los urbanistas neomarxistas y keynesianos esa situación justifica una imposición tributaria que devuelva parte de ese "valor acumulado" a la sociedad en su conjunto, ya sea regulando su precio directamente o imponiendo cargas fiscales. Casi todos los países latinoamericanos han incorporado en sus legislaciones instrumentos de cobros por "valorización" o "plusvalía" con el fin de redistribuir la riqueza supuestamente generada por procesos de crecimiento urbano. Las implicaciones negativas de esta teoría metafísica del valor para el desarrollo de las ciudades latinoamericanas se discuten más adelante; pero es necesario advertir que el valor, por ejemplo, de un lote así llamado de engorde; no se crea a partir de ese proceso de acumulación indirecto del trabajo que absorbe de la ciudad al que este lote pertenece. Tampoco es el resultado de una absoluta arbitrariedad definida por su propietario actuando como especulador con el mismo (salvo en condiciones de escasez severa), porque nadie estaría dispuesto o en capacidad de financiar precios salidos de toda lógica de mercado (salvo la intervención del gobierno y sus amigos prebendarios). Ese lote vale lo que un potencial comprador valora subjetivamente como ventajoso para sí, y lo encuentra disponible por un vendedor que prefiere liquidez u otro bien del mercado. El comprador gasta una parte de sus propios ahorros (capital) con la finalidad de capitalizarse y completar el ciclo de ahorro-inversión-ahorro. Estos ciclos se rompen abruptamente cuando el Estado interviene los precios del suelo o de la vivienda, castigando el sano proceso de acumulación, y pone a vivir a unos en función de las rentas "supuestas" de otros.

Social de Derecho (ESD) que equilibre el nivel de bienestar de aquellos ciudadanos que están en clara desventaja; por medio de la expropiación y socialización de una parte de las rentas de aquellos con más bienes y servicios disponibles en el presente.

En ese orden de ideas, los derechos a la vida, propiedad y libertad solo pueden ser operables si hay primero redistribución obligada de recursos *excedentes*, sean estos naturales, monetarios, constituidos en forma de capital (por ejemplo, suelo o vivienda); incluso de oportunidades o resultados netos (como cuando se redistribuye un logro educativo de un individuo, los famosos médicos esclavos del gobierno cubano). Una consecuencia perversa de ello es que usualmente el ESD termina descuidando la provisión de la justicia civil más elemental, al tiempo que multiplica las entidades públicas con fines subsidiarios diversos e inconexos. Ello se relaciona curiosamente con el hecho de que los países con constituciones políticas ampliamente garantistas y estructuras burocráticas complejas; suelen ser al tiempo los más violentos, desiguales, cerrados, guerreristas y hostiles.

María Mercedes Maldonado señala que el *"urbanismo es el instrumento público por medio del cual el Estado reglamenta o confisca los excedentes del desarrollo urbano con miras a que las mayorías se hagan partícipes de ésta riqueza supuestamente colectiva"* (1999, p. 51). La misma Maldonado le asigna al "derecho urbano" una cualidad emancipadora del orden social, lo mistifica al punto de verlo como un instrumento reivindicatorio, en sí mismo, de derechos de segundo y tercer orden. Siguiendo ese mismo espíritu, en la Constitución de 1991, las élites políticas ilustradas nacionales incluyeron principios redistributivos y garantistas de la propiedad privada para hacerla (por decreto) accesible a todos. Se establecieron límites a la acción de los agentes privados sobre ella (derecho de uso), porque tienden naturalmente a especular con su valor o restringir para sí mismos los beneficios. Las famosas consignas constitucionales de que la "propiedad es una función social", "el derecho a la vivienda digna", "la prevalencia del bien común sobre el particular", "la participación del Estado en las plusvalías", etc. se mueven bajo esos principios colectivistas muy propios de un país comunista.

En realidad, lo que Maldonado, Jaramillo y otros muchos ideólogos locales del urbanismo han hecho con sus teorías redistributivas de rentas y plusvalías; es posicionar en el medio político y académico colombiano, una peligrosa y confundida mentalidad antilibre-mercado. Esta mentalidad refuerza, en vez de combatir, el mercantilismo corporativista y segregado de los procesos de intercambio de bienes como el suelo y la vivienda, así como de sus servicios de soporte. Sus erradas tesis sobre lo que es el mercado y cómo funciona, no solo han tenido ese efecto contraproducente demostrado en las precarias realidades territoriales colombiana; sino que también han servido para justificar, con perversión, las graves fallas del ESD y del derecho urbano en lograr sus propósitos redistributivos; como si fueran las de un mercado en condición de libertad. Como resalta Kalmanovitz para el caso colombiano: *"parecería que en nuestra infancia de libertad política nos invadió la manía constitucional antes de consolidar las bases de la elemental democracia representativa y del progreso económico"* (2000, p. 2).

Esos ideólogos actuando como los "*intelectuales que necesita el Estado*" (Rothbard, 2000), suelen pasar por alto o minimizar el hecho de que el Leviatán es una creación humana, precaria y contingente, y que, en su afán de asignarle funciones redistributivas, lo que terminan posicionado es una enorme y costosa clase política (gobierno). Tal clase dice reivindicar el bien común, la eficiencia económica, y la ética pública, pero que más bien protagoniza, regularmente, escándalos de corrupción, autoritarismo, nepotismo, clientelismo y despilfarro. Los ideólogos colectivistas olvidan que el Estado es en sí mismo un "monopolio" (Hoppe, 2002), el cual no puede por principio resolver con su dominio compulsivo lo que observa externamente como fallas. El mal llamado ESD consolida mercados restringidos de carácter oligopólico propios de un orden social mercantilista, como el que ha imperado desde la colonia española en Latinoamérica. En un escenario como ese, los actores económicos se ven estimulados a incurrir en prácticas de fraude, piratería o contrabando; con el fin de obtener o mantener las ventajas particulares que esa clase política les transfiere por medio de prácticas de clientelismo o favoritismo político. Para este caso aplica lo subrayado por Walther Bernecker sobre las medidas inútiles que fueron tomadas por funcionarios mexicanos para combatir el contrabando en el siglo XIX:

Las múltiples medidas de erradicación del contrabando eran múltiples, estaban todas condenadas al fracaso, pues sus promotores, afanados en combatir solamente los síntomas, no reconocían, ni querían reconocer tampoco, que el contrabando era la respuesta a condiciones de mercado fijadas políticamente [...]. En el centro político de México no existía la intención de cambiar fundamentalmente estas condiciones, e implícitamente condenaban al fracaso cualquier empresa de erradicación del contrabando (Bernecker, 1994, p. 103).

La mentira enseñada como dogma incuestionable de que el libre mercado es un ámbito intrínsecamente proclive al engaño, ya de entrada lo contradice ontológica y epistemológicamente, cualquiera sea la naturaleza y lógica de los bienes que en él se transen o acumulen. Si un actor individual o colectivo ejerciera la violencia, ya sea desde dentro o fuera del mercado, restringiría su propia existencia en su forma más pura, es decir, más libre, hasta el punto de anonadarlo. Si un individuo, por ejemplo, vendiera suelos o casas robados a otros, menoscabaría los derechos a la *libertad*, la *propiedad*, y hasta eventualmente a la *vida*, de todos los actores engañados en ese proceso restringido de intercambio. Ese acto de fraude imposibilitaría a corto o mediano plazo futuras transacciones de los mismos bienes que fueron objeto de sustracciones abusivas, y los pondría bajo lógicas de contrabando e ilegalidad por principio. Así pues, se excluyen,

... la violencia explícita y la violencia implícita del fraude de nuestra definición de mercado: el modelo de intercambios interpersonales voluntarios. En este punto, sólo nos ocupamos de un análisis del mercado que no se ve obstaculizado por el fraude o la violencia (Rothbard, 2009, p. 184).

Desde mediados del siglo XX, los sucesivos gobiernos han implementado instrumentos desarrollistas (redistributivos de renta) con el fin de corregir las fallas de los mercados libres. Al final los resultados materiales de las intervenciones se muestran parecidos en todos los países latinoamericanos, al reforzar un orden social que incentiva lo que se pretende corregir: la precariedad, la pobreza y la violencia. Benegas (2017) bien explica que

“[toda] redistribución de ingresos realizada por aparatos estatales se traduce inexorablemente en un esperpento de proporciones mayúsculas [...] al reasignar los siempre escasos recursos en direcciones distintas de las preferidas por la gente se incurre en derroche, situación que consume capital y, por ende, contrae las antedichas tasas de capitalización y consiguientemente los salarios (Benegas, 2017).

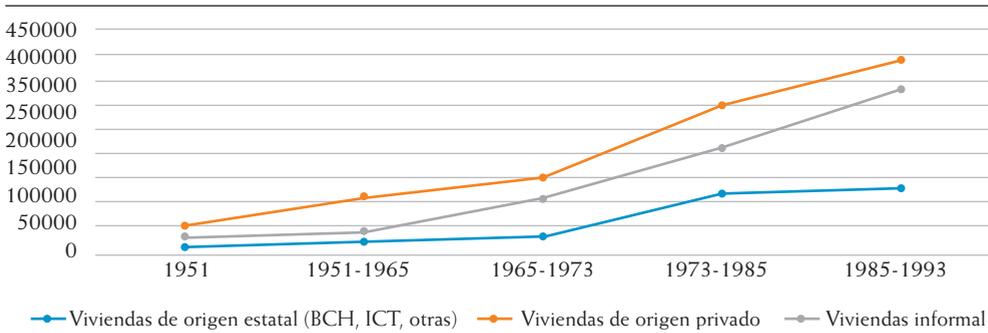
El caso histórico del intervencionismo sobre mercados de suelo y vivienda en Colombia

En 1950 llegó a Colombia el economista nekeynesiano Lauchlin Currie, quien promovió la idea de que el Estado debía planificar el progreso económico y social del país (Ramírez, 2011). Los mercados de trabajo, suelo y vivienda fueron los más codiciados por los políticos y economistas tecnócratas durante la época de influjo de Currie. Intervenirlos les permitía *grosso modo* una respuesta integral a los problemas de la época: la construcción masiva de vivienda pública ayudaría a resolver sus déficits, aumentaría la acumulación de capital por la generación masiva de fuentes de empleo, formalización efectiva del entorno urbano y consecuente reducción de tendencias “segregadoras”. La mano del Estado (Rincón & Robledo, 2016) primero obligaría el ahorro de los excedentes del trabajo; segundo, ajustaría artificialmente las tasas de interés para maximizar la utilidad intertemporal en el también intervenido sistema financiero; tercero, estimularía su construcción y una mayor oferta de vivienda; cuarto, proveería o reglamentaría sus soportes funcionales (obras de utilidad pública).

De acuerdo con los datos expuestos en la Figura 1, los anteriores propósitos de la política pública de vivienda tuvieron realizaciones concretas. El Estado colombiano capturó una parte del ahorro de trabajadores usando dos mecanismos confiscatorios: ofertando vivienda barata y directamente por medio del Instituto Estatal de Crédito Territorial (ICT); o financiando su demanda por medio de subsidios a las tasas de interés tramitados a través del Banco Central Hipotecario (BCH). Los proyectos de vivienda pública de la época atendieron criterios clásicos de diseño masivo vertical u horizontal, cuyos niveles de calidad urbanística son aún hoy objeto de intenso debate¹⁰ (Cuervo & Jaramillo, 2009).

10 Los mismos académicos no dejan de recordar con nostalgia el papel “importantísimo” del ICT o del BCH construyendo o financiando vivienda “barata” y de “calidad; y quisieran que el país volviera a tener una entidad pública como esa. La pregunta es para beneficiar ¿a quiénes? y con base ¿en qué

FIGURA 1. OFERTA DE VIVIENDA EN BOGOTÁ 1951-1993



Fuente: Elaboración propia con base en datos de (Urrutia & Namen, 2010, p. 288).

La Figura 1 muestra que el ritmo de crecimiento de construcción de la vivienda informal en Bogotá se mantuvo constante, y tuvo su mayor auge cuando también se dio la de promoción estatal de vivienda entre 1973 y 1985. Esto lleva a cuestionar ¿por qué no bajó entonces la informalidad urbana en la ciudad más afectada por ese flagelo en Colombia? Se afirma que esa persistencia de la informalidad se debió posiblemente a dos razones: a. los programas del Estado de construcción de vivienda pública fueron insuficientes; b. los mercados desregulados de suelo promovidos por urbanizadores piratas (Abramo, 2003; Torres Tovar, 2009)¹¹.

La primera hipótesis es tautológica y no tiene sentido comentarla. Aquí se aborda la segunda que ha sido la preferida por los teóricos convencionales del urbanismo. De acuerdo con ellos, los mercados de suelo y vivienda en Colombia han sido tradicionalmente cooptados en Colombia por

... personas o grupos inescrupulosos y mercantilistas que toman posesión sobre el suelo urbanizable para venderlo mediante promesas de compra-venta [...]. Aunque conocen la existencia de la normativa hacen caso omiso de ésta y de las obligaciones que un urbanizador debe cumplir. Generalmente son poseedores de predios en áreas rurales contiguas a los perímetros urbanos que por la dinámica de crecimiento del proceso de urbanización van transformados sus usos y funciones (Torres Tovar, 2009, p. 63).

Como ya se dijo antes, el pirata y sus clientes transan suelo o vivienda de forma mercantilista es *gracias y no a pesar* de las normas y obligaciones que intentan regularlos. Las prácticas de estafa fueron exacerbadas por los incentivos que generaba el

indicadores concretos de eficiencia? Ningún urbanista podría definir con claridad qué es “calidad” constructiva, a no ser presentando indicadores genéricos que no dicen nada concreto.

11 No son los únicos causantes de la informalidad urbana, pero son en Colombia los que más la han causado objetivamente. En Colombia, a diferencia de Brasil, las invasiones no fueron comunes, es decir, apropiaciones a la fuerza de suelos por parte de particulares (Camargo Sierra & Hurtado Tarazona, 2013, p. 83).

intervencionismo estatal, y cuyas intenciones redistributivas erosionaban, aún más, los derechos plenos de propiedad y usufructo individual de las propias rentas. La política social del momento fomentó el clientelismo y distorsionó gravemente los mercados de suelo y vivienda de las siguientes formas:

- a) Los piratas lotean sus propios suelos o los de terceros sin tener claridad de los derechos de propiedad pero amparados por concejales y senadores corruptos que legalizaban usufructos *de facto* (Torres Tovar, 2009, p. 66). El primer cliente comprador era engañado en su buena fe, y se veía luego él mismo obligado a transferir de forma informal su pseudo *propiedad* en caso de querer venderla.
- b) Los piratas negocian con las expectativas de las familias que esperan una legalización posterior y "mejoras gratuitas" que les prometen; o que intuyen dados los programas populistas de los gobiernos locales o nacionales que ven en funcionamiento en otras partes de la ciudad o del país (Camargo Sierra & Hurtado Tarazona, 2013, p. 22 y 82). Los programas públicos de mejoramiento integral de barrios o de formalización incentivan como ninguna otra política mayor informalidad. De acuerdo con Pedro Abramo (s.f.), "la expectativa de la infraestructura modifica la estrategia de mercadotecnia del urbanizador informal, que se aprovecha de la mejora futura en el precio de las parcelas y actúa como un corredor del mercado de futuros. Dichos urbanizadores que operan en la periferia de las ciudades latinoamericanas obtienen grandes beneficios y los precios del suelo permanecen altos a corto y medio plazo, tanto si se suministra infraestructura como si no"¹².
- c) Los piratas tramitan licencias de urbanización o permisos de construcción emitidas de manera fraudulenta por funcionarios de oficinas creadas por el gobierno para tal fin (famosas curadurías). Se crea un mercado alternativo y viciado de autorizaciones paralelo al mismo mercado de suelo y vivienda (Salas, 2008). Esas actuaciones eran legitimadas ideológicamente por discursos justicieros y redistributivos de renta antes de 1991, aunque de una manera mucho más sutil. Las restricciones creadas por las normas públicas incentivan a compradores a preferir los mercados piratas. Una restricción importante es el del tamaño por m² de las viviendas de interés social en comparación con las casas que podían obtener por medio de la autoconstrucción o del arriendo. El gobierno ofrecía y ofrece casas gratuitas o baratas de menos de 100 m² en promedio (Torres Tovar, 2009, p. 269).

Lo que entonces muestra la evidencia es que la informalidad en los mercados de suelo y vivienda se exagera con las intervenciones gubernamentales. Son las normas estatales redundantes, imprecisas y que descuidan el derecho pleno a la propiedad; las que introducen supuestas ineficiencias imputadas a los mercados libres. Pese a

12 Disponible en: <https://www.lincolnst.edu/publications/books/perspectivas-urbanas-0>

que esas intervenciones fallan recurrentemente en sus propósitos redistributivos de riqueza, a finales de la década de los ochenta se promulgó una primer gran Ley de Reforma Urbana; punta de lanza a una mayor legalización de la acción usurpadora del Estado sobre las rentas privadas. Algo hábilmente capitalizado, en todo momento, por el socialdemócrata Partido Liberal Colombiano; el cual, bajo la presidencia de Ernesto Samper, lideraría con el apoyo de su bancada en el Congreso la renovada Ley 388 de 1997.

2. ECONOMÍA POLÍTICA, SUELO Y VIVIENDA EN COLOMBIA 1997-AL PRESENTE

La Ley 388 de Desarrollo Territorial (LDT) puso en manos de las alcaldías municipales la tarea de clasificar, asignar y regular los suelos y sus usos; por medio de la formulación de un Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Con la Ley se introdujo un extenso acervo normativo que permite a los alcaldes municipales fomentar la construcción de vivienda en sus municipios, y controlar la actividad inmobiliaria por medio de la exigencia a constructoras y particulares del cumplimiento de unos requisitos para la adquisición de las licencias de urbanización y construcción. En el año 2015, el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, emitió el Decreto 1077 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, un solo archivo PDF de 250 MB, que muestra la magnitud de la parafernalia reguladora y parametrizadora de la mencionada Ley y sus decretos reglamentarios.

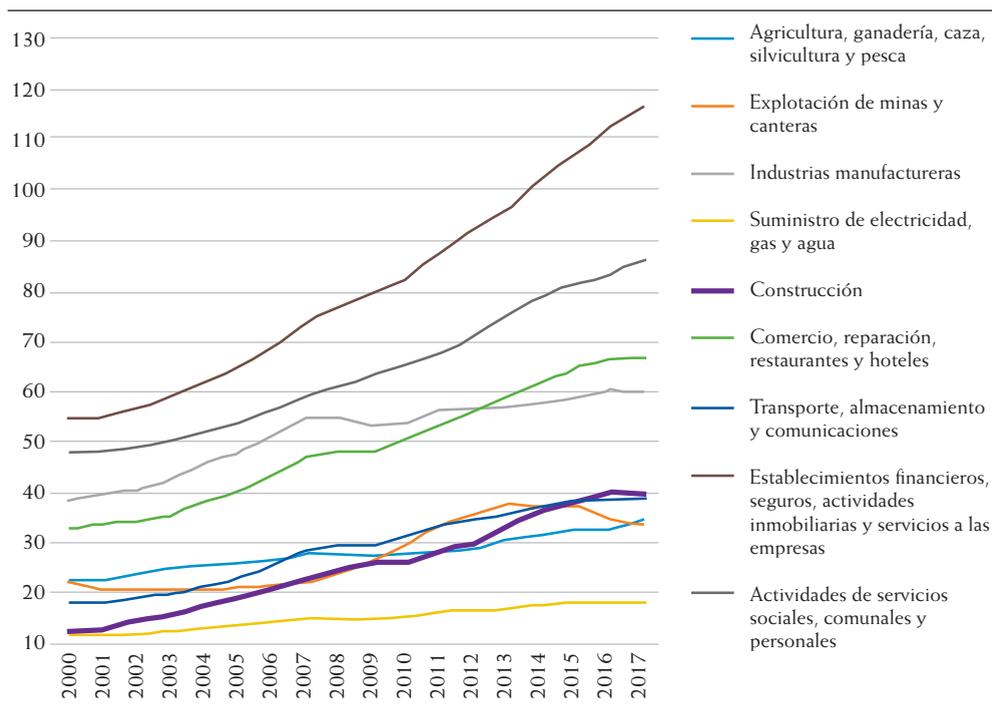
Al tiempo que se complejizaron las reglamentaciones en ordenamiento territorial, la corporación política retomó la obsesiva creencia desarrollista de que el "sector de la construcción" es líder de la economía nacional. Si se observa el Figura 2. se evidencia que efectivamente este sector fue consistentemente estimulado en las últimas dos décadas, pasando de aportar un poco menos de 15 billones a la economía en el año 2000, a más de 40 billones en el año 2017. Al respecto se afirmaba en su momento:

La construcción es el sexto sector económico de Colombia, representando el 6,8% del PIB del país, el 3% de la inversión extranjera directa (IED) y el 6,3% del empleo formal en 2017. Durante el periodo 2012-2016, el sector de la construcción se erigió como uno de los principales motores de la economía colombiana, expandiendo su valor agregado bruto (VAB) a una fuerte tasa de crecimiento anual compuesto (TAC) del 5,4%, favorecido por el elevado gasto público en infraestructuras de transporte, la puesta en marcha de programas de vivienda social y la robusta demanda de modernos edificios de oficinas y logística (EMIS, 2018, p. 7).

Como sucede siempre en escenarios de mercados restringidos, los principales beneficiarios del *boom* de la construcción han sido los políticos y sus empresarios amigos. Las empresas de este sector de la economía muestran los síntomas propios de aquellas que operan en un mercado oligopólico, así: (i) aumentos explosivos de ingresos operacionales sin correlato claro en niveles también crecientes y reales de

productividad e innovación (Moreno, López, & Díaz, 2014); (ii) aumentos marginales en la demanda de mano de obra, la mayoría de baja cualificación (Ver Tabla 1); y (iii) dependencia considerable de los ciclos de gasto público. Esto último las hace proclives a verse envueltas constantemente en casos de corrupción pública, al ser un negocio que generalmente prospera en oscuras redes políticas y clientelares (Barón, 2017).

FIGURA 2. PIB TRIMESTRAL A PRECIOS CONSTANTES DE 2005.
POR RAMAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA 2000-2017



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, 2018. (Cifras expresadas en billones de pesos colombianos)

TABLA 1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO LABORAL
COLOMBIANO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. 2015-2020

	Unidades	2015	2016	2017	2018F	2019F	2020F
Empleados del sector de la construcción como % de la población activa total	%	4.17	4.15	4.15	4.24	4.39	4.56
Empleo en la industria de la construcción	% y-o-y	5.93	0.71	0.95	3.11	4.38	4.87
Empleo en el sector de la construcción	'000	1,380	1,390	1,403	1,446	1,510	1,583

Fuente: Elaboración propia con base en datos suministrados por EMIS, 2018.

A continuación, se describen las principales distorsiones generadas por las restricciones a los mercados de suelo y vivienda derivadas de la Ley 388 y sus decretos reglamentarios; así como los efectos perversos de los estímulos gubernamentales al sector de la construcción y sus dinámicas de oferta oligopólica de dichos bienes.

2.1. Certidumbres engañosas, beneficios discrecionales y negocios oligopólicos

El permiso que otorga el Estado central a las alcaldías municipales para que determinen, a través de los POT, cuáles son los suelos aptos o no para el desarrollo de actividades productivas, residenciales y de soporte; presupone el hecho de que los alcaldes, sus funcionarios y técnicos de apoyo, serán más eficientes previendo una futura alocaión de recursos de inversión en sus territorios, que si la tarea se dejara en manos directamente de los ciudadanos y de sus emprendimientos privados. Con el ánimo curioso de evitar "arbitrariedades", la Ley exige a los municipios que definan de manera participativa, un Modelo de Desarrollo Territorial (MDT), con base en rigurosos estudios socioeconómicos, físicoespaciales, de análisis de riesgo y atendiendo proyecciones demográficas para determinar futuras demandas de suelo y vivienda. Los estudios y las propuestas que de ellos se derivan, se someten a instancias de control ciudadano y técnico, como lo son Corporaciones Ambientales Autónomas, Consejos de Planeación Territorial, y Foros de Socialización. Espacios formales de "participación" y "tecnocracia" que, no sobra decir, están plagados ellos mismos de clientelismo y corporativismo.

Luego de haberse surtido los anteriores trámites, el alcalde del municipio para lograr la aprobación de su POT y MDT, debe negociar con los grupos de poder e intereses particulares representados en los Concejos locales municipales. Los alcaldes y concejales pactan de antemano cuáles serán zonas de un municipio en las que los particulares podrán beneficiarse de un permiso de urbanización o construcción y bajo qué condiciones de aprovechamiento urbanístico (códigos urbanos). A partir de este momento, la complejidad normativa y técnica del POT se vuelve irrelevante, ya que los miembros del cabildo a cambio de acuerdos con el alcalde, insertan reglamentaciones beneficiosas para ellos (llamados "micos" en Colombia), en ciertas zonas en las que tienen intereses particulares. Dependiendo del nivel de corrupción, esas zonas terminan sometidas a desarrollos urbanísticos que pueden empeorar situaciones que el POT en su conjunto pretendía de buena fe resolver: construcción de vivienda en zonas de riesgo, urbanización de las reservas ambientales, incoherencia entre lo construido y los sistemas de soporte de servicios públicos, deficiente calidad constructiva, entre otros.

Independiente del resultado del proceso de formulación y aprobación de un POT, y de su nivel de transparencia "pública"; la pretensión de definir para cada municipio un MDT, se convierte en una completa arbitrariedad jurídica de la clase política local con sus subordinados. Distorsiona las decisiones de inversión y consumo de los actores económicos en los municipios, crea expectativas artificiales de progreso, y legaliza a nivel local acciones de usurpación de las rentas. Un ejemplo de ello es todo el proceso

de construcción y comercialización de la vivienda de interés social y prioritaria (VIS y VIP). Este tipo de vivienda se incentiva porque supuestamente existe una porción de la población sin acceso o propiedad (déficit cuantitativo) de este bien entendido como derecho social. Los técnicos plantean suposiciones tan abstractas como, por ejemplo, que la provisión de 50 casas se daría en términos absolutos de eficiencia, si se asegurara mínimo una casa para 50 hogares integrados por 4 miembros en promedio de acuerdo con los datos censales. Inventan sofisticados modelamientos con los cuales tratan de convencer que en un espacio de $Xm^2 + Xm^2$; siendo $X =$ (parques + calles + guarderías + etc.) se darían consumos óptimos de suelo, asumiendo que las necesidades estandarizadas de esos 4 miembros se satisfacerían en función de unos patrones genéricos de consumo. Los constructores amparados por la promesa política de proveer esa vivienda mínima necesaria crean y ejecutan proyectos, según los estándares más elementales y menos costosos de la industria. Actúan en un escenario prefijado de rentabilidad en un contexto de información cerrada acerca de los precios reales de las viviendas. Esto les ahorra a los constructores el esfuerzo de innovar sus productos o hacer apuestas riesgosas, ya que solo tienen que preocuparse por "seguir" las normas, y de minimizar los costos de sus inversiones con el fin de maximizar sus ganancias prebendarias. Sus ganancias son rentas expropiadas a otros, porque esa vivienda se entrega gracias a los diferentes subsidios a la demanda de vivienda.

2.2. Aislamiento de los proyectos y desconexión de los mercados de transporte, trabajo y de entretenimiento

Los ciudadanos de menores ingresos se ven estimulados a comprar o habitar los proyectos que las políticas de vivienda promueven, la mayoría ubicados en zonas aisladas, lo que dificulta su acceso posterior a centralidades de trabajo y entretenimiento. La evidencia muestra que, en el caso de las VIP, muchas familias terminan siendo guetizadas en los proyectos que habitan. Luego serán considerados, por el mismo Estado que los financió, ciudadelas segregadas. Retomando el ejemplo anterior, los 50 hogares viviendo en las 50 casas perfectamente asignadas para ellas, con espacios adicionales de soporte perfectamente asignados también, necesariamente quedarían desconectados de esos mercados de trabajo, porque su decisión de compra se hizo ya distorsionada por esas políticas, o porque ni siquiera tomaron una "decisión autónoma", ya que simplemente les "regalaron" la casa. Un caso paradigmático de esto son las ubicaciones de las 100000 "casas gratis" que fueron entregadas durante el gobierno "de tercera vía" del expresidente Juan Manuel Santos Calderón (2010-2018).

Los proyectos de vivienda promovidos por el gobierno y sus políticas segregan los territorios y crean problemas adicionales en los municipios que antes ni siquiera existían. Basados en promesas futuras de provisión de servicios públicos de transporte, se crean expectativas confusas en los actores que compran sin entender cuáles serán las posibilidades reales para su futura movilidad. En algunos proyectos de vivienda VIP y VIS se permiten desarrollos progresivos, es decir, que las familias pueden ampliar

el metraje, lo que devuelve al muy cuestionado escenario de la autoconstrucción. Es común ver hoy proyectos formales de vivienda que lucen materialmente muy parecidos a sus contrapartes informales, y que ya no cumplen, por ejemplo, con los estándares originales de sismorresistencia. El entorno segregado generado por el loteo ilegal de los urbanizadores piratas es similar al que se encuentra en algunos proyectos financiados legalmente por el gobierno.

La segregación urbana no solamente es física sino también monetaria. Como la primera conlleva dificultades para que los actores accedan a los mercados de empleo, difícilmente podrán ofertar localmente las capacidades de trabajo. O también porque se ubican en zonas donde no pueden trabajar en los oficios que aprendieron, o no cuentan con las habilidades equivalentes que les permitan competir por un empleo cualificado. Esto genera restricciones en sus ingresos que les segrega de otras personas con mayores ingresos, incluso así vivan en un mismo proyecto. Algunas zonas de Bogotá, por ejemplo, que físicamente son percibidas como pobres, pueden contar con todos los servicios públicos esenciales y no esenciales, y ser habitados por ciudadanos con ingresos monetarios relativamente similares o mayores a los de otros ciudadanos que habitan barrios formales de la ciudad. También ocurre que zonas aparentemente formales y consolidadas, pueden ser ocupados por poblaciones que monetariamente bordean la pobreza, y que ya no pueden pagar los servicios públicos, incluso así se les subsidie esas tarifas. En el caso de los proyectos de vivienda estimuladas por el Estado lo que suele firmarse es una condena de encierro para los residentes, ya sea porque acceden a un bien de la economía que no ganaron por el fruto directo de su trabajo, quedando dependientes al subsidio estatal, o porque deciden asumir deudas colosales con los bancos y sus hipotecas, influenciados por irracionalidades financieras creadas por los gobiernos de turno como la de los perversos subsidios a las tasas de interés.

2.3. Rigideces asociadas a los mecanismos de disponibilidad y acceso a servicios públicos y comunes

Los defensores acérrimos de la intervención estatal sobre los mercados de suelo y vivienda, aducen el argumento de que un constructor privado en un país en desarrollo como Colombia, vendería las unidades habitacionales sin ni siquiera servicios de saneamiento básico (agua y alcantarillado); o que teniendo la intención de hacerlo, no tendría cómo dar soporte a estos porque la descoordinación de los mercados libres haría imposible que concibiera individualmente las redes que atiendan su demanda presente y futura. En un contexto como ese, se haría "imprescindible" una planificación central que identifique los sistemas estructurantes alrededor de los cuales se puedan desarrollar los proyectos de construcción, y que vincule las empresas de servicios públicos que quieran ofertarlos con las necesidades del constructor.

El primer argumento solo funciona, de nuevo, dentro de una lógica colectivista uniforme y supone consumidores irracionales, que estarían dispuestos a comprar libremente una casa sin servicios de agua potable domiciliaria o alcantarillado. O

empresarios del sector incompetentes que ofrecerían este tipo de bien de consumo en unas condiciones de habitabilidad poco atractivas y no competitivas, si fuera el caso de un mercado verdaderamente libre. Es como si una empresa ofreciera celulares que solo sirven para hacer llamadas, pero no para recibirlas, pero aun así fuera un éxito en ventas. Entonces en ese caso obviamente se requiere de un Estado más inteligente que los ciudadanos y les enseñe qué es lo verdaderamente útil, necesario y valioso en su existencia.

Sobre el asunto de la descoordinación en la oferta de servicios públicos y la necesidad de los así llamados sistemas estructurantes, la evidencia empírica reciente no está del todo a favor del estatismo en su diseño y operación. Si bien es muy cierto que tanto en países libres como reprimidos han existido autoridades estatales que regulan la producción, distribución y comercialización de este tipo de bienes comunes sujetos a demandas u ofertas inelásticas; también es verídico que los desarrollos tecnológicos han permitido que se den saltos hacia una reprivatización de sus procesos de producción y consumo. En la medida en que las tecnologías avanzan, y que las sociedades son más libres de adoptarlas, se han dado pasos hacia la consolidación de sistemas descentralizados y autogestionados de prestación de servicios, incluso públicos o comunes.

De hecho, el servicio de electricidad fue operado a comienzos del siglo XX, en muchas ciudades del mundo por operadores privados descentralizados, y entre ellas estuvo Bogotá. A medida que se avanzó en el progreso tecnológico, sus operaciones funcionaron de manera coherente, a tal punto que luego fueron coaptadas por los gobiernos afines al centralismo y bajo discursos populistas. Lo mismo ocurre con la lucha entre sistemas masivos de transporte público vs. soluciones particulares de transporte. Hoy una ciudad como Toronto, sin un sistema de metro tan centralizado y completo como el que tiene Moscú, Berlín o París; tiene un tráfico urbano, en su conjunto, menos congestionado que el de esas tres ciudades altamente planificadas. Tan solo hace algunos años, por ejemplo, parecía utópico pensar en que la televisión, la telefonía y el Internet pudieran ser prestados por operadores enteramente privados en forma de red. Es posible que los medios técnicos de la época hicieran imposible esas pretensiones, usándose ello como excusa para que los gobiernos los monopolizaran a favor de unos pocos prestadores públicos. Hoy en día están de nuevo privatizados en un contexto de mayor complejidad social y avance tecnológico.

En el caso de Colombia, la normativa territorial puede llegar al punto de anular o dificultar esos desarrollos autogestionados en la prestación de servicios públicos y comunes. Un conjunto oligopólico de empresas públicas y otras privadas se benefician de costosas concesiones, y prestan servicios de calidad discutible, sacando del mercado operadores más pequeños aduciendo razones de inconveniencia en la prestación de los servicios. Algunos municipios que promueven la descentralización de esa prestación y de inclusión de innovaciones comunitarias; son luego sometidos a cuestionamiento por medio de las modificaciones a los POT, que vuelve e instaure prestaciones públicas o privadas a favor de unos pocos terceros.

2.4. Distorsión de los precios y caridad colectivizada

El último gran argumento para defender el actual esquema de ordenamiento territorial colombiano, pero al tiempo el más fácilmente refutable, es un necesario control de la especulación con los precios del suelo y la vivienda. Como ya se discutió, se dice que la especulación es una realidad de Perogrullo en estos mercados; y que surge porque los privados dueños de suelo se aprovechan de una riqueza que se "incorpora" a sus propiedades, dado el crecimiento y valorización colectiva de la ciudad. Se dice que los dueños automáticamente se ganan esa riqueza haciendo absolutamente nada, y que luego la transfieren despóticamente al precio de venta de estos bienes. Por medio de medidas expropiatorias o redistribuidoras de renta, el Estado asegura que ese valor adicional que el suelo adquirió "mágicamente", no solamente se quede en manos de los propietarios legales del bien, sino que también sea, una parte, socializado al resto de la ciudad.

Sin ánimo de discutir aquí si esa teoría de la generación de "plusvalías" urbanas es consistente y económicamente válida, es importante hacer notar que, hasta los mismos defensores de tal creencia, admiten que un factor clave generador de la especulación sobre los precios del suelo y vivienda, son las mismísimas regulaciones gubernamentales, independientemente del contexto cultural donde estas sean implementadas. En un famoso artículo titulado *The impact of zoning on housing affordability* (Glaeser & Gyourko, 2002), se sentencia lo siguiente:

Las viviendas son caras en las zonas de alto coste principalmente por la regulación gubernamental, es decir, la zonificación. Según este punto de vista, la vivienda es cara debido a los límites artificiales a la construcción creados por la regulación de las nuevas viviendas. Este punto de vista sostiene que hay mucho terreno en las zonas de alto coste y que, en principio, la nueva construcción podría hacer bajar el coste de las viviendas hasta los costes físicos de construcción. Sin embargo, las barreras a la construcción crean una brecha potencialmente enorme entre los precios y los costes de construcción (p. 5). (traducción propia del autor de este artículo)

Por otra parte, el hecho de afirmar que la vivienda es un derecho no la hace inmune a la escasez y a las leyes de la oferta y demanda; así sea con el objetivo de hacerla barata o incluso gratuita para los ciudadanos en situación de alta vulnerabilidad. Como la frase, aquella famosa imputada a Milton Friedman, "no existe tal cosa como un almuerzo gratis". La vivienda gratuita realmente es una substracción costosa, porque le quita recursos a la parte productiva de la economía, y los reasigna a quienes al día hoy no la podrían pagar con sus ahorros presentes. Por otra parte, los supuestos menores costos en los que incurre una constructora ofertando viviendas, por ejemplo, VIP o VIS con el apoyo del gobierno, se hace en función de transferir una parte de esos costos a la economía por medio de más impuestos o inflación que se destinan a financiar los subsidios. Todo en su conjunto genera de nuevo más desempleo, devuelve a más gente a la condición natural de pobreza, y fortalece formas de vida asistencialistas.

Mientras tanto los que trabajan, no solo son robados vía impuestos al trabajo o al capital, sino que luego encuentran precios exorbitantes de la vivienda en otras zonas de la ciudad aparentemente menos reguladas. Esa distorsión se genera porque las constructoras saben de antemano que tienen un mercado cautivo a punta de subvenciones para poblaciones con ingresos bajos y medios; pudiendo inflar los precios en otras zonas, al existir un nicho de mercado beneficiado también de las restricciones de mercado, generados por la misma corporación política, y que paga con recursos públicos esas propiedades en suelos sobrevalorados.

En un contexto de libre mercado para el suelo y la vivienda las constructoras tendrían que competir libremente con los precios y las calidades y dinamizar los mercados, viéndose obligadas a ofertar viviendas más adecuadas a las diferentes necesidades de los consumidores y haciendo empatar los precios con las valoraciones individuales. En un país con un mercado libre muy desarrollado los elevados precios de la vivienda son coherentes con las altas rentas salariales y elevados ingresos que sus ciudadanos en promedio perciben. En cambio, hoy Colombia ostenta un mercado inmobiliario y de suelo poco desarrollado y restringido, cuyos elevados precios son fruto de las innecesarias restricciones impuestas por los gobiernos de turno, y que sigue basándose en una peligrosa distorsión de los precios que se deriva de costosas prácticas de caridad colectivizada.

CONCLUSIONES

La Escuela Austriaca de Economía y, en general, la corriente libertaria de pensamiento siempre ha advertido, con evidencias concretas, que cuando los gobiernos intervienen más de lo legítimamente debido, cualquiera de los mercados que los intercambios libres y voluntarios generan en la sociedad; reducen en ellos las eficiencias relativas y agravan las situaciones que pretenden supuestamente resolver. Si bien en pocos países los mercados urbanos de suelo y vivienda han sido exentos de ser intervenidos fuertemente por el gobierno, los resultados para la mayoría que sí lo han hecho son similares: proyectos residenciales verticales, masivos, aislados, y con altas densidades habitacionales (Jacobs, 1961); cuyo "éxito" solo podría ser reconocido en términos de haber guetizado y segregado más a las ciudades: Los proyectos de vivienda pública en Nueva York, el Proyecto Pruitt-Iggoe en San Luis, Missouri; los bloques de vivienda social en París focos de creciente inestabilidad social; los apartamentos de bajo costo en Londres; las ciudades fantasma de China, entre otras muestras de gasto público y privado destinado a este intervenido y oligopólico mercado.

En este breve artículo se trató de demostrar con datos históricos, reflexiones conceptuales y validaciones empíricas que esa advertencia sigue sin ser atendida en Colombia por los burócratas del gobierno, académicos y empresarios amigos del supuesto Estado Social de Derecho. Ayuda a derrumbar varios mitos que se han generado en el país alrededor de la producción y consumo regulados de suelo y vivienda entendidos estos bienes como "derechos sociales": (i) que es totalmente falso

que operen (o hayan operado alguna vez) en condiciones de “libre mercado”; (ii) que las decisiones de inversión de sus empresarios “promotores” no responden al “cálculo económico” basado en circunstancias reales de emprendimiento (Hayek, 1945) sino a las señales distorsionadas que ofrecen los políticos y sus políticas públicas; (iii) que las características materiales y constructivas observadas en los proyectos de vivienda y sus entornos ponen en cuestión la eficiencia de la regulación urbanística excesiva; y (iv) que finalmente no responden a una racionalizada planeación estatal que realmente le importe reducir los déficits cuantitativos y cualitativos, sino que sirven para avivar populismos políticos con fines electorales.

A pesar de ello, se insiste irracionalmente, que es necesario que el Estado establezca más y más normativa territorial. Aún no se entiende qué es precisamente esa megalomanía paramétrica la que genera un agigantado mercado negro de suelo y de vivienda, claramente oligopólico, y lleno de actuaciones con tintes mafiosas. La verdad es que hoy el POT es una biblia profana que usan los políticos locales para generar marcos regulatorios y confiscatorios de las rentas inmobiliarias, que pone en condiciones de mercado restringido a la actividad constructora, genera incentivos discrecionales o comportamientos corruptos, e incentiva o veta con motivaciones políticas ciertas actividades productivas, entre muchas otras consecuencias de carácter draconiano sobre los territorios. El Estado tiene que dejar de intervenir sus precios, cantidades ofertadas y demandas; de lo contrario, se somete a la ciudadanía a los mismos “eternos” problemas, dando vueltas tratando de resolver lo que la misma política crea y empeora cada vez más.

Los escándalos recientes con los POT de algunos municipios de la sabana de Bogotá son apenas la punta del iceberg que, representa la estatización de las entidades territoriales locales y de sus autoridades. Estas, en vez de focalizarse en algunas necesidades locales directas que podrían ser resueltas sin recurrir a tanta parafernalia planificadora; se dedican a generar un entramado de decretos, acuerdos, normas, circulares, documentos de política y demás literatura burocrática inútil con un alto costo fiscal. Cada vez es más caro el “ensamblaje” de un POT. Un municipio de 200.000 habitantes como Tunja, requirió al menos 500.000.000 de pesos colombianos para disponer de uno, esto es el 6% de sus ingresos en un año de vigencia fiscal. Cuando uno revisa lo que se logró con ese gasto, se encuentra con un paquete de documentos y decretos cuya utilidad real es indeterminada. En el caso de Tunja, se montó un complejo sistema de información geográfica municipal que pasados tres (3) años aún se encuentra en proceso de construcción, y que aún no es claro para qué sirve específicamente.

Luego de 20 años de promulgada la Ley 388 de 1997, nadie puede objetar que los resultados muestran unas ciudades colombianas en condiciones de desarrollo urbano, muy por debajo de los estándares internacionales, en términos de superación de la pobreza extrema, de informalidad y segregación urbanas; de la suficiencia de infraestructuras, de los sistemas de transporte individual y masivo, de espacios públicos, entre otros aspectos relacionados con los avances en competitividad urbana y regional. Pero lo más grave es que sus inspiradores y defensores no entienden –o no quieren

entender— que las dinámicas urbanas responden a órdenes espontáneos de oferta y demanda de trabajo imposibles de esquematizar, y que son estos los que definen luego cómo debe resolverse la producción y consumo de los así llamados bienes comunes.

De lo anterior se desprende que la superación de la informalidad, la pobreza y la segregación en las ciudades más desarrolladas no fuera fruto directo de sofisticadas intervenciones planificadas de un Estado Social de Derecho y de sus marcos de política regulando fuertemente la producción, distribución o consumo del suelo, la vivienda o cualquier otro bien; sino el resultado de permitir y no castigar la capitalización de los agentes privados y de no intervenir sus resultados desiguales (Bertaud, 2018; Glaeser, 2011; Jacobs, 1961).

Resulta crucial comprender que la única causa de salarios e ingresos en términos reales es las tasas de capitalización, esto es equipos, maquinarias, conocimientos relevantes, instalaciones que hacen de apoyo logístico para aumentar el rendimiento. Esa es la diferencia central entre países ricos y pobres junto, claro está, con marcos institucionales que garanticen el uso y la disposición de lo propio (Benegas, 2017).

El llamado es desmontar totalmente la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, así como reformar el funcionamiento de las curadurías urbanas. También es necesario suprimir de la Constitución Política de Colombia la Vivienda como Derecho Social. La nueva normativa simplificada debe desconocer las mistificaciones actuales que se han hecho del derecho urbano, y reconocer el hecho de que el suelo y la vivienda son bienes transables como cualesquiera otros, que deben ser regulados en función primero del derecho privado comercial, pero también de una moderada codificación urbanística simplificada que no tenga peligrosos componentes “redistributivos”. Es decir, que opere bajo el esquema institucional, por ejemplo, de una Superintendencia de Urbanismo, suelo y Vivienda; derogando así el costoso y corrupto Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Las ciudades colombianas hoy perviven y crecen gracias a las reconocidas capacidades de trabajo y de ahorro de sus ciudadanos y comunidades locales, generando una riqueza que, si no fuera hoy coaptada por la incompetencia y distorsiones generadas por el Estado y de algunos de sus políticos populistas, las convertirían en referentes globales de desarrollo social y urbano. En el presente, Bogotá, por ejemplo, sigue siendo un desastre, por ejemplo, en infraestructuras de transporte y movilidad; pero al tiempo destaca como una metrópoli cuya capacidad de progresar la hacen la cuarta ciudad más importante de Latinoamérica. El llamado es a que los académicos locales revisen los fundamentos constitucionales, epistemológicos, económicos y éticos con los cuales justifican las acciones de la administración pública y de la corporación política. Ellos no pueden seguir siendo un “gremio” más que siga siendo cómplice “consciente” o “inconsciente” de políticos populistas que se creen con el poder de apropiarse de los recursos que se generan en los mercados, para trasladarlos abusivamente a los bolsillos de empresarios oligopólicos, en nombre de la farsa que representa todo el

discurso de la "justicia social" garantizado supuestamente por un ESD. Las profundas crisis de países como Argentina o Venezuela son alertas tempranas para Colombia, que aún está a tiempo de la salir de la peligrosa trampa colectivista en la producción, distribución y consumo de bienes comunes como lo son los del suelo y la vivienda.

REFERENCIAS

- Abramo, P. (s.f). "Perfil docente". Disponible en: <https://www.lincolnst.edu/>. Recuperado el 02, 01, 2021 de Perfil docente | Lincoln Institute of Land Policy.
- Acemoglu, D., & Robinson, J. A. (2012). *Why nations fail : the origins of power, prosperity, and poverty*. Crown Publishing Group. Disponible en: <https://www.google.com/search?q=why+the+nations+fail&oq=why+the+nations+fail&aqs=chrome..69i57j69i60j0l4.4326j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>
- Barón, A. (2017). "Por qué el sector de la construcción necesita más transparencia para combatir la corrupción". Disponible en: <https://blogs.iadb.org/gobernarte/2017/07/06/sector-construccion-necesita-mas-transparencia-combatir-la-corrupcion/>
- Benegas, A. (2017). "Sobre el igualitarismo". Disponible en: <http://www.libertadyprogresonline.org/2017/11/21/sobre-el-igualitarismo/>
- Bernecker, W. L. (1994). *Contrabando : ilegalidad y corrupción en el México del siglo XIX*. Universidad Iberoamericana, Departamento de Historia.
- Bertaud, A. (2018). *Order without design : how markets shape cities*. The MIT Press.
- Camargo Sierra, A. P., & Hurtado Tarazona, A. (2013). "Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano". *Revista INVI*, 28(78), 77-107. Disponible en: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000200003>
- Carrasquilla, A. (2011). "Economía y constitución: hacia un enfoque estratégico". *Revista de derecho público*, (12). Disponible en: https://derechopublico.uniandes.edu.co/components/com_revista/archivos/derechopub/pub205.pdf
- Carrasquilla, A. (2017). "Equidad esquivada". Disponible en: <https://www.dinero.com/edicion-impresa/opinion/articulo/equidad-social-despues-de-constitucion-de-1991-alberto-carrasquilla/243924>
- Cuervo, N., & Jaramillo, S. (2009). "Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado". *Serie Documentos CEDE*, 31.
- EMIS. (2018). "Colombia Real Estate & Construction Sector 2018/2019". *An EMIS insights industry report*. Bogotá.
- FENALCO. (2019). "Defensa de la Empresa Privada". Bogotá. Disponible en: <http://www.fenalco.com.co/empresaprivada>
- Garcés, C. (2018). "Vivienda de interés social: metros cuadrados vs. calidad de vida". Disponible en: <https://www.javeriana.edu.co/pesquisa/vivienda-de-interes-social-metros-cuadrados-vs-calidad-de-vida/>
- Glaeser, E. (2011). *Triumph of the city: how our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. Penguin Press.

- Glaeser, E., & Gyourko, J. (2002). "The Impact Of Zoning On Housing Affordability". Disponible en: <http://www.nber.org/papers/w8835>
- Glaser, M. (2017). "The Situation of Social Housing in Switzerland." *Critical Housing Analysis*, 4(1), 72-80. Disponible en: <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.326>
- Hayek, F. (1945). "The Use of Knowledge in Society". *The American Economic Review*, 35(4), 519-530.
- Hoppe, Hans-Hermann. (2002). *Natural Elites, Intellectuals, and the State*. Ludwig von Mises Institute
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage Books. Disponible en: <https://doi.org/10.2307/794509>
- Jaramillo, S. (2012). "Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales". *Documentos CEDE*. Disponible en: <https://ideas.repec.org/p/col/000089/009820.html>
- Kalmanovitz, S. (2000). "El modelo anti-liberal colombiano". En *Hacia la construcción del modelo de desarrollo económico y social para Colombia* (pp. 1-18). Disponible en: http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/modelantiliberal.pdf
- Kalmanovitz, S. (2015). *Breve historia económica de Colombia*. Fundación Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano.
- Machado, A. (2009). *Ensayos para la historia de la política de tierras en Colombia. De la colonia a la creación del Frente Nacional*. Universidad Nacional de Colombia. Disponible en: http://www.fce.unal.edu.co/media/files/CentroEditorial/catalogo/Libros_Digitalizados/O_ensayos-politica-tierras.pdf
- Maldonado, M. M. (1999). "Ordenamiento jurídico y ordenamiento urbano". *Territorios*, 2, 23-52. Disponible en: <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5650>
- Melo-Becerra, L. A., & Ramos-forero, J. E. (2017). "El gasto público en Colombia: algunos aspectos sobre su tamaño, evolución y estructura". *Borradores de Economía*, (1003).
- Moreno, J. de J., López, O., & Díaz, J. (2014). "Productividad, eficiencia y sus factores explicativos en el sector de la construcción en Colombia 2005-2010". *Cuadernos de Economía*, 33(63), 569-588. Disponible en: <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v33n63.45347>
- Pradilla, E. (1974). *La política urbana del Estado colombiano*. Buenos Aires: Ediciones SIAP.
- Pradilla, E. (2014). "La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina desigual del capitalismo y las particularidades latinoamericanas". *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60.
- Ramírez, J. F. (2011). "La planeación urbana en Colombia. Años sesenta-ochenta. Discursos, consultores y comunidades académicas". *Revista de estudios sociales*, ISSN-e 0123-885X, n.º 40, 2011, 115-125, (40), 115-125. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3696802>
- Rincón, M. C., & Robledo, J. C. (2016). "Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda". *Revista Finanzas y Política Económica*, 8(1), 2248-6046. Disponible en: <https://doi.org/10.14718/revfinanzpolitecon.2016.8.1.6>
- Rothbard, M. (2000). *El igualitarismo como rebelión contra la naturaleza y otros ensayos*. 2ª ed. The Ludwig von Mises Institute.
- Rothbard, M. (2009). *Man, economy, and state. A treatise on economic principles*. Vasa 2ª ed.. Ludwig von Mises Institute. Disponible en: <https://doi.org/90>

- Salas, A. (2008). *Residential segregation and housing production in Bogota, between perceptions and realities*. Université de Poitiers.
- Torres Tovar, C. A. (2009). *Ciudad informal colombiana. Barrios contruidos por la gente*. Bogota: Universidad Nacional de Colombia. Disponible en: http://www.facartes.unal.edu.co/fa/institutos/ihct/publicaciones/ciudad_informal.pdf
- Urrutia, M., & Namen, O. M. (2010). "Historia del crédito hipotecario en colombia". *Ensayos sobre política económica*, 30(67). Disponible en: http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/espe_art9_67.pdf