

# ¿TRANSFORMACION NACIONAL SIN TRANSFORMACION URBANA?



Durante más de un año hemos oído de los preparativos a nivel nacional y a nivel mundial de la Conferencia "Habitat" sobre asentamientos humanos patrocinada por las Naciones Unidas en Vancouver, Canadá y llevada a cabo del 31 de mayo al 11 de junio recién pasado.

Por medio de la prensa local también nos enteramos que la representación salvadoreña fue extensa y por los cables internacionales supimos del discurso de Trudeau y Echeverría, así como de los debates acalorados entre los países del Medio Oriente. De lo que se supo muy poco, hasta ahora, es del contenido trascendental de las resoluciones acordadas por los ciento y pico de países presentes, incluyendo El Salvador.

Han llegado a nuestras manos los informes finales de las tres comisiones de trabajo, los cuales contienen una importante declaración de principios y recomendaciones de acción nacional sobre los asentamientos humanos. Si en nuestro país se adoptaran únicamente dos o tres de estas resoluciones, constituiría un paso importante para conformar la "otra parte" de nuestra transformación nacional, es decir, una reforma urbana que tenga como objetivo la justificación social en el acceso a los recursos limitados en los asentamientos humanos, especialmente la tierra, los servicios sociales y la infraestructura.

En este comentario citaremos únicamente las recomendaciones más importantes sobre el Tema 10 d) de "La Tierra". En la introducción a las recomendaciones aprobadas en este tema se establece

el papel clave que juega la tierra en las relaciones sociales y económicas de los asentamientos humanos:

"La tierra, por su carácter único y por la importancia crucial que tiene para los asentamientos humanos, no puede ser tratada como un bien ordinario, controlado por individuos y sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado. La propiedad privada de la tierra es también un instrumento principal de acumulación y concentración de la riqueza y por consiguiente contribuye a la injusticia social; si no se controla, puede convertirse en un grave obstáculo para la planificación y aplicación de proyectos de desarrollo. La justicia social, la renovación urbana y el desarrollo, el suministro de viviendas decentes y de condiciones saludables para las personas solo podrán lograrse si la tierra se usa en interés de la sociedad en su totalidad."<sup>1</sup>

Las cuatro primeras recomendaciones que siguen engloban lo que sería la parte medular de una política de tierras para una reforma urbana:<sup>2</sup>

## 1. Gestión de los recursos de la tierra.

- a) "La tierra es el recurso natural más valioso y se debe usar racionalmente. La propiedad pú-

1. Naciones Unidas, Habitat, Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Informe de la Tercera Comisión. Parte II: "Textos de las Recomendaciones para la Acción Nacional, Aprobadas por la Comisión II", A/CONF. 70/11, pág. 37.
2. Recomendaciones D.1 a D.4 Ibid., págs. 38 - 42.

ca o el control eficaz del suelo en interés de la comunidad es el medio más importante de mejorar la capacidad de los asentamientos humanos para asimilar cambios y movimientos en la población, de modificar su estructura interna y de conseguir una distribución más justa de los beneficios del desarrollo, asegurando al mismo tiempo que se tengan en cuenta las repercusiones ambientales.

- b) LA TIERRA ES UN RECURSO LIMITADO CUYA GESTION DEBE ESTAR SUJETA A VIGILANCIA O CONTROL PUBLICO EN INTERES DE LA NACION.

#### 2. Control de los Cambios en la utilización del suelo.

- a) "Las tierras agrícolas, especialmente las ubicadas en la periferia de zonas urbanas, constituyen un importante recurso nacional; sin el control público estos terrenos quedan librados a la especulación y a la invasión urbana".
- b) "EL CAMBIO EN LA UTILIZACION DE LA TIERRA, EN ESPECIAL CUANDO PASA DEL USO AGRICOLA AL USO URBANO, DEBERIA ESTAR SOMETIDO AL CONTROL Y A LA REGLAMENTACION PUBLICOS".

#### 3. Recuperación de la Plusvalía (de la tierra)

- a) "Los beneficios excesivos resultantes del aumento del valor de la tierra debido al desarrollo y a los cambios en su utilización son una de las causas principales de la concentración de riquezas en manos de particulares. Los impuestos no deberían considerarse únicamente como una fuente de ingresos para la comunidad sino también como un instrumento poderoso para fomentar el desarrollo de localidades convenientes, ejercer un control sobre el mercado de tierras y redistribuir al público en general los beneficios de la plusvalía del valor de la tierra".
- b) "LA PLUSVALIA QUE RESULTE DEL ALZA DEL VALOR DE LA TIERRA A CONSECUENCIA DE LOS CAMBIOS EN SU UTILIZACION, DE LAS INVERSIONES O DECISIONES PUBLICAS O DEL CRECIMIENTO GENERAL DE LA COMUNIDAD, DEBE SER SUSCEPTIBLE DE RECUPERACION ADECUADA POR LOS ORGANOS PUBLICOS (LA COMUNIDAD), A MENOS QUE LA SITUACION REQUIERA OTRAS MEDIDAS

COMO NUEVOS PATRONES DE PROPIEDAD, LA ADQUISICION GENERAL DE LAS TIERRAS POR LOS ORGANOS PUBLICOS"

#### 4. Propiedad Pública. (de la tierra)

- a) "La propiedad pública de la tierra no puede ser un fin en sí misma; está justificada en la medida en que se ejerce en pro del bien común y no para proteger los intereses de los ya privilegiados".
- b) "LA PROPIEDAD PUBLICA, TRANSITORIA O PERMANENTE, DEBERIA UTILIZARSE, SIEMPRE QUE SEA APROPIADO, PARA ADQUIRIR Y CONTROLAR ZONAS DE EXPANSION Y PROTECCION URBANAS; Y LLEVAR A CABO PROCESOS DE REFORMA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD DE LA TIERRA URBANA Y RURAL Y PROPORCIONAR TIERRAS CON SERVICIOS A UN NIVEL DE PRECIOS QUE PERMITA LOGRAR MODALIDADES DE DESARROLLO SOCIALMENTE ACEPTABLES"

Si la "transformación agraria" es un proceso que en el área rural producirá cambios sustanciales en la tenencia y distribución de los recursos, pero que tendrá sus limitaciones en absorción de población antes del año 2,000, a menos que venga acompañado de una "transformación urbana," estaríamos perpetuando la injusticia y acelerando la acumulación en las ciudades a través de la plusvalía de la tierra por su naturaleza de bien limitado y no reproducible.

En resumen, no se puede hablar de "transformación nacional" sin implicar con ello una reforma urbana. Necesitamos crear bastante antes del año 2,000 las bases de una sociedad justa tanto en el agro como en la ciudad.

A.

