

La Baja Suiza, una historia marcada por el desplazamiento urbano



Gonzalo Duque-Escobar*

Portada: Manizales desde el Cerro de Oro con la Baja Suiza en primer plano. JeyG en 1014.

La Baja Suiza es un sector de Manizales cuya historia es especialmente interesante porque pasó de ser una zona periférica, con usos rurales e industriales, a convertirse en un sector urbano en el que el despojo de tierras fue la fórmula para apalancar un lucrativo negocio inmobiliario bajo la sombra de la renovación urbana que ahora se repite en la Comuna San José.

Delimitación geográfica

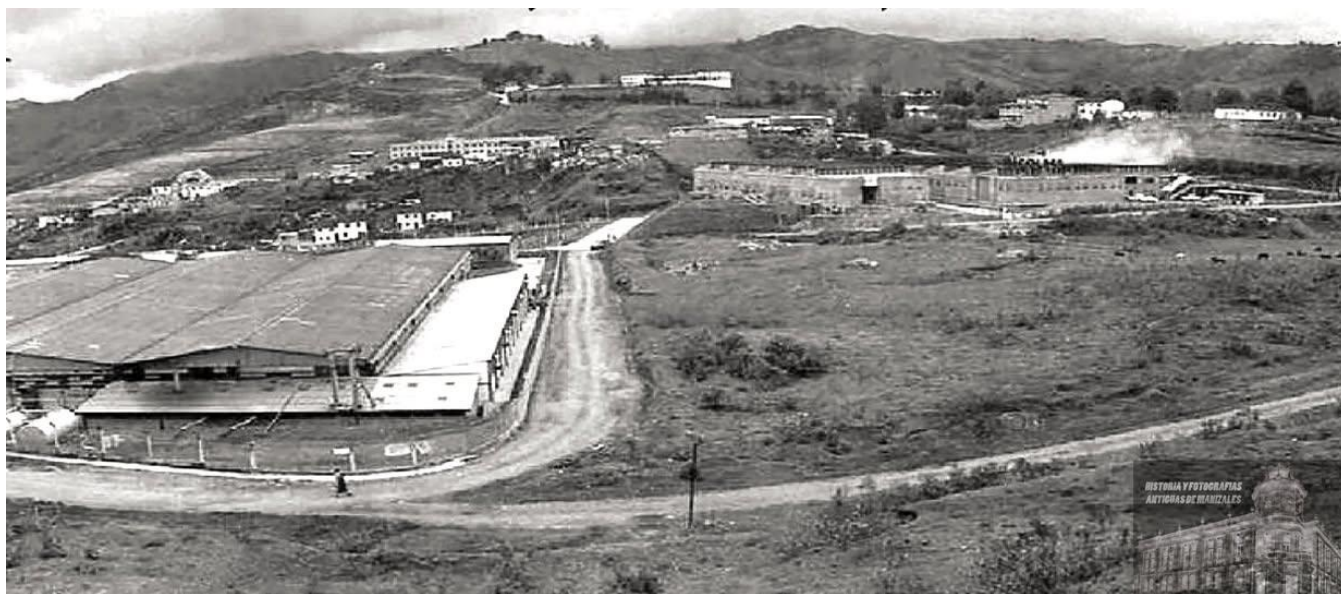


Imagen: A la izquierda Incorsa (Luego Mabe) e Incolma, y a la derecha en el barrio Alta Suiza en 1994

La delimitación geográfica de los sectores de Alta Suiza y Baja Suiza en Manizales corresponde a una subdivisión urbana estratégica ubicada en el centro-orienté de la ciudad, en la transición entre las comunas Palogrande, Ecoturística Cerro de Oro y Ciudadela del Norte, sobre el eje de la Avenida Kevin Ángel (Avenida del Río).

Mientras el barrio Alta suiza, que es una zona residencial tradicional caracterizada por sus vías amplias y viviendas unifamiliares o bifamiliares, tiene los siguientes límites: Norte, la quebrada Minitas / Olivares y el barrio Minitas; Sur / Suroeste, el sector de Baja Suiza y Colseguros, descendiendo hacia la Avenida Kevin Ángel; Oriente, se conecta con la ladera del Cerro de Oro y las urbanizaciones contiguas a la Comuna Ecoturística Cerro de Oro; y Occidente, el sector de La Camelia y La Carousel; el sector de la Baja suiza presenta los siguientes límites: Norte, limita directamente con la franja baja de Alta Suiza y el barrio Colseguros; Sur, bordea el corredor vial de la Avenida Kevin Ángel (Avenida del Río) y el sector de Laureles / Rambla; Oriente, Colinda con el intercambiador vial de la Carola / Salida a Minitas y el equipamiento comercial de Homecenter; y Occidente, conecta con las estribaciones de Palermo y el sector de Milán.

Un sector periférico de la ciudad



Imagen: Construcción Avenida Kevin Ángel, sector San Rafael en 1992.

Durante buena parte de la primera mitad del siglo XX, la Baja Suiza se encontraba en los bordes del área urbanizada de Manizales. Su localización, alejada de las zonas residenciales tradicionales, permitió que allí se instalaran actividades productivas.

Un antecedente importante fue la instalación de la Compañía Fosforera de Colombia, registrada en 1927. La ubicación periférica respondía, entre otras razones, al interés de mantener determinadas actividades industriales alejadas de las áreas residenciales.

Posteriormente se instalaron otras industrias. Una referencia histórica de la evolución urbana de Manizales menciona, por ejemplo, la Embotelladora de Coca-Cola, establecida en el sector en 1953, y otras actividades industriales desarrolladas en el entorno del sector Suiza-Milán.

De zona rural/periférica a zona urbana

En 1992 —cuando Germán Cardona, entra como alcalde de la ciudad, se crea el marco inicial del Plan Baja Suiza y se declaran terrenos de utilidad pública. Si en 1993: con el Acuerdo 017 se modifican y precisan los predios afectados, en 1994: con el Acuerdo 056 se vuelve a modificar el proyecto, y en 1995 se da un paso mucho más grande. El Concejo autoriza la creación de una sociedad de capital público junto con la Caja de la Vivienda Popular y/o INVAMA.

De allí surge la Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza Ltda.” (ERUM), y ese mismo año, el Acuerdo 140 de 1995 vuelve a declarar de utilidad pública e interés social los predios necesarios para el proyecto. Según la Contraloría, el proceso terminó involucrando 289 predios.

Durante décadas, la Baja Suiza conservó características diferentes a las de los barrios consolidados del centro de Manizales. En 1997, se describía el sector prácticamente como una “vereda dentro de Manizales”, al tiempo que la prensa señalaba que existía un proyecto para integrarlo mediante un proceso de renovación urbana.

Ese cambio, consecuencia del crecimiento de Manizales hacia el oriente y del desarrollo de nuevas vías, servicios y actividades urbanas, sirvió para que los procesos de especulación con el suelo urbano por parte del sector inmobiliario, hicieran carrera en la ciudad. Aquí es bueno señalar que la Constructora Berlín S.A.S. ha tenido la participación privada más destacada en la etapa reciente de la renovación urbana

El gran proyecto de renovación urbana



Imagen: Baja Suiza entre la glorieta San Rafael, la vía a La Sultana y el acceso a Minitas. La Patria. 2014.

Ampliado el alcance y precisadas las intenciones del proyecto. Se procede a reorganizar los terrenos, generar nuevas vías y espacios públicos y permitir una urbanización más integrada con el resto de Manizales.

El proceso, sin embargo, fue largo y generó inquietudes entre propietarios y habitantes. Precisamente, en 1997 El Tiempo señalaba que los residentes estaban preocupados por el futuro del sector ante el proyecto de renovación.

Para la Baja Suiza, los puntos de referencia son: la emblemática Cancha de Fútbol Baja Suiza, el parque vecinal del sector y múltiples conjuntos residenciales recientes sobre la Carrera 17.

¿Y los desplazados qué?

En los lotes de la Baja Suiza hay concentración de proyectos comerciales, pero el enfoque social es mínimo o prácticamente se perdió. Mientras los predios fueron adquiridos para una renovación urbana de interés social, después que pasaron a manos de Infi, finalmente se vendieron. Este reclamo en la Corporación edilicia, lo apoyaron varios concejales, quienes insinuaron que la situación es muy similar a la de la Comuna San José.

El proceso de renovación urbana de la Baja Suiza, iniciado jurídicamente en 1992, afectó 289 predios declarados de utilidad pública. Sin embargo, esta cifra no equivale al número de personas desplazadas. En 1997 se reportó que aproximadamente 130 familias debían vender sus terrenos y ser reubicadas, mientras que en 2013 la ERUM señaló que unas 15 familias que habían tenido vivienda en el sector requerían reubicación. Estas diferencias muestran que debe distinguirse entre propietarios de predios, residentes y hogares efectivamente desplazados. El proceso combinó negociaciones de compraventa y procedimientos de expropiación, produciendo el traslado de población residente y la pérdida de su relación residencial y comunitaria con el territorio. Por ello, puede hablarse de un impacto de desplazamiento asociado a la renovación urbana, pero no es metodológicamente correcto afirmar que las 289 propiedades o todos sus propietarios fueron víctimas de desplazamiento forzado. Las fuentes disponibles no establecen una cifra definitiva de hogares desplazados.

La Baja Suiza actual



Imagen: Proceso de renovación urbana en la Baja Suiza-Manizales. La Patria

Con el paso de los años, el sector experimentó una fuerte transformación. Los antiguos usos industriales y los grandes terrenos disponibles fueron dando paso a conjuntos residenciales, edificios de apartamentos, equipamientos, comercio y espacios deportivos.

Actualmente, la Baja Suiza pertenece a la comuna Ecoturístico Cerro de Oro, junto con sectores como Alta Suiza, Minitas, La Sultana, La Cumbre, Viveros, Colseguros y La Toscana. La Alcaldía identifica a Baja Suiza como uno de los sectores de esta comuna y reconoce su importancia dentro de la transformación urbana de la zona.

Además, los documentos de ordenamiento territorial han considerado la Baja Suiza como un área estratégica de desarrollo urbano, con posibilidades para generar espacio público y articular nuevos desarrollos residenciales y comerciales.

Una característica importante: la topografía



Imagen: Primer plano, parte alta de la Baja Suiza, al fondo Colegio Redentoristas en la alta Suiza hacia el año 1962.

La historia de la Baja Suiza también está muy ligada a la geografía de Manizales. El sector se encuentra sobre terrenos de ladera y los instrumentos de ordenamiento territorial han identificado una “Ladera Calle 64 – Barrio Baja Suiza”, para la cual se contemplan medidas de estabilidad mediante bioingeniería y restricciones de construcción en determinadas áreas.

Por eso, el crecimiento del barrio no ha sido simplemente una expansión horizontal: ha requerido soluciones urbanísticas adaptadas a las pendientes y condiciones geológicas de Manizales.

En resumen

El proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza en la Baja Suiza, cumple 24 años desde su formulación, un sector actualmente integrado por seis manzanas, divididas en dos lotes: el A, que tiene vocación comercial y de servicios, y el B para vivienda y espacio público, pese a que se prometieron una cantidad de espacios recreativos que hoy no existen y al al compromiso de construir Vivienda de Interés Social, se procedió a la venta de los lotes.

La evolución podría entenderse así: Zona periférica/rural → Llegada de industrias → expansión de Manizales → Plan de Renovación Urbana de 1992 → transformación de terrenos → urbanización residencial y comercial → sector moderno de la Manizales actual.

Una particularidad muy interesante es que la Baja Suiza que conocemos hoy es relativamente reciente: debajo de los edificios y conjuntos residenciales actuales existe la historia de un antiguo sector periférico e industrial de Manizales.

...

*Profesor Especial de la Universidad Nacional de Colombia, e Ingeniero Civil con estudios de posgrado en Geotecnia, Geofísica y Economía, además de Socio de la SMP de Manizales y Miembro de la Red de Veedurías Ambientales de Caldas. Web: <https://sites.google.com/unal.edu.co/godues1>

Documento del Museo Interactivo Samoga; Manizales, septiembre 29 de 2026.

...

Fuentes bibliográficas:

- [Acciones por la vida en nuestro territorio](#). Por Gonzalo Duque Escobar. Manizales, octubre 1 de 2026.
- [Baja Suiza, mucho enfoque comercial y poco social](#). Juan Carlos Layton, La Patria; 20, 05, 2015.
- [Concejo aprobó traslado por \\$3 mil millones](#). RICHARD AGUIRRE, La Patria; 3, 08, 2016.
- [Constructora Berlín pide cambiar plan parcial en proyecto de la Baja Suiza](#). Johnny Gutiérrez, La Patria; 21, 11, 2017.
- [La problemática de la vivienda Social en Manizales: caso San José](#)- Duque Escobar, Gonzalo; Documento U.N. de Colombia & SMP Manizales, para el Taller sobre la Vivienda Digna, del 4 de Junio de 2026.
- [Explican proyecto sobre lote de Baja Suiza](#). La Patria. Domingo, Mayo 10, 2015.
- [Manizales: liquidación de la ERUM pone fin a un legado de incumplimientos](#). Santiago Carmona C. La Patria, 19- 06- 2024.
- [Acceso al suelo y segregación urbana](#). Por Gonzalo Duque Escobar. Nota del Contexto de CT&S de la U.N. de Colombia, en La Patria, Manizales, 30 de junio de 2025.
- [Anotaciones al perfil socioambiental de Manizales](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar; (2024) Miembro de la Red de Veedurías Ambientales de Caldas.
- [De la Sobretasa Ambiental, y los retos para la CAR de Caldas. Gonzalo Duque-Escobar](#). Abril 14 de 2026. Documento para la Audiencia de Corpocaldas, del 14-04-2026.
- [El Estado y la función del suelo urbano en Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo (2014) Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales. La Patria. 09.01.
- [En lugar de expansión urbana: densidad con equipamientos u usos](#). Gonzalo Duque-Escobar. La Patria, Manizales, 8- 09- 2025.
- [Escollos ambiental del área metropolitana](#). Gonzalo Duque-Escobar; 2026; U.N. de Col. & SMP Mzls.
- [Foro Ciudadano Ambiental 2023 y POT del Río Chinchiná](#). Gonzalo Duque-Escobar. Programa Corpocaldas. Lugar, U. Autónoma de Manizales; 24-02-2023.
- [Gestión del riesgo por inestabilidad de terrenos en Manizales: Conclusiones y Recomendaciones](#). Duque Escobar, Gonzalo (2008) Manizales, Caldas, Colombia.
- [Ingenierías, medio ambiente y humanidades](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar; Documento del Museo Interactivo Samoga; Manizales, junio 20 de 2022.
- [Invasiones y pasivos ambientales en Manizales](#). Gonzalo Duque-Escobar y Claudia Torres Arango. Ponencia para el II Cabildo Abierto de la Comuna San José, del 27-04-2025.
- [La Baja Suiza, una historia marcada por el desplazamiento urbano](#). Comité del Cabildo Abierto Comunal de la Comuna San José. Manizales, Caldas — Septiembre de 2026.

- [La Comuna San José en la mira: transformaciones urbanas...](#) Fernando Cantor A.; Miguel Ángel Rivera F.; Julián Ariel Ramírez L. In: Luna Azul N°37. Jul/Dic. de 2013.
- [Laderas del trópico andino: Caso Manizales](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar. Museo Samoga. Junio del 2020.
- [Llega El Niño, qué hacer en el Centro-Sur de Caldas](#). Gonzalo Duque-Escobar; U.N. de Col. & Corp. Aldea Global. Manizales, junio 8 de 2026.
- [Lluvias por frentes fríos también afectan a Caldas](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar. Museo Interactivo Samoga de la U. N. de Colombia. Manizales, 2026-02-23.
- [Manizales del alma: y la plusvalía qué...](#) Por: Gonzalo Duque Escobar; Museo Interactivo Samoga, 2022.
- [Manizales: desafíos socioambientales y urbanos](#). Gonzalo Duque-Escobar y Claudia Torres Arango. In: Revista Civismo N° 504 de 2025. SMP Manizales.
- [Manizales: dimensión ambiental en el POT](#). Duque Escobar, Gonzalo. Doc. SMP Manizales. UN de Col, Corp. Aldea Global 28-11-2024.
- [Manizales-política pública y segregación urbana](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar; Documento U.N. de Colombia & SMP Manizales. Manizales, 6-10-2025.
- [¿Para quién la plusvalía urbana?](#) Duque Escobar, Gonzalo. 23 12 2013. Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales.
- [Pasivos ambientales, suelo urbano y política pública en Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo; Ponencia para evento del Ministerio Público. Febrero 16 de 2026.
- [Plusvalía, desarrollo urbano y mercado](#). Duque Escobar, Gonzalo. Sep. 26 de 2016. Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales.
- [Plusvalía urbana para viabilizar el POT de Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo (2016) In: Foro-Debate: “Cargas y Beneficios en el POT”. Concejo Municipal de Manizales.
- [Por un hábitat más verde y más humano](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar. Primer Foro- Centro Cultural del Banco de la República en Manizales. Manizales, 23/10/2025.
- [Requerimos urbanismo verde y sostenible](#). Gonzalo Duque-Escobar. 25-08-2025. Universidad Nacional de Colombia, Ingeniería Civil.
- [Riesgo por deslizamientos en suelos de la Comuna San José de Manizales](#). Gonzalo Duque y Carlos Enrique Escobar; Universidad Nacional de Colombia. November 2024.
- [Sistema urbano para el transporte público integrado](#). Gonzalo Duque-Escobar, Museo Samoga de la U.N. de Colombia. Noviembre 3 de 2025.
- [Y de la vivienda digna para los pobres en Manizales, ¿qué?](#) Gonzalo Duque Escobar, Museo Interactivo Samoga. Manizales, noviembre 6 de 2023.

