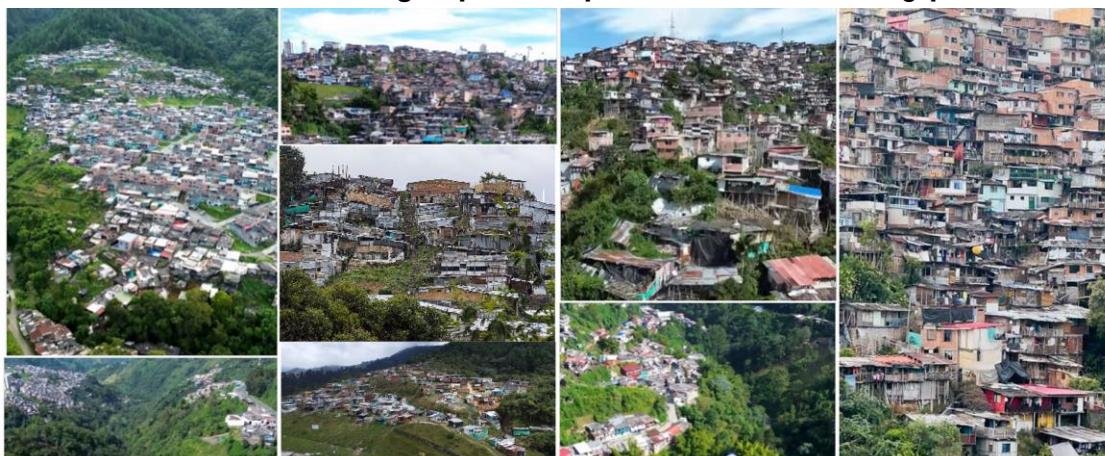


## Y de la vivienda digna para los pobres en Manizales, ¿qué?



**Por: Gonzalo Duque-Escobar\***

La vivienda digna es un derecho humano que garantiza salud, seguridad y espacio desde el Estado, diseñado para apoyar a familias de bajos recursos mediante subsidios del 100% en la adquisición de casas nuevas o ayudas económicas para mejorar pisos, techos, cocinas y baños. De ahí la pertinencia de un programa de vivienda digna como respuesta del gobierno municipal de Manizales para enfrentar la realidad de miles de hogares que, por vivir en situación de extrema pobreza, no pueden acceder a un crédito ni a los mecanismos del mercado inmobiliario.

En Manizales vemos cómo han proliferado las invasiones en la periferia de la urbe, avanzando sobre sectores vulnerables a los desastres naturales. Este es un fenómeno que ocurre no por capricho, sino como consecuencia de un modelo neoliberal de ocupación territorial y de la falta de acceso equitativo a la tierra. Si el alto costo del suelo urbano empuja a las familias vulnerables a la autoproducción de vivienda en zonas marginales e inadecuadas, el problema de fondo pasa por la especulación inmobiliaria con la plusvalía urbana y la carencia de políticas públicas efectivas en materia de vivienda social.

Con preocupación observamos que, mientras la acción del Estado suele limitarse a medidas meramente represivas en lugar de solucionar el problema estructural del hábitat inclusivo, se privatiza la plusvalía urbana para favorecer al sector inmobiliario en vez de destinarla a este propósito. Dados los pasivos ambientales acumulados —viviendas en riesgo de deslizamiento, unas consolidadas entre las décadas de 1960 y 1990, y otras nacidas con las invasiones actuales—, la solución no consiste en desalojar o aplicar «parches» tecnológicos, sino en transformar la política pública de vivienda.

Asimismo, la falta de una solución habitacional mínima amenaza seriamente a la familia: los riesgos de morbilidad y mortalidad infantil en hogares con deficiencias en el sistema de agua potable o de eliminación de excretas, duplican a los del resto de la población. Por ello, los ejes de una política de vivienda social para Manizales —que garantice el derecho a un hogar digno y seguro— deben articularse en cuatro elementos clave: 1) Suelo urbano en terrenos estables, 2) Subsidios y créditos para el mejoramiento habitacional, 3) Servicios básicos, y 4) Participación ciudadana.

Respecto al Macroproyecto San José, en lugar de expulsar a la población más vulnerable hacia las periferias para captar la plusvalía del suelo, la propuesta debe replantearse desde un enfoque estructural. Este debe garantizar una vivienda digna e incluyente a través de esquemas de autoconstrucción, el aprovechamiento de los predios disponibles cerca de la Avenida Colón para vivienda de interés social, e inversiones públicas destinadas a la estabilización de terrenos y al mejoramiento *in situ*. Concertar soluciones definitivas siempre será preferible al desarraigo.

Frente a esto, pregunto: ¿contará Manizales con políticas públicas para asegurar hábitats dignos en sectores pobres vulnerables y evitar la expulsión y vaciamiento territorial que vimos a finales del siglo pasado en la Alta Suiza y ahora en la Comuna San José?

...

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

---

### Fuentes bibliográficas:

- [Acceso al suelo y segregación urbana](#). Por Gonzalo Duque Escobar. Contexto de CT&S de la U.N. de Colombia, Manizales, 30 06 2025.
- [Adaptación al cambio climático para Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo. Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales. La Patria. 2011-12-04. Act. 2022.
- [Anotaciones al perfil socio-ambiental de Manizales](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar; (2024) Red de Veedurías Ambientales de Caldas.
- [Colombia: retos y desafíos del cambio climático](#). Gonzalo Duque Escobar. In: U.N. Periódico. Agosto 1 de 2022.
- [Colombia: riesgos geodinámicos y hábitat](#). Gonzalo Duque Escobar. 2018, Escuela de Arquitectura y Urbanismo – U. N. de Colombia.
- [De la aldea cafetera a la ciudad fragmentada](#). Por: Gonzalo Duque Escobar, U.N. de Colombia. Proyecto de la WWF de Colombia; Manizales; febrero de 2023.
- [El Estado y la función del suelo urbano en Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo (2014) U. N. de Colombia Sede Manizales.
- [El modelo de ocupación urbano – territorial de Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo (2015) Ponencia SMP-UN, In: Encuentro Colectivo Alianza Verde, Concejo de Manizales.
- [Grandes Proyectos Urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991-2010](#). Gonzalo Martín Rodríguez, CEUR-CONICET, 2021.
- [Hablemos de Ordenamiento Territorial y Sociedad Civil](#). Gonzalo Duque Escobar, Universidad Autónoma de Manizales, 13 03 2025.
- [Hacia la sustentabilidad urbana](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar. Museo Interactivo Samoga de la U.N. de Colombia; Manizales, 2023-08-02.
- [Inestabilidad de laderas en el trópico andino – Caso Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo. 24-05-2012. OAM- U. N. de Col. Manizales.
- [Invasiones y pasivos ambientales en Manizales](#). Gonzalo Duque-Escobar y Claudia Torres Arango. In: II Cabildo Abierto de la Comuna San José, del 27-04-2025.
- [Cambio Climático y Pasivos Ambientales del Modelo Urbano – Caso Manizales](#). Gonzalo Duque-Escobar. U. Nacional de Colombia, Manizales 2017 (Act 2021).
- [La problemática de la vivienda Social en Manizales: caso San José](#)- Duque Escobar, Gonzalo; Taller sobre la Vivienda Digna, 4 06 2026.
- [La vivienda social y sus determinantes](#). Duque Escobar, Gonzalo (2014) Universidad Nacional de Colombia In: La Patria, Manizales.
- [Los guetos urbanos o la ciudad amable](#). Gonzalo Duque Escobar (2010). Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales. 2010-09-27.
- [Macro proyecto de interés social comuna san José Manizales-Caldas](#). Andrés Eduardo Satizabal, 2008. Colectivo Paisaje y Territorio.
- [Macroproyecto o proyecto urbano general? encrucijada de la vivienda social en Manizales \(Colombia\)](#). Luis Fernando Acebedo-Restrepo, U. N. de Colombia, Colombia, Revista Invi 2024.

- [Manizales del alma: y la plusvalía qué...](#) Por: Gonzalo Duque Escobar; Documento del Museo Interactivo Samoga, 2022.
- [Manizales: intervención y uso del suelo urbano](#). Gonzalo Duque-Escobar. Documento U.N de Colombia – SMP Manizales. Nov 20 de 2019.
- [Manizales: desafíos socio-ambientales y urbanos](#). Gonzalo Duque-Escobar y Claudia Torres Arango. In: Revista Civismo N° 504 de 2025.
- [Manizales: dimensión ambiental en el POT](#). Duque Escobar, Gonzalo. Doc. SMP Manizales. UN de Col, Corp. Aldea Global 28-11-2024.
- [Medio ambiente, mercado y Estado](#). Duque Escobar, Gonzalo (2014) Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales. Manizales.
- [¿Para quién la plusvalía urbana?](#) Duque Escobar, Gonzalo. 23 12 2013. Universidad Nacional de Colombia, Manizales, Fac. de Ing. y Arq.
- [Pasivos ambientales, suelo urbano y política pública en Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo. In: evento del Ministerio Público. 16 02 2026.
- [PCC, cultura cafetera y cambio climático](#). Gonzalo Duque-Escobar. In: Revista Civismo N° 504 de 2025. SMP Manizales.
- [Plan de Ordenamiento Territorial Manizales 2017-2031](#). Alcaldía de Manizales, 31-07-2017.
- [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](#). Gonzalo Duque-Escobar. Centro Cultural del Ban-República en Manizales. 23/10/2025.
- [¿Privatizar la Plusvalía Urbana, siendo clave para paliar brechas del hábitat?](#) Gonzalo Duque-Escobar; U.N. de Col. y SMP Mzls. 2022.
- [Reconversión o hecatombe cafetera](#). Gonzalo Duque Escobar La Patria; Manizales, noviembre 4 de 2024.
- [Reflexiones sobre el POT de Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo (2016) Universidad Nacional de Colombia, Manizales. 2016.01.4.
- [Repensando la ciudad desde la SMP](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar; Documento del Museo Interactivo Samoga de la U.N., Manizales, La Patria; julio 1 de 2024.
- [Retos ambientales para el área metropolitana](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar. Documento U.N. de Col. & SMP de Manizales. 4/05/2026.
- [Retos y avances de Manizales en resiliencia climática](#). Gonzalo Duque-Escobar; Documento del Museo Samoga de la U.N. de Colombia; Manizales, 15-06-2026.
- [Riesgo por deslizamientos en suelos de la Comuna San José de Manizales](#). Gonzalo Duque-Escobar y Carlos-Enrique Escobar. En: El Bus del POT. Manizales, 4-11-2024.
- [Sistema de Fallas Romeral y riesgo sísmico](#). Gonzalo Duque-Escobar. Museo Interactivo Samoga. U. N. de Colombia Sede Manizales. Julio 16 de 2026.
- [Un diálogo con la dinámica urbana](#). Duque Escobar, Gonzalo (2011). Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales. 2011. Act. 2023.
- [Vulnerabilidad de las laderas de Manizales](#). Duque Escobar, Gonzalo. Mayo 12, 2017 Universidad Nacional de Colombia, Manizales.
- [¿Y la transición ecológica, qué?](#). Por: Gonzalo Duque-Escobar; Museo Interactivo Samoga. Manizales, noviembre 6 de 2023.