UN DIÁLOGO ENTRE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD A PROPÓSITO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

Juan Mauricio Arias Giraldo
Juan.arias@equide.edu.co

> los nuevos centros de primera categoría estarán llamados a un desarrollo mas acelerado, ya por estar sobre una vía importante de comunicación, o por estar situados dentro de una zona de mayor densidad de población como lo es la zona ecológica de la altiplanicie de Rionegro y Marinilla, o en las proximidades del embalse para la represa del río Nare, fuera de las nuevas poblaciones de El Peñol y Guatapé. La localización de El Peñol tendrá que cambiarse porque va a quedar inundado, y la de Guatapé igualmente porque va a quedar en una isla o península bastante estrecha dentro del embalse. (Primer Plan Regional de Desarrollo para el Oriente – 1963 -1970 pp 136)

Seguramente esta cita nos genera conversación en todo sentido y también incertidumbres, pues cuando el Instituto Colombiano de Planeación Integral y la Corporación Social de Desarrollo y Bienestar elaboraron este estudio, tenían una observación ya analizada y percibida del territorio. Está claro que el desarrollo vial ha sido relevante en el asentamiento inmobiliario y al tiempo es pertinente anotar que en el altiplano y en embalses se iba a concentrar gran parte de lo que hoy podemos llamar crecimiento exponencial, agresivo y acelerado del sector inmobiliario y al tiempo de otras empresas y sectores de la economía y de la producción que están interrelacionadas.

UNA ANÉCDOTA CON SENTIDO

Empiezo por contarles una anécdota especial de hace algunos meses que tiene todo que ver con la búsqueda que juntos estamos abordado en este encuentro. Sucede que en semanas anteriores fui invitado por una institución de educación superior que está en el territorio que habito para moderar un conversatorio que la mencionada institución denominó “Conversatorio sobre el desarrollo territorial integrado e incluyente, una mirada desde la educación superior”. ¡Vaya¡, que interesante cuando llego a un auditorio dignamente preparado para la conversación y me encuentro con la Cámara de Comercio del Oriente, la Corporación Empresarial del Oriente, empresas del sector agroindustrial, en particular de la industria láctea, empresas del sector financiero, la Iglesia Católica y

por supuesto la academia de dicha universidad representada en su rector, decanos, docentes, asesores y demás personal de apoyo.

El escenario académico se imponía entre los colores de las frutas que esperaban a cada asistente y entre un ambiente de rostros que en su saludo expresaban empatía y sonrisa. Luego de estar todos se da inicio con el protocolo que comúnmente se usa para este tipo de eventos, la bienvenida del rector, sus palabras de introducción, las cuales tomo de manera textual:

> "Sean bienvenidos y bienvenidas a este conversatorio al que hemos definido "contribuciones para el desarrollo de territorio". Creo que la primera pregunta que me surge es ¿Qué es Desarrollo Territorial? No existe una definición única acerca de lo que suele entenderse por Desarrollo Territorial, más allá de señalar que se trata, naturalmente, del proceso que intenta lograr una mejora del ingreso y de las condiciones y calidad de vida de la gente que vive en un determinado ámbito territorial.
>
> Sin embargo, desarrollo Territorial no es la simple aplicación de políticas nacionales en los ámbitos departamental o municipal. El Desarrollo Territorial requiere que las estrategias sean elaboradas a partir de la movilización y participación activa de los actores territoriales. Por eso, nos encontramos aquí para que establezcamos una relación más profunda entre (...) los actores claves del entorno asentados en el territorio, con el fin de concretar una serie de líneas de actuación para aprovechar los recursos endógenos existentes o infrautilizados, así como las oportunidades derivadas de nuestra situación en el entorno económico general.
>
> El punto de partida de cualquier estrategia de desarrollo territorial radica en el esfuerzo de movilización y participación de los actores locales que hay que lograr impulsar en un determinado territorio, a fin de fortalecer el capital social en el mismo, lo cual requiere actividades de fortalecimiento de los gobiernos locales, impulso de la cooperación público privada y de la coordinación eficiente de las diferentes instituciones públicas de los niveles central, departamental y municipal, así como entre los distintos actores sectoriales (Economía, Industria, Agricultura, Trabajo, Turismo, etc.), y fomento de la cultura emprendedora local, con el fin de sentar bases sólidas para los procesos de innovación social y cultural que se plantean de forma integrada.
>
> Bienvenidos (as), sea esta una oportunidad para juntos construir conciencia colectiva sobre la necesidad de un nuevo liderazgo en el territorio" (PAGM, 2018).

A través de esta introducción, donde encontramos algunos aspectos de importancia para conversar como la concepción de desarrollo territorial y lo que significa la sociedad en su proyección y búsqueda consciente de un mejor vivir. Se genera introducción y de la presentación formal de lo que es y hace la Insitución de Educación Superior, se da apertura al conversatorio. Era el momento de mi intervención como moderador, no fue facil dar apertura a este momento, había expectativa, había tambien rostros que se comunicaban en la incertidumbre, pero había que empezar, era el momento central y para generar el diálogo hice una articulación entre presentarnos cada uno de los asistentes y generar reflexión acerca de una pregunta generadora. La pregunta fue:

De acuerdo con la experiencia como empresarios y actores del desarrollo territorial ¿qué reflexiones podemos exponer a propósito de las necesidades de la educación y cómo éstas deben abordarse con un sentido articulado?.

El empresario agroindustrial pide el micrófono, se presenta, saluda e interviene diciendo:
"la educación de hoy no refleja una cultura del cuidado y de sentimiento consciente de su dimensión de responsabilidad".
"se hace necesario que la educación vuelva a la recuperación del enfoque de la comprensión humana y de la valoración del servicio".
"es urgente que la educación pueda indagar acerca de cómo sentir que el aprendizaje es un proceso gradual y que para llegar a esta cultura no se empieza laboralmente desde la cima".

Cierra su intervención este empresario haciendo explícito que sus 1400 empleados son una gran riqueza humana para el propósito de su empresa, pero al tiempo advierte que la educacion debe aprovechar mejor "las riquezas naturales" y desde allí promover otros campos de aprendizaje que les permita a la sociedad tener nuevas oportunidades y otros caminos diferentes al de la dependencia.
Evidentemente fue una interesante intervención, sin duda con aspectos de lectura al interior de la universidad. Luego interviene el sector financiero y expresa:

- "No hay una educación financiera que posibilite en el territorio trazar rutas de sostenibilidad económica en los diferentes niveles de la sociedad"
- "No hay una equidad terrtorial en cuanto a proyectos y servicios, por ejemplo la conectividad, el uso del suelo, el desarrollo inmobiliario".
- "No hay una formación hacia el sentido del servicio"
- "la universidad no estudia las trasnformaciones del medio desde la relación producción y cambios en el uso del suelo".

Termina el sector financiero su intervención anotando que el territorio requiere, dado su crecimiento profesiones diferentes. Explica incluso que dado que es una

región con un crecimiento exponencial en el desarrollo de medianas y pequeñas empresas, es necesario un campo de conocimiento relacionado con el desarrollo financiero para este sector económico, en campos que relacionen desarrollo inmobiliario con el desarrollo territorial. Al parecer, una idea nueva o por lo menos con un nivel de atracción diferente para la universidad que lideraba el conversatorio.

Pide posteriormente, luego de una actitud de escucha y de dialógico muy interesante y una respresentante del sector público, que por cierto no la mencioné al inicio, dice:

"La educación no es del todo pertinente a las necesidades del territorio".
"La educación está llamada a la reconfiguración antropológica de la actitud observadora y proactiva de la socedad", es evidente una falta de actitud que se hace común.
"La educación tiene una responsabilidad de formar en emprendimiento desde diferentes contextos, pero añade "la educación históricamente no sabe de emprendimiento".

Miré al público, silencio total, me miré a mi mismo y bueno, tenía la responsabilidad de liderar el conversatorio y era un momento clave. Dije: la innovación hoy es un concepto que ha estado rondando a la educación en todos sus niveles con sentido investigativo, pero como nuestra tradición no es investigativa, la innovación no es una constante de la educación. Bueno, si bien no me acerqué a la respuesta pretendida, por lo menos se rompió el silencio del momento.

Cuando luego la Cámara de Comercio con un lenguaje que conecta y con una expresión corporal que hilvana la escucha dice:

"En el oriente son 17.000 empresas".
"El 43% está dedicada al comercio"
"El 10% al turismo".
"Son cerca de 3000 empresas dedicadas a la industria creativa y cultural".
"Empresas dedicadas a la agricultura es un 14%".
"La mortalidad es del 4% y se debe a la falta de innovación".

Tremendas cifras, me generaron mayores preocupaciones, pues estas cifras deberían tener una relación de sincronía por lo menos con la oferta y demanada laboral, pero no es así. Hay poca oferta de empleo, hay cada vez mas pobreza. ¿dónde está entonces la brecha?.

En este mismo sentido expone la Cámara de Comercio, es necesario que la educaciòn busque la forma de contribuir a la disminución de las brechas digitales.

Me pregunté, ¿qué podremos hacer?. Nuestra responsabilidad como educación está en la comprensión de las TIC y en su aplicación para un servicio mejor a partir del conocimiento y del aprendizaje consciente. Sigue entonces la conversación y dice esta misma institución que "la formación del empleado no es técnica", que es necesario "desarrollar capacidades técnicas adecuadas". Me decia interiormente, si y no. Sí en el sentido de que el modelo de enseñanza por competencias no permite un aprendizaje en el contexto del desarrollo de capacidades colectivas y no en la perspectiva que de no es viable generalizar, pero bueno, ya está dicho y al parecer validado por el público. Faltaban dos sectores por interevenir, el sector solidario y la Corporación de los Empresarios del Oriente. Pide en ese momento la palabra el sector solidario y dice:
"La ueducación no conoce de economía social para el desarrollo territorial".
"Si bien es un problema estructural, la ética es una necesidad urgente de la ueducación".
Y nuevamente coincide con el sector financiero expresando la necesidad de una educación financiera. Expone la cultura del endeudamiento irresponsable de la comunidad.
Al culminar el sector solidario, con un lenguaje sereno dice la Corporación Empresarial del Oriente:
"antes de abordar temas específicos de la educación, es necesario asumir el reto de las instituciones en lo comunicacional, no conocemos lo que hacemos y las innovaciones o emprendimientos que surgen localmente para generar economías de escala".

"Qué hacer en los municipios que no tienen empresas". Dice además algo que sugiere todo un estudio por parte de la educación: "hay que entender la región, es otra cultura muy diferente". Inmediatamente me hice la pregunta ¿estudiamos el territorio desde su sociedad y su cultura?. ¿lo hacemos con una mirada holística?. Sigue la intervención y dice: "hace falta trabajar desde la educación el liderazgo colectivo", tambien expresa con contundencia que "es muy pertinente tener claro que el sector empresarial en su demanda laboral el 75% son operarios que no requieren mas de un título de bachiller". ¡Tremendo!.

Comparto esta anécdota de hoy porque aunque parezca coloquial, tiene mucho que ver con los temas de reflexion de este primer encuentro regional sobre desarrollo territorial y sistema valuatorio.

UNA REALIDAD EMERGENTE EN BUSCA DE SENTIDO

El territorio nos expone una realidad inminente, el desarrollo en todos sus campos es urgente y es la de superar los conceptos de desarrollo regional, de visión territorial del desarrollo o de desarrollo territorial por la vida territorial. Me refiero a la vida territorial como a la relación de equilibrio entre las dinámicas productivas, sociales, culturales y naturales. Para llegar a este concepto nos urge replantearnos como instituciones, como

empresas, como organizaciones, como comunidad y acudir a una integración territorial en la que no se dialogue de manera sectorizada. No es lógico que en el territorio seamos actores creativos e innovadores y excelentes planificadores desde el sector inmobiliario y nuestra educación no tenga dicha capacidad y no estemos generando un proceso dialógico para la vida territorial. Si miramos el desarrollo del sector inmobiliario en el oriente encontramos la siguiente realidad de acuerdo con las empresas registradas en la Cámara de Comercio del Oriente:

MUNICIPIO	TOTAL INMOBILIARIAS
Rionegro	87
La Ceja	36
El Retiro	25
El Carmen de Viboral	7
Marinilla	6
El Peñol	4
Guatapé	3
El Santuario	3
Guarne	3
San Vicente	1
La Unión	2
Total	**177**

Fuente base datos suministrada por Cámara de Comercio 2018

Esta realidad refleja lo proyectado en el año 1963 con el Primer Plan Regional de Desarrollo para el Oriente, que anotaba precisamente la tendencia de un desarrollo en lo que llaman la altiplanicie Rionegro – Marinilla. Es preciso igualmente anotar que esta actividad económica genera una concentración de la población que de alguna forma incide en el desarrollo local. De allí la importancia, frente a este escenario de buscar una vida territorial que posibilite la vida de la cultura, la siembra de la solidaridad y la construcción colectiva de un proceso responsable de acuerdo a las capacidades del mismo territorio. No podemos concentrar en un solo sector el desarrollo provocado por el sector inmobiliario, es preciso acudir a la definición y resignificación del ordenamiento territorio bajo la dimensión de la supramunicipalidad como muy bien lo expone el proyecto Plan Estratégico para un Pacto Social por el Desarrollo del Oriente Antioqueño – PLANEO.

En este sentido quiero brindar algunos aportes que surgen a partir de una investigación realizada entre los años 2015, 2016 y 2017 sobre la relación entre educación y desarrollo económico local. Investigación que se realizó con el liderazgo de la Universidad Católica del Norte y el apoyo económico de la Unión Europea y 9 universidades de 7 países, pues allí pude encontrar la necesidad de abordar el desarrollo local inclusivo como un componente esencial para lo que denomino vida territorial y no la inclusión del desarrollo.

HACIA UNA ENUNCIACIÓN LIGERA DEL DESARROLLO

> La educación tendrá que consolidar la estabilidad mucho mas que el retorno, y tendrá que dar una base de reafirmación de este asentamiento del Oriente Antioqueño que es único en el País. Trabajaremos inmensamente para que las cuatro zonas que tiene esta subregión de Páramo, Emblases, Bosques y la del Valle de Aburrá se conviertan es una Región de liderazgo. (PLANEO 2009, pp.114)

Generalmente cuando se habla sobre el desarrollo y se busca información acerca de él, se encuentran abundantes referencias teóricas que, además de conceptualizar, son posturas de orden crítico:

> El concepto de desarrollo, concepto capital y onusiano de este medio siglo, es una palabra maestra sobre la cual se reúnen todas las vulgatas ideológico - políticas de los decenios cincuenta y sesenta. Pero ¿se ha pensado realmente en él? Es un concepto que se ha impuesto como un concepto maestro, a la vez evidente y empírico (medible mediante índices de crecimiento de la producción industrial, de la evaluación del nivel de vida), rico (significativo tanto en crecimiento como de la expansión de la sociedad y progreso del individuo). Pero casi no se ha tenido en cuenta que este concepto es también oscuro, incierto, mitológico y pobre. (Morin, 1996)

Pienso que "el desarrollo es el proceso mediante el cual el germen, el huevo, el embrión se despliegan, se abre, se extiende, en el que el ser viviente en general llega a su estado de madurez" (Castoriadis, 1991). Esto sugiere la visualización de un sistema de relaciones que posibilite que el proceso descrito tenga su propia lógica interna, pero, igualmente, que lo externo tenga su sentido asociado hacia la armónica interdependencia entre cada uno de los componentes que configuran el ciclo integral del desarrollo.

> Hablar de desarrollo significa aludir a un "potencial" que ya está ahí, en el ser, pero a la vez, a una posibilidad de realización, de concreción de esas posibilidades; dicha realización estaría predefinida por las condiciones del inicio, pero, a su vez, solo se logra determinar totalmente al final del proceso. (Múnera, 2008, p. 13)

Al respecto es preciso hacer una lectura previa de las potencialidades humanas en tanto carencias y necesidades, así como de las posibilidades que existen en un contexto y entorno social y cultural, para poder identificar en las personas los campos integradores sobre los cuales es posible configurar una concepción de desarrollo en el escenario de las actitudes y los valores de la vida territorial, en donde están presentes límites y horizontes hacia un crecimiento.

> El desarrollo implica la definición de una "madurez", y luego el de una norma natural: el desarrollo no es más que otro nombre de la "fisis" aristotélica, pues en efecto, la naturaleza contiene sus propias normas como fines hacia los cuales los seres se desarrollan y que alcanzan efectivamente. La naturaleza es fin (telos), dice Aristóteles. El desarrollo se define por el hecho de esperar este fin como norma natural del ser considerado, (...) si esto es posible, es porque existe tal estado propio, una norma, un límite (peras) (...) el cual si se alcanza, no pude ser rebasado; rebasarlo sería simplemente volver hacia atrás (...). El limite (peras), lo infinito, lo sin fin (apeiron) es, con toda evidencia, no terminado, imperfecto, ser incompleto. Así para Aristóteles, no hay más que un infinito virtual, no hay un infinito afectivo (...). Así no puede haber desarrollo sin un punto de referencia, un estado definido que se debe alcanzar; y la naturaleza provee, para todo ser, tal estado final. (Castoriadis, 1991)

De ahí la importancia de entender una serie de invariantes que hacen parte del desarrollo como concepto y como sujeto, en tanto es preciso partir de un ser humano (social, político y religioso) y de un hábitat (ambiental, educativo y cultural) sobre los cuales se configura un crecimiento, unas lógicas de cambio y transformación y un mejoramiento de los aspectos materiales de la existencia humana; toda vez que las dimensiones existenciales (ser, hacer, tener, convivir y aprender) logran un contenido proyectivo, emancipatorio y con empoderamiento social.

Se trata, pues, de comprender al desarrollo como concepto y como realidad, que además de estar intencionado por lógicas educativas y políticas públicas, permite la configuración de aspectos invariantes en su construcción como: educación, economía, producción, cultura, ambiente y sociedad sostenible.

HACIA UNAS BÚSQUEDAS TRANSVERSALES

> Consideramos firmemente que no habrá en el país en los próximos 20 años una Región más cohesionada y que presente mejores expectativas de crecimiento económico y de crecimiento poblacional. Por eso la urgencia de tener un Plan Estratégico de Oriente debidamente estructurado. (PLANEO 2009, pp.114)

- **Unidad política y ética para comprendernos como territorio humano**

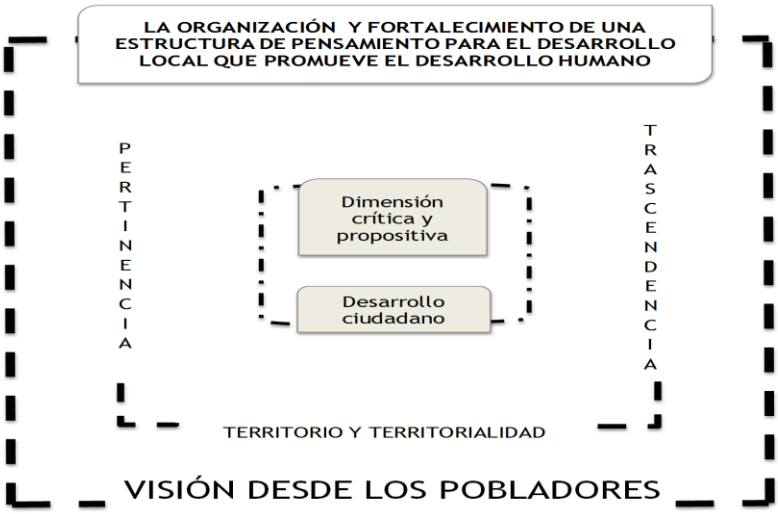
Es preciso señalar que como comunidad que vive, siente y se construye a partir de unas potencialidades, esperanzas y expectativas, las instituciones, en un contexto de liderazgo pensado con las entidades territoriales, han de trazar las líneas y los campos específicos de inversión y desarrollo social y educativo con un enfoque innovador: pasar de una planeación local a una planificación territorial. Esto sugiere una reforma de pensamiento y la generación de un mejor y mayor ambiente de confianza y dimensión

ética por el desarrollo humano integral de la comunidad, que es social, económica, cultural, ambiental y religiosa.

- **La organización y el fortalecimiento de una estructura de pensamiento para el desarrollo local que promueve el desarrollo humano**

Se trata de la importancia y trascendencia de un proceso de pensamiento a partir del territorio en dimensión crítica y propositiva para lograr un desarrollo ciudadano con un enfoque pertinente y además trascendente. Para ello es necesaria la comprensión del concepto de territorio y territorialidad que, en la mirada educativa y empresarial, trasciende el fraccionamiento mismo de los proyectos y programas de beneficio para una mejor construcción social, y se convierte en un espacio privilegiado para avanzar en la consolidación de agendas comunes de acuerdo con la visión de los pobladores, donde se entreteje la relación sinérgica entre instituciones, comunidades y Estado, para configurar una institucionalidad por el desarrollo territorial, como puede apreciarse en la Figura 3.

Figura 3. Sinergia de pensamiento e institucionalidad para el desarrollo territorial.



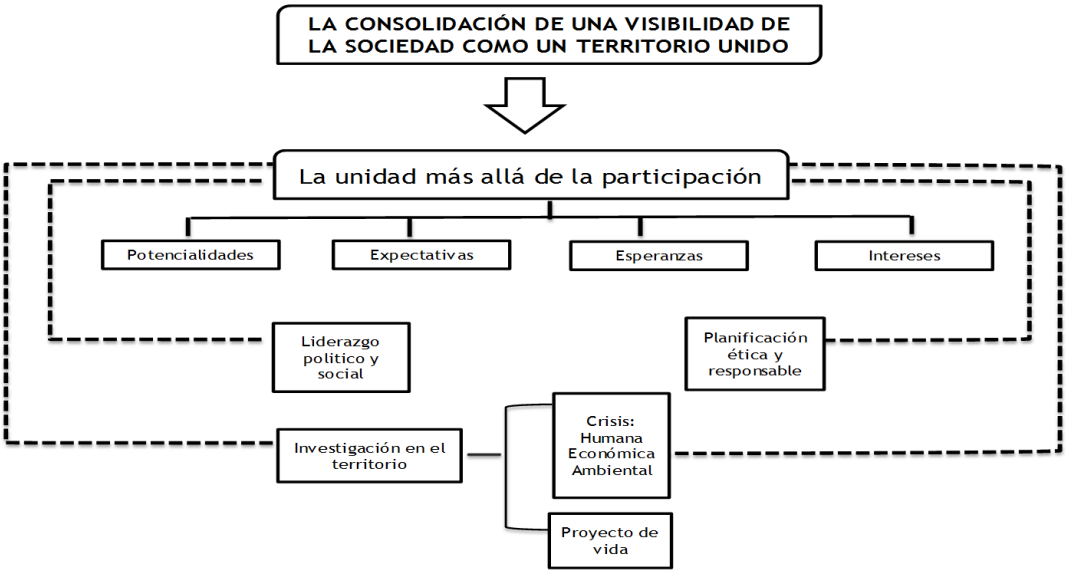
Fuente elaboración propia

- **La consolidación de una visibilidad de la sociedad como un territorio unido**

Es el momento de asumir una postura social con criterio territorial, que se muestre con un rostro de identidad y que fije asimismo una identidad frente al desarrollo en el territorio, en la búsqueda de un ser humano digno, libre y feliz. Es necesario pasar del hablar en el proponer al escribir en el proyectar para hacerse leer en el escribir. No solo generar hacia fuera una imagen de unidad sino estar unidos en realidad. He aquí un papel preponderante del concepto de una eduación pertinente para el desarrollo territorial, como oportunidad para comprender la unidad más allá de la participación,

toda vez que ésta ha de comprenderse como una actitud y un valor para dinamizar las potencialidades, expectativas, esperanzas e intereses de las comunidades.

En este sentido, es necesaria la construcción de institucionalidad tendiente hacia una acción integradora para fortalecer el cumplimiento de la misión de un líder político y social o de un empresario o productor en cuanto a su pensar, su planificar y su actuar que se centran en el obrar con dimensión ética y responsable con su ciudadanía. papel importante en el que la educación para una vida territorial podrá mostrar rutas, tal como puede comprenderse en la Figura 4.



Fuente: elaboración propia

Figura 4. Dimensión relacional de universidad y desarrollo local.

En conclusión, es el momento de hacerlo, no hay otra oportunidad de pensarse y organizarse como un territorio humano que es social, ecológico y, sobre todo, en la dimensión trascendente de un mejor futuro de esta gran riqueza social, cultural y natural que tienen las comunidades que conforman un territorio.

En la consolidación de estas búsquedas es importante expresar que, además, hoy a la educación le asiste la necesidad de abordar con sentido académico, investigativo, crítico y propositivo los múltiples problemas y las innumerables potencialidades que en el entorno y el contexto se hacen visibles para ser observadas, analizadas y percibidas en

clave educativa y de responsabilidad social; aspecto que podrá ser posible si se asume también la educación en el ambiente de la innovación.

Si bien hoy se hace evidente una crisis humana, económica y ambiental sobre la situación social de un territorio determinado, a la educación le corresponde trascender su participación como lenguaje de una real filosofía por la dignificación de la persona humana, donde se cruzan la investigación, la formación y la proyección social como un triángulo relacional que retoma el sentido y la esperanza de las comunidades como su mayor camino para hacer del desarrollo, en todas sus expresiones, una verdadera posibilidad para la construcción de horizontes de felicidad y progreso, más allá de trabajar con las personas, es decir, construyendo proyecto de vida con ellas.

A MANERA DE CONCLUSIÓN

Pienso que son muchos los retos a los que nos enfrentamos, pero sobre todo son muchos los retos de cambio de mentalidad a los que debemos asistir. Seguimos siendo en el territorio sujetos de participación pasiva bajo la óptima de pocas instituciones, es necesario leer mas el territorio con dimensión global y trascender la relación región y zonas. Proyectos como provincia Agua, Bosques y Turismo han de vislumbrar un horizonte de vida territorial, pero no solo para 12 municipios, debe ser para los 23 municipios.

El sector inmobiliario debe ser un experto en el desarrollo territorial y articular sus acciones empresariales con un sentido especial para la vida territorial.

La integración regional sigue siendo una necesidad para la vida territorial toda vez que están vigentes cartas de navegación nacidas del lenguaje cultural, social y productivo y que aún no atraviesan las lecturas de política pública y las dimensiones de la relación empresa y comunidad.

El sistema valuatorio tiene hoy una mayor responsabilidad con la vida territorial, dado que su impacto en el desarrollo inmobiliario es vital para la sostenibilidad territorial. En este sentido es fundamental la creación de una unidad de reflexión y planificación articulada para relacionar desarrollo inmobiliario con desarrollo humano y desarrollo local con desarrollo empresarial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arias, J. Gutiérrez, B. Granda A. (2015). Universidad, Desarrollo Local e Integración Regional. Informe de Investigación. Proyecto ALFA Unión Europea, Fundación Univeristaria Católica del Norte.

Castoriadis, C. (1991). Reflexiones sobre el “desarrollo” y la “racionalidad”. En *Colombia, el despertar de la modernidad.* Bogotá: Editorial Carvajal.

Instituto Colombiano de Planeación Integral, Corporación Social de Desarrollo y Bienestar (1963). Primer Plan Regional de Desarrollo para el Oriente Antioqueño. 1963 -1970

Morin, E. (1996). *Introducción al pensamiento complejo.* Barcelona: Editorial Gedisa.

Múnera López, M. (2008). *De la participación destructora a la participación sinérgica. Una aproximación a las tipologías de participación.* Medellín: Universidad Nacional de Colombia sede Medellín. Escuela de Hábitat CEHAP.

PLANEO (2009) Proyecto Plan Estratégico para un Pacto Social por el desarrollo del oriente de Antioquia. ISBN 978 – 958 – 98506 – 9 – 5