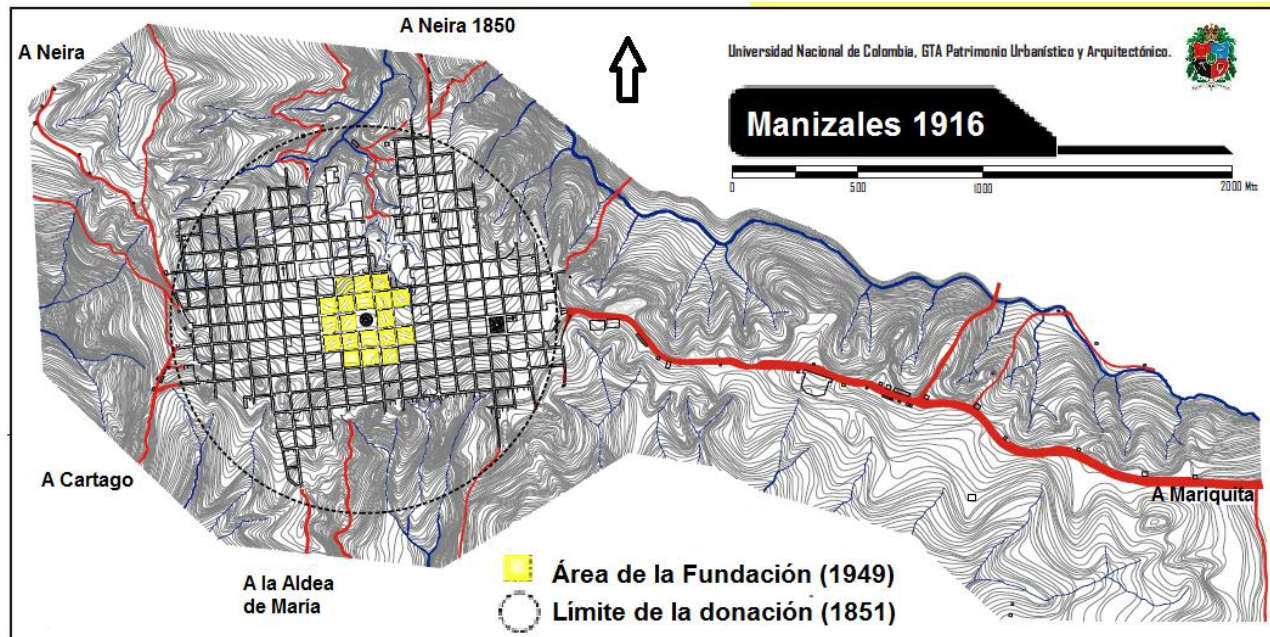


## ¿Para quién la plusvalía urbana?



**Por Gonzalo Duque-Escobar \***

En Manizales, la viabilidad de un modelo urbano sostenible depende del desarrollo de instrumentos que propendan por una distribución equitativa de cargas y beneficios, y de que la sociedad civil reclame y apoye acciones que respondan a políticas públicas de urbanismo con carácter democrático, visión regional y de futuro, en las que se recupere el derecho a la ciudad imponiéndole límites a los apetitos del mercado, controlando la frontera urbana y previniendo los procesos especulativos que distorsionan el modelo de ocupación del territorio.

2014 será vital para establecer, además de los lineamientos para los POT a nivel de ecorregión, las decisiones del ordenamiento territorial municipal en la subregión Centro-Sur para un nuevo período de doce años. En consecuencia, con la incorporación de suelo rural a urbano derivado de estas acciones (La Aurora y El Rosario), la liberación de limitantes urbanísticas y otros (Única), o el desarrollo de macroproyectos de infraestructura pública (Aerocafé), se generarán importantes plusvalías urbanas que deberán recuperarse en nombre de la sociedad, tal cual se lo propone la Administración Municipal de Manizales quien deberá aplicarlas a proyectos de interés común, emprendiendo obras vitales y estratégicas para el desarrollo del territorio, tras socializar o distribuir las ganancias del enriquecimiento del suelo.

Se entiende por “plusvalía urbana” el incremento en el valor del suelo producto de una acción estatal o un cambio normativo, como son las obras públicas y sus mejoras, o las decisiones estatales en relación con el uso del suelo. La “participación” de dicha plusvalía por el municipio, parte del derecho que tiene el Estado a la apropiación de todo o parte de ese mayor valor proveniente de sus acciones y de sus normas. En América Latina se ha venido tratando en forma creciente este tema, vital para el desarrollo de los instrumentos de reforma urbana como medio que evita la acción especulativa conducente a la apropiación indebida de la plusvalía urbana, en beneficio de los propietarios de la tierra bajo el amparo cómplice del Estado.

Son los Concejos Municipales los responsables de reglamentar su recuperación para ser volcada en beneficio de la comunidad que la crea, haciendo prevalecer el interés colectivo por encima del

derecho individual de propiedad y de los procesos especulativos, actuando sobre tales valores añadidos al patrimonio, generados por la colectividad y por la estructura socioeconómica y no derivados de la propia cosa o de su actividad individual. De ahí que la implementación de la norma para este recaudo directo deba obligar al pago del impuesto al vendedor, sin permitirle traspasar la obligación al comprador por tratarse de un instrumento de equidad social.

Ya se ha anunciando en la ciudad, que nuestro Concejo se apresta a considerar de nuevo el correspondiente Acuerdo Municipal fijando el monto de la participación dentro de los topes señalados en la Ley 388 de 1997, entre el 30% y 50%, sin afectar la vivienda de interés social. El pago de dicha plusvalía, cuya cuantía se obtiene de comparar el incremento del valor del suelo antes y después de generarse, se hace exigible al expedir la licencia de construcción o de urbanismo y al emprender actos que impliquen transferencia de dominio. Mientras en Bogotá las cuantías establecidas se incrementaron al 50% desde 2006, en Manizales donde aún no hemos implementado este instrumento que regula la especulación del suelo, se propone el 30%.

Como ciudadanos estamos obligados a blindar la democracia, para que la inversión pública y las decisiones sobre el uso del suelo tradicionalmente orientadas por la lógica del mercado, consideren darle mayor importancia a la gente y al medio ambiente. Ahora, si la intención es construir “la ciudad sostenible”, entre los destinos posibles de dichas cuantías, en este territorio donde gravitan deudas sociales como las de la de renovación urbana San José y la pobreza rural, urgido de ordenar microcuencas para asegurar el agua, el saneamiento básico y la conectividad regional, apremian la adaptación al calentamiento global: una amenaza severa y multifactorial asociada a los modelos conflictivos de desarrollo agroindustrial y de ocupación del suelo urbano, en una economía deshumanizada basada en el consumo desmedido y soportada en la explotación indebida del medio ambiente.

\* Profesor Universidad Nacional de Colombia. <http://galeon.com/cts-economia>. [Ref.: La Patria, Manizales, 2013-12-23]. Imagen: Plano de Manizales 1916. Esc. de Arquitectura U.N. de Colombia.

### **Relacionados:**

- Eje Cafetero: elementos para una visión prospectiva, en: <http://godues.wordpress.com/2013/11/28/>
- Estrategias del desarrollo urbano-regional de Manizales, en: <http://godues.wordpress.com/2013/09/16/>
- Gestión del riesgo en Manizales, en: <http://godues.wordpress.com/2012/06/21/>
- La amenaza volcánica de Cerro Bravo, en: <http://godues.wordpress.com/2013/06/24/>
- Los guetos urbanos o la ciudad amable, en: <http://www.bdigital.unal.edu.co/2064/>
- Macroproyectos Cafeteros y Ciudad Región, en: <http://godues.wordpress.com/2013/05/04/>
- Manizales: funciones urbanas y metropolitanas, en: <http://godues.wordpress.com/2012/01/23/>
- Movilidad y planeación urbana, en: <http://godues.wordpress.com/2013/11/25/>
- Pacífico colombiano, en: <http://godues.wordpress.com/2012/12/30/>
- Seis diálogos con el territorio, en: <http://godues.wordpress.com/2012/05/13/>
- Subregión Centro-sur & Ciudad-región, en: <http://godues.wordpress.com/2012/07/23/>
- Temas de ordenamiento y planificación del territorio, en: <http://godues.wordpress.com/2012/01/27/>
- Un nuevo modelo urbano, en: <http://godues.wordpress.com/2012/12/10/>