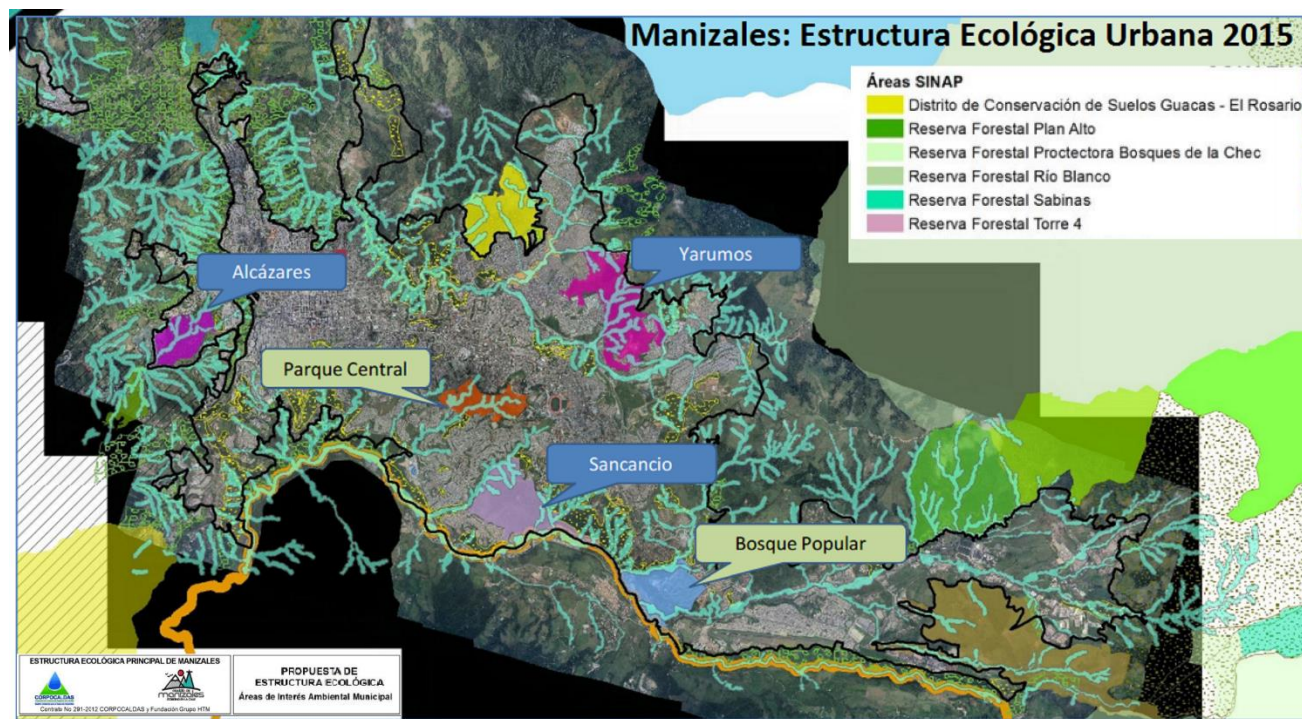


Plusvalía, desarrollo urbano y mercado



Por Gonzalo Duque-Escobar

La ciudad ha evolucionado: el poblado fundacional de 1849 nace como una aldea de tapia pisada, apostada sobre una trama ortogonal; luego, avanza Manizales de forma serpenteante a lado y lado de El Carretero sobre lo alto del ramal cordillerano, al tiempo que enriquece su arquitectura con formas eclécticas entre los años 20 y 30; posteriormente, se consolida como una ciudad con forma de "cometa", gracias al emplazamiento de barriadas residenciales en tiempos de la naciente sociedad industrial; y hacia los 70, con el advenimiento de la revolución verde cuando el país rural se urbaniza, la ciudad se fragmenta al surgir los guetos que desestructuran el hábitat y se ocupan de forma conflictiva sus frágiles laderas; finalmente ahora, en lugar de densificar el hábitat, por falta de previsiones, los desarrollos urbanísticos van avanzando hacia la periferia, presionando la base ecosistémica que le da soporte a la ciudad.

Entre los objetivos fundamentales del POT de Manizales, además de evaluar las condiciones geológicas del entorno de los asentamientos y determinar las medidas para protegerlo, se requiere implementar un sistema moderno de cargas y beneficios que permita un desarrollo ciudadano incluyente, como lo es la recuperación de la plusvalía urbana por ser una propiedad común que deber servir a la sociedad que la creó, optar por un modelo moderno de estratificación urbana basado en información catastral actualizada y poner al día el catastro de los predios rurales, en lugar de soportarse únicamente en la valorización por ser un instrumento de bajo impacto social que sólo permite dotar sectores urbanos con capacidad de pago, y que facilita la distorsión del mercado con la especulación del suelo.

Si se entiende que el beneficio deriva de la asignación de edificabilidad en los suelos y normas que deciden la expansión urbana, y como carga la asignación de obligaciones urbanísticas como el pago de parte de la plusvalía generada de dichas decisiones y no por la cosa propia, otra pudiera ser la suerte de la ciudad, puesto que se podría implementar proyectos que logren redistribuir la inversión en infraestructura social y productiva, y reubicar asentamientos humanos vulnerables localizados en zonas de riesgo no mitigable, para no repetir errores como los de San José y la Alta Suiza, o la presión sobre Monte León y la reserva de Río Blanco resultado de procesos que han dinamizado un modelo de ocupación conflictivo del territorio y viciado los necesarios

proyectos de renovación urbana, o la degradación del hábitat consecuencia de un sistema pre-moderno e insuficiente de cargas y beneficios, como lo es la valorización que no permite avanzar en la solución al déficit de equipamientos colectivos y espacios públicos.

También el municipio puede actualizar el catastro para fortalecer el impuesto predial y examinar las cuantías que por Ley pueden variar entre el 1 y el 16 por mil, llevando los valores del avalúo catastral a montos más acordes con la realidad socioeconómica de los pobladores para no depender de una estratificación soportada en la ubicación espacial de los moradores, pudiendo así captar recursos que demanda el POT, y en el caso de las áreas rurales actualizar el catastro para emprender inversiones que reduzcan el índice de NBI de 28 mil manizaleños, cuyo valor supera más de tres veces el de la población urbana estimado en 0,9.

Sabemos que Manizales, a pesar de contar con un 6% de déficit de vivienda y una cobertura superior al 99% en servicios públicos, requiere desarrollo institucional e instrumentos modernos para la gestión de la plusvalía y del suelo urbano, ya que además de lo señalado, requiere: 1- avanzar con un nuevo modelo urbano más verde y más humano que dinamice el hábitat en las barriadas populares, en lugar de la jungla de concreto que se promueven actuando para el mercado inmobiliario; 2- además de recuperar el centro histórico, resolver un déficit del 30% en espacio público, al contar con menos de 10 metros cuadrados por habitante contra 15 como mínimo según indicadores internacionales; y 3 fortalecer el transporte verde propendiendo por la movilidad autónoma y de medios colectivos, ya que el uso de la motocicleta y del automóvil aumenta anualmente 11%, mientras el crecimiento demográfico anual en la ciudad solo alcanza el 0,4%.

* Profesor Universidad Nacional de Colombia. <http://galeon.com-cts-economia> [Ref.: La Patria. Manizales, 2016.09.25] Imagen: Estructura Ecológica Principal Urbana. POT de Manizales 2015.

Relacionados:

El desarrollo urbano y económico de Manizales. Duque Escobar, Gonzalo (2015) In: El POT de Manizales: "Colectivo Subámonos al Bus del POT", Jueves 16 de julio de 2015, Auditorio José Restrepo R. SMP de Manizales. <http://www.bdigital.unal.edu.co/50922/1/el desarrollo urbano y economicodemanzales.pdf>

El modelo de ocupación urbano - territorial de Manizales. Duque Escobar, Gonzalo (2015) In: Encuentro Colectivo Alianza Verde, Concejo de Manizales. <http://www.bdigital.unal.edu.co/51221/1/el modelodeocupacionurbanoterritorialdemanzales.pdf>

El uso del suelo: un gran desafío para Bogotá. Recopilación del PNUD Cuadernos del Informe de DH Bogotá N° 4 <http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021187/ElusodelsueloungrandesafioparaBogota.pdf>

Expropiación y conflicto social en cinco metrópolis latinoamericanas. Antonio Azuela (coordinador). México: UNAM, IIS; Cambridge, Massachusetts: LILP, 2013 http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/ciudadania/Publicaciones_SDP/Expropiacion2015-DIGITAL.pdf

La plusvalía de la tierra como opción para el financiamiento de la infraestructura urbana. George E. Peterson (2008) BID/Banco Mundial. Tendencias y Opciones de Política; n.º 7. <http://documentos.bancomundial.org/curated/es/664861468158719381/pdf/461290PUB0SPAN101Official0Use0Only1.pdf>

¿Para quién la plusvalía urbana? Duque Escobar, Gonzalo (2013) La Patria. <http://www.bdigital.unal.edu.co/12559/1/gonzaloduqueescobar.201419.pdf>

Plusvalía urbana para viabilizar el POT de Manizales. Duque Escobar, Gonzalo (2016) In: Foro-Debate: "Cargas y Beneficios en el POT", Martes 6 de Septiembre de 2016, Recinto del Concejo Municipal de Manizales. <http://www.bdigital.unal.edu.co/53584/1/plusvaliaurbanaparaelpotdemanzales.pdf>

Reflexiones sobre el POT de Manizales. Duque Escobar, Gonzalo (2016). La Patria <http://www.bdigital.unal.edu.co/51732/1/reflexionessobreelpotdemanzales.pdf>

Un modelo de gestión de proyectos inmobiliarios de renovación urbana. Álex Smith Araque Solano. Cuad. Econ. vol.33 no.62 Bogotá Jan/Jun 2014 <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/ceconomia/article/view/43666>