

**INTERVENCIONES COMUNIDAD  
CONVERSATORIO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
TEMA: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN  
CENTRO CULTURAL Y DE CONVENCIONES TEATRO LOS FUNDADORES  
30 DE JUNIO DE 2016**

Instrumentos de gestión y financiación, fue el tema tratado en el sexto Conversatorio del Plan de Ordenamiento Territorial, realizado por la Secretaría de Planeación Municipal en Alianza con la Comisión Primera del Concejo de Manizales.

En esta ocasión el invitado a tratar el tema, fue el abogado Urbanista Nelson Uribe Ramírez, especialista en derecho urbano y en planificación y administración del desarrollo urbano regional.

A continuación se presentan las intervenciones generadas por los asistentes durante el espacio:

**-JORGE SÁNCHEZ:** Trabajemos con el supuesto que en el primer POT un lote es afectado, no construable por riesgo, debido a esto, el dueño y con el predio en el área urbana, solicita compensación por afectación; pero el Municipio en el nuevo POT lo determina rural, por lo que ya no es exigible la bonificación. ¿Ese juego con la ley es lícito?

**R/:** Siempre el punto de inflexión cual va a ser, por qué motivo cambia usted la decisión y no puede ser caprichosa, es decir, si usted era un predio urbano y se volvió rural es porque existe acreditación y justificación para demostrar de hecho que la decisión que había era equivocada o que la dinámica cambio y usted se volvió rural.

A las decisiones territoriales no les importa el derecho de propiedad en principio, la gestión del suelo si, pero se traza una línea de perímetro respetando el borde de la forma predial o si no, que tal tirar una vía respetando las formas de los predios, nunca habría una vía recta.

Deben haber justificaciones técnicas, si yo paso de suelo urbano a rural es porque mi suelo sigue siendo rural y la dinámica poblacional y del territorio demuestra que no tiene que crecer sino acortarse. Si las decisiones tomadas son arbitrarias claro que si y la causa es falsa motivación, eso es parte de lo que los abogados hacemos, cuando estamos de este lado tratamos de nutrir o que los técnicos nutran con argumentos técnicos razonables ajustados a la ley las decisiones, pero cuando estamos del otro lado, es buscar la falsa motivación, si la decisión fue tomada sin ningún sentido; hay que tener el contexto completo. Todas las decisiones técnicas de los POT y de cualquier

herramienta de planificación deben tener la debida motivación y se supone que para eso es el documento técnico de soporte que hace parte de la decisión.

**-SIN NOMBRE:** ¿Cuál es la relación entre la carga de beneficios y la plusvalía para el interés particular en el momento de hacer la exigencia, esto porque al momento de la ausencia de la aplicación de la plusvalía fue un determinante para que se siniestrara el proceso de San José.

R/: Se tienen dos maneras de hacer gestión del suelo para propósitos de interés general, eso es una primera ruta que debe ser clara, esos proyectos por sistemas constituyen una carga urbanística o no, dependiendo de la herramienta de gestión que se quiere apalancar. Si como municipio decide que esa vía contra ese predio suyo por motivos de utilidad pública la va a comprar usted no la carga, la compra e inicia procesos de enajenación voluntaria de la expropiación. Si la estrategia del Estado es, yo esa vía la voy a comprar, tengo que despejar fuentes de recursos que me van a dar el dinero para comprarla.

La plusvalía entonces puede ser una de las herramientas que otorgue recursos para poder materializar gestión y materializar adquisición de predios que permitan lograr propósitos de utilidad pública. Cuando se incluye el discurso de hecho generador, hay que preguntarse a cual se refiere porque la decisión de vía no entra en la lógica de este hecho salvo cuando se hace la obra pública, porque es una obra a la que debe despejarse fuente de recurso y una de esas fuentes podría ser la plusvalía, porque los hechos generadores normalmente son las decisiones administrativas que le aumentan el valor al suelo, la vía no necesariamente aumenta el valor del suelo al predio que van a comprar, tal vez a los del entorno sí.

Lo que se tiene que escoger siempre es si se va a comprar vía es con qué se van a hacer y con qué herramientas; puede ser que la decisión sea hacer la vía con recursos de plusvalía, pero recursos por plusvalía no generados por ese predio donde está la vía sino por el plusvalor que reciben los predios de entorno por esa vía. Los hechos generadores se deben predecir para que apalancen fuentes de recursos con las cuales generar recursos de utilidad pública, como la vía.

**-En el anterior POT se planteó un modelo, y uno entiende que las dinámicas de la construcción exigen que haya oferta constante de suelo urbano, pero hasta qué punto estamos haciendo una presión sobre la EEP y se planteaba que las áreas de cesión que no se pudieran generar en ese suelo se pudieran comprar en otra zona de la ciudad.**

R/: Por ejemplo, hay una zona que está totalmente consolidada, se le aplica la carga de cesiones obligatorias, van a hacer un décimo piso, lo cargo como cesión y me tienen que dar el 15%, eso va a generar un lote no de donde porque tienen que demoler para generar, volviéndolo un rincón que no

es bien utilizado por la comunidad; eso ya se encuentra consolidado, por vía de carga no se obtiene eso, más bien por vía de carga lo que se hace es cesión en dinero o presupuesto y se compra toda la manzana y se hace un gran parque.

Cesiones en sitio en áreas consolidadas lo que da son lugares inseguros para la comunidad, más bien con ese recurso de cesiones en dinero mira si se reinvierte ahí y se compran manzanas y demás, pero depende de los estudios si la dinámica poblacional requiere más espacios de los que ya tiene y no es una mirada cuadra a cuadra sino de contexto; por eso es que tradicionalmente en Colombia y en el mundo en áreas consolidadas donde se trabaja la herramienta de cesión, normalmente la cesión no es en sitio sino en otro o compensadas en dinero para reinvertirlas ahí o provocar espacios donde si hay deficiencias. Claro si la comprobación es que ese sitio tiene un enorme déficit que debería requerir inversión pública pues se discute y analiza.

**-Que debe reunir según la ley un sitio para pasarlo de suelo rural a urbano.**

R/: Ahí hay unos conceptos legalmente claros, que tienen que ver, uno con elementos de infraestructura de servicios públicos con capacidades y la otra con dinámicas poblacionales. Por ejemplo, hay municipios que no tienen per sé cómo explicar suelos de expansión, pero si nos hemos dado cuenta toda la política nacional con decisiones de ellos por encima de los POT están habilitando suelo con un propósito de interés general, y es proveer vivienda de interés social y prioritaria, entonces a veces el municipio no explica su propia dinámica, pero se requiere habilitar suelo para proveer esta vivienda porque no hay como comprar suelo en el área urbana. Entonces si eso no existe es una decisión que tiene problemas.

**-Cuando habla de Manizales como laboratorio, ¿nacionalmente se está evaluando el desarrollo de los POT en el país, si eso existe, quien lo hace?**

R/: Los POT son una decisión municipal, por competencia municipal con riesgo y consecuencia municipal, pero el Gobierno Nacional, inclusive una de las divisiones del ministerio de vivienda hace asistencia técnica que asisten a los municipios, saca manuales pero no vigila, no tiene esa competencia para vigilar, esa es una decisión autónoma municipal que refleja la descentralización administrativa y la autonomía territorial, con los POT no se pueden meter, pero sin embargo están apoyando, como por ejemplo lo último que viene haciendo el DNP es el programa de POT'S Modernos, al visualizar que no todos los municipios tienen las capacidades, la logística y la idoneidad para tomar unas decisiones territoriales tan importantes como las que aborda el POT lo que hace es acompañar con dinero; pero lo que hace es apoyo y no vigilancia porque no tiene estas competencias respecto a la calidad de los POT por la condición de decisión municipal que adopta su mayor órgano de configuración democrática y además que es una clara expresión de las mayores municipales de descentralización administrativa y autonomía territorial.

### Observaciones:

**-GERMÁN VALLEJO, Colectivo Subámonos al Bus del POT:** El instrumento financiero más importante que tiene Manizales para la proyección del buen uso del suelo está establecido en la resolución 1453 del 2009 por medio del cual se adoptó el Macro Proyecto Urbano de San José hoy siniestrado. Por qué digo yo que esa es la principal herramienta financiera, porque la posibilidad de crear suelo urbano en esa zona es muy amplia.

En el POT pasado se determinaron en la Alhambra 60 Hectáreas, más La Linda, el KM 41, El Rosario, que en total son 200 Hectáreas. Entonces por qué no se aplica esta resolución en la que se establece la participación de organizaciones sociales, propietarios, poseedores y arrendatarios en la organización financiera urbanística, aportando su patrimonio construido a lo largo de años, ¿quién tomo esta decisión y quien hizo la recomendación?

No olvidemos que la Ley 388 establece uno de los tres componentes principales de los Macro Proyectos urbanos es el cálculo y proyección de plusvalía; segundo, no es cierto que en el Acuerdo 508 de 2001 no había conciencia de los instrumentos financieros, pues entre el artículo 94 y 108 quedaron establecidos los instrumentos y quedó establecido en el documento técnico de soporte la obligación de construir un mapa de zonas y sub zonas susceptibles del cobro de plusvalía.

Entonces vuelvo aquí, cuántos son los propietarios de La Aurora, Rosario, La Linda, KM 41, el hecho generador de plusvalía más importante es el cambio de destinación de uso, las áreas de expansión, esas 2000 Hectáreas tienen muy pocos propietarios; y aunque digan que es necesario hacer especialización para todo, porque para entender los intereses generales hay que hacer una especialización porque es muy difícil de manejar y estamos medio gringos.

**-FERNANDO TORO, Colectivo Subámonos al Bus del POT:** Nos hablan del ordenamiento como producto de la sociedad, pero un ordenamiento que se ha escrito para enriquecer a uno en detrimento de todos, ese es el ordenamiento que hemos hecho en Manizales, un código de construcciones y de uso de suelo, pero un ordenamiento territorial que no ha hecho lo central y es reordenar socialmente el territorio, colocar al ser humano en el centro de la discusión, el ser humano acá no existe, existe la capacidad de acumulación de capital, eso preocupa, pero preocupa más cuando en Manizales no se trabaja la Ley 614 y es como hacemos el POT regional, ya tenemos el área de influencia, los más de 500 mil habitantes en la zona centro sur para sacarlo, lo deberíamos estar liderando y no lo estamos haciendo.

Tenemos que pensar que es lo queremos hacer del POT, o seguimos hablando del capital como factor generador o comenzamos a hablar del ser humano como apropiador del territorio, entendiendo que el territorio existe cuando hay una apropiación cultural de un lugar geográfico y no la ocupación del capital de ese lugar geográfico.

**-JORGE SÁNCHEZ RAMÍREZ, veedor Ciudadano:** Quería hacer una observación con respecto a las zonas de expansión presentadas en la revisión que se hizo del POT el año anterior, y es que de sólo las cinco áreas de expansión en total suman 1.519.000 m<sup>2</sup>, antes eran de vocación agrícola agropecuaria, y en momentos en que el aprovisionamiento de comida para las comunidades se va volviendo uno de los principales problemas vemos que se va urbanizando el campo.

En el próximo proyecto que va a llegar al Concejo, ya hay dos nuevas propuestas de urbanizar otras zonas agrícolas, la Alhambra y La Linda que sumarían ya más de 2 millones de m<sup>2</sup>, que antes producían y ahora van a ser cemento y me preocupa en el momento en que el país ha tomado la educación como programa bandera, como van tomar los niños campesinos de esos sectores la llegada de esos desarrollos urbanísticos allá, como se le va a explicar el que no quedó convertido las ventajas que tienen los nuevos como una piscina o una carretera. Me preocupa el desequilibrio social y humano que está generando esa tendencia de convertir el campo en urbano y no lo encuentro.

Quisiera saber en qué momento el DANE explicó cómo ha sido el desarrollo de la población de Manizales, para que se necesiten 2 millones de m<sup>2</sup> para vivienda; La Aurora II también se convirtió en un área de expansión. Se está tomando la planeación como una herramienta para trasladarles grandes potenciales económicos a determinadas familias de la ciudad.



**ALCALDÍA DE MANIZALES**  
Calle 19 N° 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM  
Teléfono 887 9700 Ext. 71500  
Código Postal 170001  
Atención al Cliente 018000 968988  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)  
Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

