

http://www.elcolombiano.com/BancoConocimiento/N/nuevo_pot_busca_equilibrar_beneficios_y_deberes_al_construir/nuevo_pot_busca_equilibrar_beneficios_y_deberes_al_construir.asp

Nuevo POT busca equilibrar beneficios y deberes al construir

Urbanizar genera ventajas comerciales y obligaciones con la ciudad. Diferentes puntos de vista alimentan el debate del POT.

POR JUAN CARLOS VALENCIA GIL | Publicado el 3 de septiembre de 2014

La Veeduría Ciudadana del Plan de Desarrollo de Medellín hace un llamado para que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT), radicado en el Concejo como proyecto de acuerdo y en discusión en varios escenarios, asegure una adecuada distribución de cargas y beneficios.

El arquitecto urbanista *José Fernando Ángel* explica que cargas son las vías, árboles, redes de acueducto y alcantarillado, colegios, sedes culturales, deportivas, comunitarias, espacio público y demás infraestructura de servicios que deben aportar los constructores, sean públicos o privados, cuando con sus desarrollos le generan cargas a la ciudad.

Estas, entendidas, por ejemplo, en la llegada de un alto número de personas a vivir a determinado barrio.

Los beneficios, entretanto, se derivan de las ventas del constructor de los nuevos espacios destinados a vivienda, comercio, industria o servicios. "La ecuación debe cerrar", comenta el especialista.

Es por ley

La Ley 388 de 1997 establece en su artículo 38 el reparto equitativo de cargas y beneficios. Desde entonces, el concepto fue incorporado a los POT.

Antes, señala Ángel, un privado construía edificios y era el Estado el que tenía que proporcionar toda la infraestructura de servicios. Ahora, el Estado se encarga de las vías primarias, pero el constructor asume las que están dentro de las urbanizaciones u otros proyectos que se ejecuten.

Para Ángel, la distribución de cargas y beneficios cada día se ha venido cumpliendo mejor, "con más rigor". Detalla que en un plan parcial, por ejemplo, el 45 % del área puede corresponder a manzanas habitables y el 55 %, a zonas abiertas a toda la ciudadanía.

¿Es equitativo?

Concepto distinto expresa *Martín Román Cárdenas*, asesor de la Veeduría del Plan de Desarrollo, para quien, "en la construcción de ciudad se han generado grandes cargas para la comunidad y el sector público y los beneficios siempre han sido para el sector privado".

Román sostiene que los constructores privados deben distribuir más sus utilidades en el desarrollo urbano.

Por eso, dice, "la Veeduría valora el fondo de plusvalía propuesto en el proyecto de acuerdo del POT radicado en el Concejo". En su criterio, los privados deben aportar espacio público como contraprestación por las construcciones y, adicionalmente, girarle dinero al Municipio para el fondo de plusvalía.

Este fondo, apunta, debe ser concertado con la comunidad. "Proponemos dos destinaciones para el fondo: mejoramiento integral barrial y conservación de los bienes ambientales de la ciudad".

Sin embargo, el arquitecto *Martín Alonso Pérez*, vocero del Comité Intergremial de Antioquia en la discusión del POT, sostiene que "todo lo que se ha producido en la actividad edificadora, lo que paga el sector privado, se ha canalizado. Parques biblioteca, estaciones de Policía, entre otros, se han hecho, en buena parte, con impuestos que pagan los constructores privados".

Pérez considera que, comparado con el POT vigente, el proyecto de acuerdo presenta avances en habilitación de suelo para densificar cerca del río. No obstante, señala que sectores de vías como la avenida El Poblado, la 30, la 33, la 80 y Colombia, y corredores del metro y el tranvía, resisten más aprovechamiento en densidades.

La concejal *Aura Marleny Arcila*, coordinadora de ponentes del nuevo POT, afirma que, de acuerdo con un informe de la Administración Municipal, proporcionalmente, construir en estratos 1, 2, 3 y 4 genera más obligaciones urbanísticas que en 5 y 6. "El nuevo POT busca equilibrar estas cargas", señala.

DICEN DE...

VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

Martín Alonso Pérez, vocero del Comité Intergremial de Antioquia en la discusión del POT, afirma que en el nuevo POT, por primera vez se usarán las figuras de venta y transferencia de derechos de construcción. Con ellas, habitantes de sectores patrimoniales, como Prado, cuyos inmuebles no se pueden modificar, podrían vender el aire al que tienen derecho para construir en otras zonas en las que la norma lo permita. La concejal Aura Marleny Arcila, coordinadora de ponentes del POT, también resalta que los derechos de construcción o compensaciones serían una de las novedades del nuevo POT.