

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS: INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA

RESUMEN

El presente artículo es un resultado del proyecto: “Participación en Plusvalías como Instrumento para la Gestión del Riesgo en el Municipio de Pereira. Directrices Generales en la Gestión Ambiental Local”, realizado en el marco de la especialización en Gestión Ambiental Local de la Universidad Tecnológica de Pereira. En este contexto, se indaga sobre la viabilidad de la aplicación de un instrumento de gestión del suelo, como la participación en plusvalías, para la gestión del riesgo, en el desarrollo del plan parcial para este caso de estudio el Parque Temático de Flora y Fauna – PTF-.

PALABRAS CLAVES: Plusvalía, gestión del riesgo, gestión ambiental

ABSTRACT

The presente article is a result of Project: Participación in Value Capture such as Tools to Risk management.in the Pereira. City. General rules in the local environmental management, developed in the Local Environmental Management Specialization of Thecnologhycal University of Pereira.

In this context is pertinent to search for the viability of the application of a land management tool such as Value Capture in the risk management, throughout the analysis of the development of a partial plan: For this study case the Parque Temático de Flora y Fauna -PTFF-

KEYWORDS: *Value capture, risk management, environmental management.*

1. INTRODUCCIÓN

En el municipio de Pereira las iniciativas para la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, como la participación en plusvalías, habían estado ausentes de los procesos de planeación urbana. En el mes de noviembre del 2004 se expidió por parte del Concejo Municipal de Pereira el Acuerdo 65 por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación de Plusvalías en el municipio de Pereira en los procesos de intervención urbanística, que regulen o impliquen cambios en los usos del suelo, de conformidad con lo contemplado en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 018 de 2000, por medio del cual se aprobó el plan de ordenamiento territorial para el municipio de Pereira.

La incorporación de esta figura representa retos importantes para las entidades públicas locales ya que durante mucho tiempo la gestión, planificación y consecución de recursos para la inversión en el desarrollo urbano de la ciudad se vio limitada a instrumentos como la contribución por valorización, recursos que permitieron una distribución reducida en cuanto a las cargas y beneficios para la gestión urbana, lo que generó una ciudad con iniquidades en el desarrollo de su planeación. Se fueron consolidando dos procesos en la construcción de ciudad: una formal y planificada, y otra informal, caracterizada por la proliferación de asentamientos subnormales e ilegales, la mayoría en condiciones de riesgo.

No obstante, siendo un papel prioritario para la administración pública de un municipio como Pereira, han sido los agentes privados quienes se han beneficiado de las intervenciones urbanísticas que el mismo municipio desarrolla. El resultado de la inoperancia de las instituciones del Estado frente a esta situación se refleja en una concentración de la tierra apta para ser urbanizada, en manos de unos pocos propietarios, quienes actúan en la medida en que el mercado regula los precios de la tierra de una manera especulativa. Cuando la demanda de vivienda de interés es alta los costos para adquirirla se vuelven más elevados, generando fuertes contradicciones sociales al limitar el derecho de la población de escasos recursos a acceder a unas condiciones de habitabilidad digna. Lo anterior repercute en el desarrollo no planificado e informal que caracteriza algunos sectores de la ciudad.

Ante este panorama, el proyecto de investigación se propuso encontrar algunas orientaciones frente al siguiente cuestionamiento: ¿Cómo podría contribuir a la gestión del riesgo la aplicación de instrumentos de gestión del suelo en las áreas objeto de planes parciales en el municipio de Pereira? Para ello se abordó como caso de estudio el Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna.

Los resultados aquí consignados dan cuenta de una aproximación conceptual y teórica acerca de plusvalía, gestión ambiental y riesgo. Se realizó un ejercicio de descripción sobre los antecedentes de la aplicación de

MARTHA CECILIA OCHOA OSORIO*

Administradora Ambiental, Esp.
Profesora Transitoria.
Universidad Tecnológica de Pereira
libelula@utp.edu.co

BEATRIZ ELENA ROJAS MÚNERA*

Administradora Ambiental, Esp.
Consultora MAVDT
brojas@minambiente.gov.co

*Línea de investigación en Gestión del Riesgo y Conflictos Ambientales. Facultad de Ciencias Ambientales
Universidad Tecnológica de Pereira
oca_riesgo@ambiental.utp.edu.co

instrumentos de gestión del suelo en el municipio de Pereira, así como un estado actual del proceso de incorporación del instrumento participación de plusvalías en los planes parciales que al año 2006 adelantaba el municipio de Pereira.

La información secundaria, obtenida a partir de estudios y diagnósticos institucionales, al cotejarse con información primaria lograda en campo, a través de entrevistas semiestructuradas a habitantes del área de estudio, permitió encontrar distintas visiones y percepciones en torno a las condiciones de riesgo de un territorio, así como la emergencia de posibles conflictos ambientales.

Un análisis de la viabilidad para la aplicación de un instrumento como la participación en plusvalías en el desarrollo del plan parcial Parque Temático de Flora y Fauna, puede considerarse como un aporte a la administración pública local en la consecución de recursos. La redistribución de cargas y beneficios con principio de equidad en los proyectos de ordenación del territorio se convierte en un elemento transformador para la gestión ambiental y la gestión local del riesgo.

2. CONTENIDO

2.1 El concepto de Plusvalía

En el contexto de instrumentos de gestión del suelo es pertinente aclarar, a nivel conceptual, las implicaciones de la definición de Plusvalía. Desde la economía política, *la plusvalía* se define como aquella parte del valor total de la mercancía en que se materializa el *plustrabajo* o *trabajo no retribuido* del obrero, es decir se trata de la apropiación de una determinada cantidad de trabajo que no ha sido pagado por el propietario de los medios de trabajo y que se convierte en ganancia para éste (MARX, 1898). El concepto de Plusvalía desarrollado por Marx coloca de manifiesto la incorporación de un valor que ha sido fruto de un trabajo y que la apropiación de esta ganancia se puede llegar a materializar en las rentas del suelo, sin que el propietario haya hecho ningún esfuerzo, salvo en los casos particulares pagar por la mano de obra. Lo que le da valor al suelo es el trabajo, no la tierra en sí misma.

...El monopolio del suelo permite al terrateniente embolsarse una parte de esta plusvalía bajo el nombre de renta de suelo, lo mismo da si el suelo se utiliza para fines agrícolas que si se destina a construir edificios, ferrocarriles o a otro fin productivo cualquiera [1]. Desde el contexto del desarrollo urbano, la definición de plusvalía cobra el sentido del concepto tratado por Marx, en la medida en que la incorporación del valor del suelo se da por procesos que le son intrínsecos a la urbanización y que están dados por la condición de construcción de ciudad.

El valor del suelo se incrementa porque la ciudad es creada por una colectividad de ciudadanos, que esperan del Estado una intervención para satisfacer la demanda de vivienda, empleo, servicios públicos, equipamiento colectivo, entre otros. Los aumentos en el valor del suelo son la plusvalía, en la que el propietario particular no ha realizado ningún esfuerzo o trabajo y que por el sólo hecho de tener propiedad sobre el terreno se apropia de dichos incrementos. El incremento del valor de la tierra alude a las valorizaciones que experimentan determinados terrenos en distintas etapas del proceso de urbanización, las plusvalías se refieren a los aumentos en la renta económica de la tierra y no a la valorización de la edificación [2].

La Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, consagró la estructura jurídica de la plusvalía como recurso de financiación y gestión de municipios y distritos que complementara lo estipulado por la Ley 9 de 1989, o Ley de Reforma Urbana. En su artículo 2 la Ley 388 establece los siguientes Principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios[3]

Los anteriores principios reiteran el papel del Estado como regulador de ingresos públicos. En el caso de las Plusvalías, se convierten en recursos económicos que antes quedaban en manos de particulares para fines privados, para ser recuperados con una destinación clara en beneficio de la colectividad. Una definición apropiada de la Plusvalía desde su interpretación como instrumento de gestión del suelo se presenta a continuación:

Contribución especial de carácter territorial que grava a los propietarios o poseedores de predios que se beneficien por el mayor valor que generen las acciones urbanísticas de las respectivas autoridades municipales y distritales y que está dirigida a financiar el desarrollo urbano de los respectivos territorios [4].

2.2 La Gestión del Riesgo y la Gestión Ambiental Local

La gestión del riesgo se plantea como un proceso y una práctica social que aporta a los procesos de planificación ambiental y territorial. Desde un enfoque holístico y prospectivo, las nuevas construcciones teóricas conceptuales apuntan a definir la gestión del riesgo como un proceso social complejo cuyo fin último es la reducción o la previsión y control permanente del riesgo de desastre en la sociedad, integrada y en consonancia al

logro de pautas de desarrollo humano, económico, ambiental y territorial sostenibles [5].

La Gestión Ambiental Local, entendida como un proceso político y social en el cual confluyen intereses intersectoriales, trasciende el marco conceptual de lo meramente técnico o pragmático de la administración y la gestión. Está dentro del ámbito de la gestión ambiental local generar procesos que se traduzcan en acciones desde el presente que permitan transformar los escenarios de riesgo, en escenarios ambientalmente más sustentables para la población que habita un territorio.

Las relaciones interdependientes entre los procesos de Gestión del Riesgo y Gestión Ambiental local pueden evidenciarse en cuanto a:

- El Propósito: lo que finalmente se pretende con las acciones propias de la gestión ambiental local y la gestión del riesgo es proporcionar las condiciones para una mejor calidad de vida de la población garantizando la sostenibilidad ambiental.
- Participación de Actores: ambos procesos requieren la participación de los diferentes actores (entidades de orden nacional, regional y local, comunidad, sector privado y academia) de tal forma que sea posible reconocer el papel de cada uno en la construcción, tanto de los problemas como de las soluciones y su aplicación.
- Escenarios de concertación y toma de decisiones: implican la generación de espacios para la concertación entre los diferentes intereses y necesidades de los actores y que estos resultados se materialicen en decisiones en los niveles de gobierno, para la implementación de las acciones priorizadas.
- Orientación de las acciones: se requiere un nivel compensatorio o correctivo para enfrentar las condiciones y desequilibrios que se presentan en el momento actual y un nivel prospectivo que permita orientar las acciones a futuro, evitando el incremento y la generación de nuevos desequilibrios en el territorio.

2.3 Características del Área de Estudio

2.3.1 Localización

El plan parcial PTFF se encuentra ubicado en la zona de expansión sur occidental del municipio de Pereira, en la vereda Esperanza Galicia del corregimiento de Cerritos, dentro de la cuenca del río Consota. El macroproyecto comprende un área de 82 hectáreas.

La población asentada en la zona está representada por un asentamiento de invasión en la antigua banca del

ferrocarril que se ha consolidado paulatinamente hace más de 40 años. Actualmente se reconocen en la zona los asentamientos Galicia Baja, Galicia Alta, Esperanza Galicia y Las Colonias. Se estima que actualmente en el asentamiento Esperanza Galicia, zona de influencia directa del plan parcial PTFF, habitan alrededor de 1800 habitantes y existen aproximadamente unas 375 viviendas [6].

De acuerdo con el estudio de viviendas en zona de riesgo, el 40% de las viviendas del sector fueron afectadas por la ocurrencia de fenómenos como deslizamientos, sismos, inundaciones o socavación, cifra que permite evidenciar la exposición de las viviendas de la zona desde épocas anteriores, materializadas en los daños recurrentes. No obstante el proceso de ocupación y construcción de viviendas sigue en aumento.

Si bien la amenaza por fenómenos de remoción en masa se relaciona con las características propias de la zona Esperanza Galicia, por sus pendientes elevadas en las laderas de las fuentes de agua (cañadas), así como por la humedad, resulta evidente la influencia que tienen las acciones antrópicas en estos sectores, como la localización de viviendas a media ladera, la intervención de los taludes, disposición de aguas servidas y lluvias, así como los cultivos limpios que generan presión sobre las laderas haciéndolas más susceptibles de desestabilizarse

El riesgo hidrológico, se considera en un nivel bajo. Los factores que pueden alterar dicho nivel de amenaza baja se relacionan con las inundaciones asociadas a los sistemas de alcantarillado, al presentarse reboses en esta infraestructura. Las entrevistas a habitantes del sector corroboran esta situación que se genera cuando llueve y se colma el alcantarillado, lo que hace que el agua se devuelva hasta las casas.

Tomando los resultados de los estudios realizados [6] se han inventariado en el sector un total de 224 viviendas que requieren algún tipo de medida urgente para reducir su nivel de exposición frente a alguna de las amenazas identificadas.

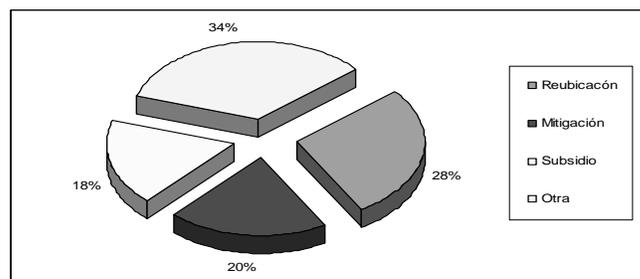


Figura 1. Medidas urgentes en las viviendas del sector Esperanza Galicia. Fuente. OMPAD, 2005



Fotos 1 y 2. Viviendas localizadas en la pata y corona de un talud. Fuente, OMPAD, 2005

La situación que se está presentando a la fecha en el sector de Esperanza Galicia, prospecta un potencial conflicto relacionado con el proceso de reubicación y de titulación de viviendas asociado a la temática del riesgo en el sector. La condición de riesgo de algunas viviendas valoradas es la limitante para acceder a la escritura pública y es, a su vez, la amenaza para que se genere un proceso de reubicación. Las expectativas generadas con la construcción de un macroproyecto como el Parque Temático de Flora y Fauna, si bien están relacionadas con el mejoramiento de las condiciones laborales, ponen en evidencia cierta dualidad con el mismo, puesto que algunos pobladores temen que esto signifique una valorización para los predios, con las consecuentes situaciones que esto generaría relacionadas con el pago de impuestos y el incremento en las tarifas de servicios públicos, que en contraste con las condiciones económicas y sociales de la mayoría de las familias que habitan el sector, se constituiría en un hecho desfavorable para ellos más no de solución a sus condiciones actuales de vida.

2.3.2 Análisis de viabilidad para la aplicación de plusvalías en el proyecto parque Temático de Flora y Fauna

La consideración del instrumento Participación en plusvalías como aporte para el desarrollo de los objetivos de gestión ambiental en el macroproyecto Parque Temático de Flora y Fauna se asumió desde tres enfoques: el jurídico normativo, el financiero y el de gestión. El enfoque jurídico normativo se convierte en

un elemento de viabilidad, dado que las condiciones normativas que habían estado ausentes en los procesos de planificación de Pereira fueron incorporadas con la expedición del Acuerdo 65, sin este instrumento legal la administración municipal estaba impedida para proceder al cobro de la participación de plusvalías.

La viabilidad de gestión fue considerada en el proyecto en mención desde la perspectiva de la gestión ambiental y desde los dos momentos de la gestión del riesgo: una gestión correctiva o compensatoria y una gestión prospectiva, que para el caso de estudio del barrio Esperanza Galicia se centraba en los retos de transformación del riesgo existentes en el asentamiento dentro del proceso de desarrollo del plan parcial Parque Temático. Esta perspectiva de la viabilidad en la gestión ambiental estaría dada por dos condiciones concurrentes, la viabilidad jurídica y la viabilidad financiera, sumada a la voluntad política de los agentes sociales para llevar a cabo un proceso de planeación y gestión participativa.

El aspecto financiero se aborda como una forma de demostrar la viabilidad, que en términos de recursos captados por plusvalía servirían para adoptar medidas de mejoramiento en el sector de Esperanza Galicia, teniendo en cuenta que el Decreto por el cual se adoptó el plan parcial del PTF¹ incluyó el reparto de cargas y beneficios en cada una de sus unidades de gestión y definió la zona de la banca del Ferrocarril, entre ellos el asentamiento de Esperanza Galicia, como área de manejo especial.

Los suelos de la zona de Cerritos siempre han sido valorados como los más costosos de la ciudad y del país. La incorporación de expectativas por parte de los particulares es difícil de evitar. Para este caso se realizó el mismo procedimiento que adoptó La Lonja Evaluadores y Camacol Risaralda [7] en el estudio de avalúo masivo de suelos, a partir de la determinación de zonas físicas y geoeconómicas homogéneas en zonas de expansión urbana y zonas suburbanas del municipio, el cual consiste en utilizar los precios de suelo en zonas con características similares, pero a las que no se les ha incorporado ningún valor especulativo. De esta manera, el municipio puede entrar a regular los aumentos no justificados por parte de los propietarios.

El total del área correspondiente a las cuatro unidades de gestión del proyecto Parque Temático de Flora y Fauna es de 1.929.082 metros cuadrados [8]. Para la unidad de gestión 1 la mayoría de los terrenos son de propiedad del municipio. En este caso la aplicación de un instrumento como la participación de plusvalías no es el más aconsejable, pero sí se puede definir la incorporación de

¹ La Alcaldía de Pereira, expidió el Decreto 874 en diciembre de 2003, sin embargo desde mediados del año 2006 se inició un proceso de revisión y ajuste a dicho plan, el cual hasta la fecha no ha concluido su proceso jurídico y administrativo.

cargas a quienes vayan a desarrollar los proyectos constructivos, es decir a los inversionistas privados. Es el caso de las unidades de gestión 2, 3 y 4 donde la incorporación de plusvalías es el instrumento más pertinente, sobre todo en la unidad de gestión 4, en ésta se autoriza más índices de ocupación y de construcción en infraestructura turística para el parque temático de Flora y Fauna.

A continuación se expone, a manera de ejemplo y con base en información de los estudios relacionados con avalúos para el establecimiento de precios de referencia, una aproximación al cálculo de la participación de plusvalías por cada unidad de gestión. Se aclara que este ejercicio es sólo ilustrativo y que no corresponde a un avalúo comercial real para la zona del proyecto. Para las unidades de gestión del plan parcial PTFF, tomando como referencia el precio calculado para el macroproyecto de vivienda Gonzalo Vallejo, el cálculo de plusvalía sería el siguiente.

UNIDADES DE GESTIÓN	AREA CONSTRUIBLE	VALOR	VALOR	VALOR
		ESTIMADO DEL EFECTO PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS	ESTIMADO TOTAL DE LA PARTICIPACIÓN	ESTIMADO TOTAL DE LA PARTICIPACIÓN PLAN PARCIAL (50%)
1	224.275	19.254	4.318.190.850	2.159.095.425
2	75.987	19.254	1.463.053.698	731.526.849
3	19.539	19.254	376.203.906	188.101.953
4	128.030	19.254	2.465.089.620	1.232.544.810
TOTAL	672.106		8.622.538.074	4.311.269.037

Fuente: elaboración propia, 2006

Tabla 1. Valores tentativos para la participación en plusvalías.

El precio de referencia inicial se tomó con un valor de Tres Mil Setecientos Once Pesos (\$3.711 m2). El cálculo del nuevo precio de referencia fue establecido por La Lonja de acuerdo al manejo del mercado de suelo en un proyecto de construcción, estimando que el nuevo precio de referencia después de la acción urbanística generadora del efecto de plusvalía sería de Cuarenta y Dos Mil Doscientos Diez y Nueve pesos por metro cuadrado (\$42.219 m2), teniendo como mayor valor generado por metro cuadrado (el cual se calcula estimando la diferencia entre ambos precios, el de antes y después de la acción urbanística) treinta y ocho mil seiscientos setenta y dos pesos (\$38.672).

El Acuerdo 065 de 2004 [8] estableció la participación en plusvalías en un 50% del cobro del mayor valor generado por metro cuadrado. Esta cifra correspondería a la suma de Diez y Nueve Mil doscientos cincuenta y cuatro pesos (\$19.254) por metro cuadrado, valor que debe ser

multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación.

Aunque este ejercicio es sólo aproximativo y obviamente en la adopción de instrumentos de gestión del suelo que incorporen criterios de sostenibilidad para el financiamiento de planes parciales se deben tener en cuenta ciertas particularidades, es menester aclarar que si bien no se puede generalizar la participación en plusvalías como único mecanismo de financiación, sí representa una oportunidad valiosa para el presupuesto público. Descontando la participación de la unidad de gestión 1, se estaría hablando, en términos simulados, de una participación de \$2.152.176.312. Como se señaló anteriormente, en la unidad de gestión 1, por ser la que más suelo de propiedad del municipio incorpora, sería improcedente aplicar este mecanismo, pero para las demás unidades de gestión se vislumbran recursos que pueden hacer factible una gestión adecuada del territorio y posibilitarían acciones, entre ellas las de mejoramiento integral de la banca, sin que esto represente aumentar cargas urbanísticas al municipio.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El instrumento de participación en plusvalías reglamentado por el Acuerdo 065 de 2005 para el municipio de Pereira, constituye un instrumento válido y pertinente para la implementación del Plan Parcial PTFYF, que permite la intervención de los conflictos ambientales asociados al tema de Riesgo existente en la zona de influencia directa del macroproyecto.

La aplicación del instrumento Participación en Plusvalías es una iniciativa reciente para la ciudad de Pereira. Las limitaciones para su aplicación han obedecido al desconocimiento, la limitada capacidad institucional y la falta de voluntad política.

El hecho de que exista un Acuerdo que reglamente la participación en Plusvalías para Pereira, convierte este instrumento no en opción sujeta a la voluntad de quien la aplica, sino en un derecho a ser exigido por la colectividad.

La participación en plusvalías es un instrumento que incentiva la gestión asociada puesto que en su recuperación se benefician los particulares, el Estado y la comunidad.

La participación en plusvalías constituye un instrumento válido y pertinente para la implementación de Planes Parciales, pues aporta de manera complementaria a la generación de nuevos mecanismos para viabilizar procesos de gestión ambiental.

Es necesario que se hagan nuevas lecturas y evaluaciones del riesgo que incluyan las percepciones sociales que

tienen las comunidades, no sólo para la identificación de condiciones de riesgo sino para la formulación de alternativas de solución y de intervención.

Desarrollar procesos de gestión del riesgo con un enfoque correctivo y prospectivo fortalece y complementa la gestión ambiental local, en tanto orienta los procesos de transformación de la ciudad hacia escenarios sustentables

Se requiere la implementación de mecanismos complementarios de gestión por parte del municipio, para asegurar una gestión ambiental en relación con el desarrollo del plan parcial PTFYF, teniendo en cuenta que se requiere la intervención de diversos aspectos socioeconómicos que exceden el alcance del instrumento de participación en plusvalías.

4. BIBLIOGRAFÍA

- [1] MARX, C. Obras escogidas Tomo I. Editorial Progreso. Moscú, 1976. Pág.61.
- [2] SMOLKA, M., FURTADO, F. Recuperación de plusvalías en Latinoamérica: ¿bravura o bravata? En: Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano. Universidad Católica de Chile, Lincoln Institute. Eurelibros, 2001.
- [3] LEY 388 DE 1997. Ley de Desarrollo Territorial en Colombia.
- [4] BARRETO CRUZ, Nidia. Contribución por plusvalía. Universidad Externado de Colombia, 2003.
- [5] CEPREDENAC-PNUD. La gestión local del riesgo. Nociones y precisiones en torno al concepto y la práctica. Panamá, 2003.
- [6] OMPAD Pereira. Inventario de Viviendas en Zona de Riesgo Fase VI. Análisis de Vulnerabilidad Física de Viviendas. Alcaldía de Pereira. Pereira, 2005
- [7] LONJA DE AVALUADORES CAMACOL RISARALDA. valúo masivo suelos macroproyecto de vivienda Gonzalo Vallejo Restrepo. Contrato de servicios profesionales independientes No. 0011 de 2005. Informe final.
- [8]. ALCALDIA DE PEREIRA. Secretaría de Planeación Municipal. Documento Técnico de Soporte. Plan parcial Parque Temático de Flora y Fauna. 2003.
- [8] ALCALDIA DE PEREIRA. Acuerdo 065 de 2004.
- [9] CARDONA A. Omar Darío. Gestión integral de riesgos y desastres. Universidad Nacional de Colombia-Instituto de Estudios Ambientales IDEA. Manizales, 2005. pág. 141.
- [10] JARAMILLO, Samuel. Reforma urbana y desarrollo territorial. Notas sobre el mecanismo de participación en plusvalías. Alcaldía Mayor de Bogotá, Lincoln Institute, CIDER, Fedevivienda. Bogota: panamericana formas e impresos S.A., 2003.
- [11] JARAMILLO, S. La experiencia colombiana en la recuperación estatal de los incrementos del precio del suelo. En Recuperación de plusvalías en América Latina. ,2001
- [12] MALDONADO, María Mercedes. Editora. Reforma urbana y desarrollo territorial. Alcaldía Mayor de Bogotá, Lincoln Institute, CIDER, Fedevivienda. Bogotá: panamericana formas e impresos. S.A., 2003.pág.208.
- [13] OCHOA, Martha. ROJAS, Beatriz. Participación en Plusvalías como Instrumento para la Gestión del Riesgo. Directrices Generales en el marco de la Gestión –Ambiental Local. Monografía. Especialización en Gestión Ambiental Local. Universidad Tecnológica de Pereira. 2006.