

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: *Carlos Andrés Ramírez*

Director de la Tesis: *Josep Roca Cladera*

Título del Proyecto de tesis: *Análisis comparado de la gestión y captura de plusvalías de los sistemas catalán y colombiano: el caso de Barcelona y Bogotá.*

La plusvalía se ha desarrollado como un instrumento de gestión urbanística en la que la administración pública participa en la generación de valor sobre el suelo urbano susceptible de establecerse como bien de intercambio. Dado que el valor que este bien genera está construido socialmente por diferentes tipos de externalidades, parte del beneficio (en teoría) debería ser redituado a la sociedad que ha construido su valor, y este mecanismo es el **Impuesto de Plusvalía**.

Dado que su reglamentación deberá amparar en similares circunstancias todos los objetos y escenarios susceptibles de tal tipo de evolución en la construcción de su valor económico (es decir, los suelos de carácter urbano), si bien su reglamentación es de carácter nacional (o autonómico según corresponda), su implementación y ejecución recae en los entes territoriales locales (alcaldías y ayuntamientos), teniendo en cada caso en particular diferentes herramientas y procedimientos para su operación.

Sin embargo, y con la dinámica con que se mueve el mercado inmobiliario, la forma como opera este impuesto (que evidencia presión tanto de dinamizadores privados como de administradores públicos), crea anomalías en la definición del proceso de valoración del suelo, y por consiguiente el retorno justo de la parte de la plusvalía de suelo generada a la sociedad.

El análisis comparado de los modelos de construcción de aportes por plusvalías en Barcelona y Bogotá, dado que la Ley de Suelo para ambos casos presenta grandes similitudes en su esquema de concepción, permitirá establecer elementos diferenciales en varios sentidos: evidenciar la realidad social sobre la que opera este instrumento de gestión urbana, valorar y analizar los defectos y virtudes de la operación de cada esquema dadas las particularidades socioeconómicas y legales sobre el entorno en que operan, valorar y analizar los modelos y herramientas administrativas y de gestión para su análisis, valoración y captura, y establecer las diferencias sustantivas que se fundan en principios constitucionales y legales según sea el caso, como propiedad privada, valor social de la propiedad, etc.

A futuro, como posterior etapa en el proceso investigativo para un proceso doctoral, se propone el optimización y/o desarrollo del modelo de análisis territorial catastral para el caso bogotano, que requerirá (a partir de la experiencia barcelonesa) ajustes en la forma cómo el catastro puede permitir construir herramientas administrativas de gestión transparentes, eficientes y equitativas para el desarrollo urbano según las particularidades del sistema de gestión territorial urbano colombiano.