



LA GESTIÓN DE LA TIERRA EN PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA EN BOGOTÁ.

Entre la expropiación y el mercado. El
reajuste de terrenos como medio para
resultados más justos

Juan Felipe Pinilla
Carlos Hoyos

XI Seminario de Investigación Urbana y Regional. Dos décadas de procesos
territoriales en Colombia y América Latina. Balance y perspectivas.
Septiembre 2 de 2014.

ALGUNAS REFLEXIONES PRELIMINARES

- La renovación urbana como una buena forma de promover el crecimiento en las ciudades (Consenso en Colombia).
 - Densificación Urbana.
 - Revitalización Urbana.
 - Regeneración Urbana.
- Preocupaciones alrededor del “*cómo*”.

- Las herramientas para el desarrollo urbano pueden producir resultados excluyentes.
- ¿Cómo se introduce el Reajuste de Terrenos en este debate?

ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Reajuste como “una tercera vía” (en el medio de herramientas como la expropiación o el mercado).
2. Algunas reflexiones sobre el Reajuste a partir de una perspectiva de justicia.
3. Tres casos de renovación urbana en Bogotá.
4. Reflexiones de cierre.

EL REAJUSTE DE TERRENOS COMO UNA TERCERA VÍA

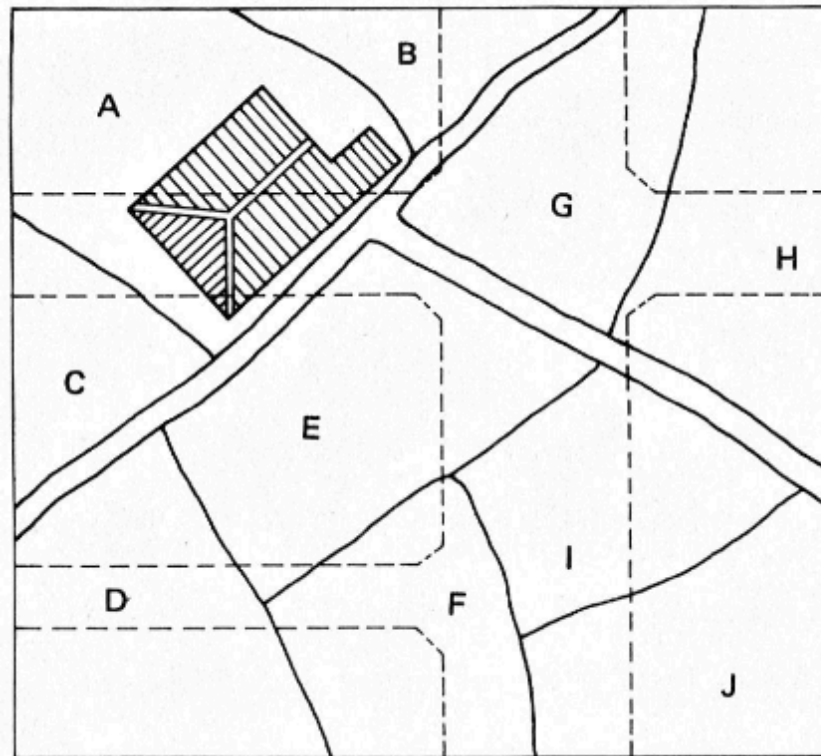
CONCEPTOS Y APROXIMACIONES

- La renovación urbana ha tenido altos costos políticos y económicos:
 - Necesidad de grandes inversiones económicas.
 - Gentrificación.
- Ni la expropiación ni el mercado resuelven estos problemas. ¿los resuelve el Reajuste de Terrenos?

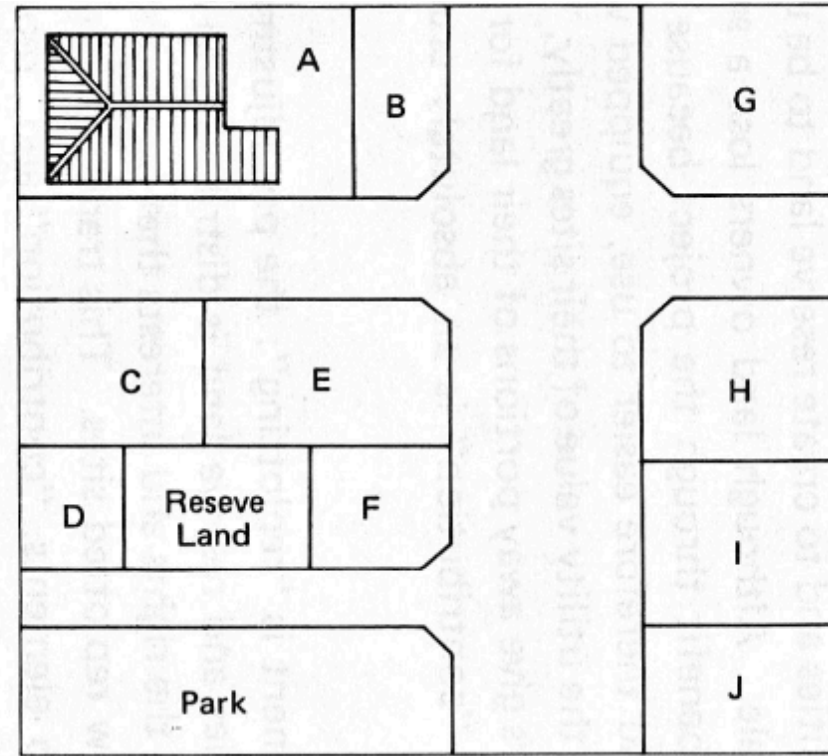
EL REAJUSTE DE TERRENOS COMO UNA TERCERA VÍA

CONCEPTOS Y APROXIMACIONES

Antes



Después



(Source: City Planning Bureau of Nagoya, Japan, 1982)

EL REAJUSTE DE TERRENOS COMO UNA TERCERA VÍA

NUESTRA APROXIMACIÓN (HONG)

- Aproximación Institucional.
 1. Un “ajuste” sobre los derechos de propiedad para garantizar el desarrollo territorial.
 2. Reducción de los costos de transacción.
 3. Mecanismo de captura de valor.

EL REAJUSTE DE TERRENOS COMO UNA TERCERA VÍA

NUESTRA APROXIMACIÓN (FEINSTEIN)

- Analizando el Reajuste de Terrenos desde una perspectiva de “Justicia”
- La importancia de prácticas equitativas y democráticas al interior del proceso (Doebele 1982; Seele 1982; Turk 2008).
- Tradicionalmente la literatura especializada se ha concentrado en las virtudes económicas del instrumento.
- Un nuevo enfoque preocupado por cómo se desarrolla el instrumento “desde adentro” (interés en analizar la toma de decisiones desde un enfoque de justicia).
- El marco analítico: The Just City (Susan Feinstein).

EL REAJUSTE DE TERRENOS COMO UNA TERCERA VÍA

NUESTRA APROXIMACIÓN (FEINSTEIN)

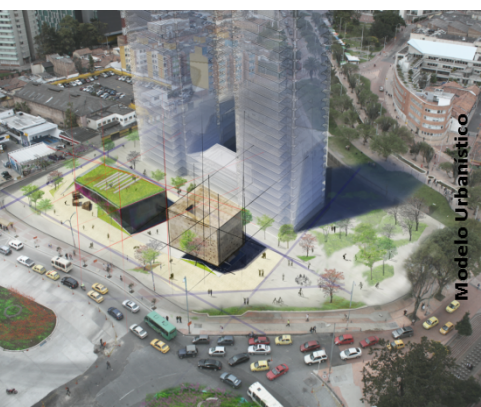





- Prácticas de renovación urbana orientadas al *Pro-Crecimiento*; necesitamos también de una orientación *Pro-Equidad*.
- La perspectiva Pro-Equidad debe cuestionar los resultados de los proyectos urbanos a partir de dos preguntas fundamentales:
 - ¿Quién se beneficia con los programas de renovación urbana?
 - ¿Cuál es la magnitud de tal beneficio?
- Importancia de escapar de la dimensión puramente discursiva, para adentrarse en la aplicación concreta y empíricamente verificable de los principios de equidad, democracia y diversidad

EL REAJUSTE DE TERRENOS COMO UNA TERCERA VÍA

NUESTRA APROXIMACIÓN (FEINSTEIN)

PRINCIPIOS	ACCIONES
DEMOCRACIA	Participación en los procesos de toma de decisiones (diseño e implementación)
	Alto escrutinio público
EQUIDAD	Provisión de viviendas de interés social
	Permanencia de los residentes “originales”
	Regulaciones especiales para los pequeños comerciantes/negocios
	Beneficios para grupos con recursos limitados
	Participación Pública en caso de subsidios
DIVERSIDAD	Promoción de usos mixtos
	Usos del suelo inclusivos
	Diversidad en los espacios y equipamientos públicos

TRES CASOS DE RENOVACIÓN URBANA EN BOGOTÁ

MANZANA 5	PROSCENIO	FENICIA
 <p>Modelo Urbanístico</p>	 <p>Fuente: MISI</p>	
 <p>Localización del proyecto</p>	 <p>Localización del proyecto</p>	 <p>Localización del proyecto</p>

INICIATIVA

PÚBLICA

PRIVADA

PRIVADA

MOTIVO

**CENTRO CULTURAL
ESPAÑOL**

MISI

**REVITALIZACIÓN
UNIANDES**

TRES CASOS DE RENOVACIÓN URBANA EN BOGOTÁ

	MANZANA 5	PROSCENIO	FENICIA
INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN	RESOLUCIÓN DE CONCERTACIÓN (RÉGIMEN AD-HOC)	PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL
PARTICIPACIÓN EN LA FORMULACIÓN	INEXISTENTE	BAJO	ALTO
MECANISMO DE GESTIÓN DEL SUELO	EXPROPIACIÓN	COMPRA DE MÁS DE 51% TIERRA (PROMOTOR)- EXPROPIACIÓN RENUENTES	REAJUSTE CON REGLAS DE INTERCAMBIO CON BASE EN AREAS ACTUALES
ESTADO ACTUAL DEL PROCESO	-DESAPARICIÓN DEL MOTIVO ORIGINAL (EQUIPAMIENTO CULTURAL) -VENTA DEL AREA DESTINADA A VIVIENDA	-DELIMITACIÓN UNIDAD 1 (NO EXPROPIACIÓN A RENUENTES) -PROCESOS DE CONCERTACIÓN EN DESARROLLO	-PRÓXIMA ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL -CONCERTACIÓN CON MÚLTIPLES ACTORES (CARTAS DE INTENCIÓN Y BUENA VOLUNTAD) -ESTRUCTURA DE GOBIERNO DEL PLAN EN DISCUSIÓN

REFLEXIONES DE CIERRE

PRINCIPIOS/CASOS		Manzana 5	Proscenio	Fenicia
DEMOCRACIA	Participación en los procesos de toma de decisiones (diseño e implementación)	- -	- -	+ +
	Alta y activa "observación"	- -	- -	+ +
EQUIDAD	Provisión de viviendas de interés social	- -	- -	+ +
	Permanencia de los residentes "originales"	- -	-	+
	Regulaciones especiales para los pequeños comerciantes/negocios	- -	- -	+
	Beneficios para grupos con recursos limitados	- -	- -	+ +
	Participación Pública en caso de subsidios	+ +	- -	+ +
DIVERSIDAD	Promoción de usos mixtos sobre el terrenos	+	+	+ +
	Usos del suelo inclusivos	- -	- -	+
	Diversidad en el equipamiento público	- -	- -	+ +

REFLEXIONES DE CIERRE

- Desde la perspectiva de la justicia: centrarse no sólo en la mejora física, sino también en la gobernanza.
- Evaluación no sólo de los resultados tangibles, sino también del proceso (dilemas de acción colectiva).
- Una gobernanza abierta y transparente no solo es un proceso sobre el cual trabajar sino también es un resultado deseado.
- El reajuste puede contribuir a resolver algunas de las tensiones existentes alrededor de los procesos de renovación urbana (Gentrificación, falta de participación, decisiones verticales).
- El reajuste ofrece nuevas aproximaciones para tratar con las tensiones existentes alrededor de los derechos de propiedad en los procesos de renovación urbana; no solo en zonas de expansión, sino también en zonas consolidadas.