

Cuando el municipio no alcanza: desafíos supralocales para la política urbana y sus ciudadanos

Dra. Claudia Acosta

<https://www.linkedin.com/in/claudia-acosta-4a22a920/>

A grandes problemas de gobierno urbano...

Falta vivienda social (cantidad, localización, precio y condiciones deseadas)

Transporte público desarticulado del desarrollo urbano y desfinanciado

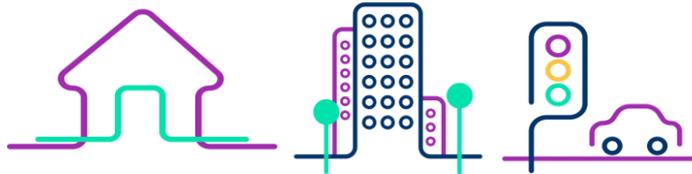
Grandes soluciones

Entes/Autoridades específicos de nivel metropolitano con herramientas adecuadas para garantizar la coordinación necesaria que permita superar los pequeños estanques de poder y decisión y pensar desde el continuo del territorio

El realismo de gobierno

Nos indica que

- Complejidad y especificidades de estos problemas son determinantes para avanzar en soluciones de gobierno
- Las esferas de responsabilidad, autonomía y competencias son fundamentales
- Se construyen ámbitos de gobierno a partir de espacios de transparencia, *accountability*, y negociación entre niveles de gobierno





Vivienda Social

La falta de vivienda adecuada para los grupos de menos recursos es un problema generalizado en las sociedades urbanas

Con mayor amplitud y complejidad en países con profundas desigualdades –
Obstáculo para el desarrollo que exige la actuación/intervención pública

Esto se debe a problemas en el funcionamiento de los mercados de suelo y financiero (crédito) que terminan por excluir a la vivienda social de su oferta (mercado desaparecido) que afecta a millones de personas y reduce sus oportunidades

Formas de intervención:

- Medidas regulatorias sobre los mercados de suelo e inmobiliario
- Acciones orientadas al financiamiento habitacional

Siglo XX – Intervención pública

Financiamiento **central**

- Fon
- ma
- del
- Gra
- pro
- dist
- pla
- Pro
- Uso de terrenos públicos

Planeación Urbana **municipalista**

Podemos resumir el problema de la falta de vivienda social como un viejo problema de mercado al que, en América Latina, típicamente le buscamos soluciones de estado ancladas en mecanismos de financiamiento pero al margen de las esferas de responsabilidad de las decisiones sobre uso del suelo

- Practica de flexibilización de la legislación urbanística para viabilizar proyectos habitacionales de fomento público

VIVIENDA INCLUYENTE

En 2024 – Preguntamos a los marcos jurídicos urbanísticos de Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, México y Uruguay dos aspectos

in

1.

2.

Seguimos al margen de las esferas de
responsabilidad de las decisiones sobre uso del
suelo

suelo desde la propia actividad inmobiliaria –
Colombia

PLANEACIÓN INCLUYENTE

¡Es una excelente noticia!

Finalmente, la vivienda social está entrando a la esfera de responsabilidad de las decisiones de uso del suelo, pero

- Hace falta el “matching” con el financiamiento
- No se ha regulado el destino
- Caemos en las “falsas vis” – desvío para inversión
- Hay problemas serios de seguimiento y control

MEXICO
Incentivos

COLOMBIA
Exigencia VIS/VIP

ECUADOR
Exigencia / Incentivo Vlv Social

PERU
Exigencia VS

BOLIVA
Exigencia de Vivienda Social

BRASIL
Incentivo a Oferta Privada

Ante la falta de vivienda social

Una autoridad específica de nivel metropolitano con herramientas adecuadas para garantizar la coordinación necesaria que permita superar la exclusión histórica de la vivienda social por medio de planeación metropolitana de usos del suelo

¿Será una solución?

¿Acaso la planeación territorial no debería estar en la autoridad más próxima al ciudadano?

Pensemos en los conflictos de esta solución frente al pacto constitucional de distribución de poder político en el territorio

¿Quién nos garantiza que por ser metropolitana será incluyente en la planeación? O reproduciremos a otra escala el cuadro segregador -centro concentra oportunidades – periferias concentran vivienda social

Dos tradiciones de planeación

Estados Unidos

El estado de California
una estrategia
los municipios

- Cálculo su
- Distribución
exigencias
en los ma
- Mecanismos
cumplimie

España

Hay un cambio en las esferas de
responsabilidad, autonomía y competencias

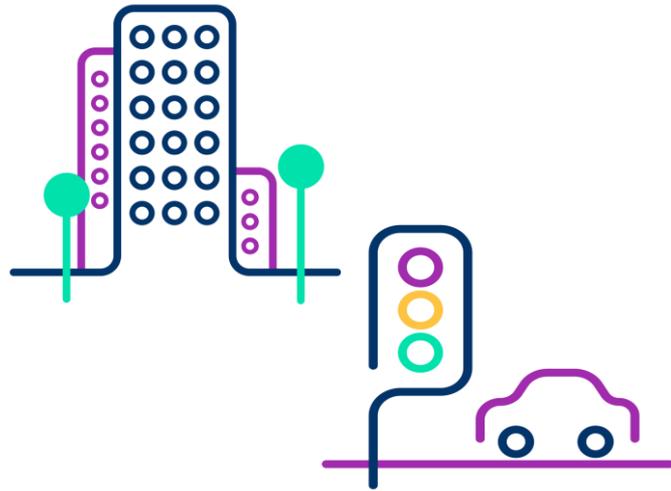
Los gobiernos municipales continúan ejerciendo
la competencia de regular los usos del suelo y
decidir la planeación

El fortalecimiento de fóruns de transparencia y
mecanismos de control y seguimiento

dentro
mica un
le los

igación
ial
o del
cit

evio y



El transporte y el desarrollo urbano

Sabemos de la relación intrínseca entre movilidad y desarrollo urbano:
Articulación – enormes beneficios; Desarticulación – graves problemas

Hay pocos opositores a la idea del desarrollo orientado al transporte

Parece lógico que grandes proyectos de transporte público de alta y media capacidad (carísimos) sean una base para que el transporte se financie (sostenibilidad financiera)

Mecanismo: Proyectos inmobiliarios asociados

Actor: Operadores o Gestores de transporte



Captura de plusvalías (LVC)

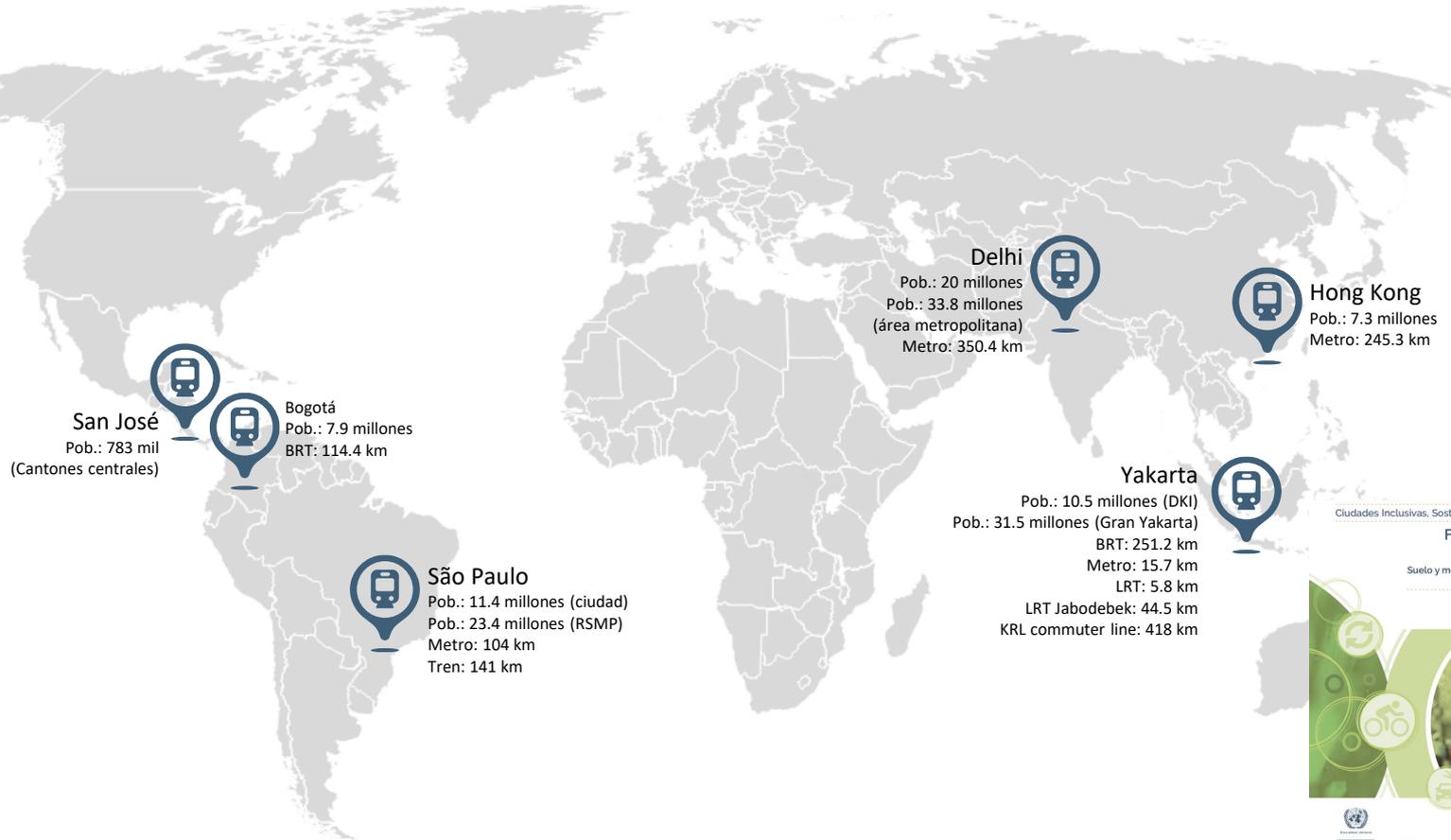


Para 2022, en este siglo en la región se habían implementado casi 150 proyectos de autobuses de tránsito rápido (o bus rapid transit, en adelante BRT por sus siglas en inglés). Metros y cables. A pesar de los beneficios de estas inversiones para la ciudad, el auge de sistemas de BRT y otros modos no fue vinculado ni siquiera al cobro de costos de obra pública, menos aún mecanismos más estructurados como el desarrollo de proyectos inmobiliarios asociados por los operadores de transporte (Vergel-Tovar, 2022)

Mecanismo
no tri



En 2025 – Realizamos estudios seis estudios de caso Asia – América Latina:



EL TRANSPORTE Y SU FINANCIAMIENTO

Los estudios incluyeron diálogos y mesas de trabajo con operadores de transporte y autoridades municipales y encontramos que:

	Hong Kong	Delhi	Sao Paulo	Bogotá	Yakarta	San José (<u>Cantones Centrales</u>)
Integra <u>desarrollo urbano y transporte</u>						
Sistemas de transporte masivo						
<u>Captura plusvalías pero no asociadas al transporte masivo</u>						
Captura plusvalías asociadas al transporte masivo						
Captura plusvalías vía Negocios Inmobiliarios asociados al transporte masivo						

Ciudades Inclusivas, Sostenibles e Inteligentes (CISI)

Financiamiento del desarrollo urbano

Suelo y movilidad pública en ciudades de Asia y América Latina

Claudia Acosta
Franco Jauregui-Fung
Bruno Lana
Diego Aulestia



Ante la falta de articulación entre transporte y desarrollo urbano y de proyectos inmobiliarios asociados

Una autoridad específica de nivel metropolitano con herramientas adecuadas para garantizar la coordinación necesaria que permita superar estas complejidades favorecer el financiamiento del transporte por medio de LVC

Sin embargo

¿Garantizará consensos sobre la estrategia de obtención y uso del suelo? Y aún más complejo ¿Garantizará consensos sobre el potencial edificatorio entre la autoridad de planeación y el gestor de transporte?

¿una arquitectura jurídico-urbanística adecuada para las especificidades de estos proyectos?

¿Espacios de articulación y negociación público-público con multiplicidad de esferas de gobierno?

Fóruns de gobierno

Bogotá (público)

Cuenta hoy con habilitante:

- Desarrollo de transpo
- Normativa asociada
- Gestor de capacidad
- Propone interna: sectores y actores

Negociaciones puntuales son fundamentales

Es necesario contar con fóruns de negociación público-público a escalas:

- Municipal
- Municipio / Gobierno Intermedio
- Planeación urbana / transportes

proyectos



público

CPTM:

canales
ulación
nsporte

iras
estos

Los caminos alternativos de gobierno urbano metropolitano pasan por

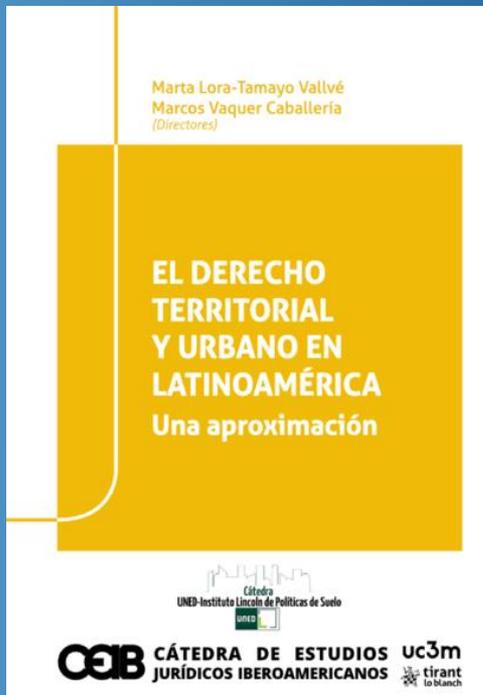
La complejidad y especificidades del problema son determinantes para avanzar en soluciones de coordinación

Las esferas de responsabilidad, autonomía y competencias son espacios ya existentes con potencialidad importante para impulsar cambios

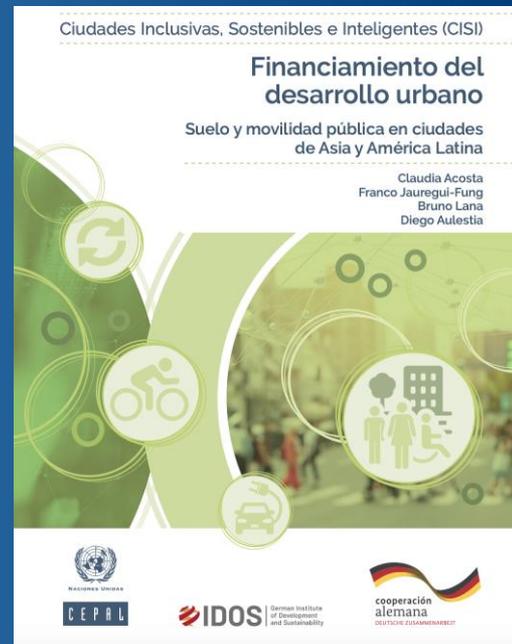
Los fórums de coordinación se presentan como espacios de transparencia, *accountability*, y negociación



Claudia Acosta
Expert on urban polic
São Paulo, São Paulo, Br



<https://editorial.tirant.com/es/ebook/el-derecho-territorial-y-urbano-en-latinoamerica-una-aproximacion-marta-lora-tamayo-vallve-9788411972048>



<https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/f33b4274-6111-4fce-aff5-53f05bab9d76/content>