

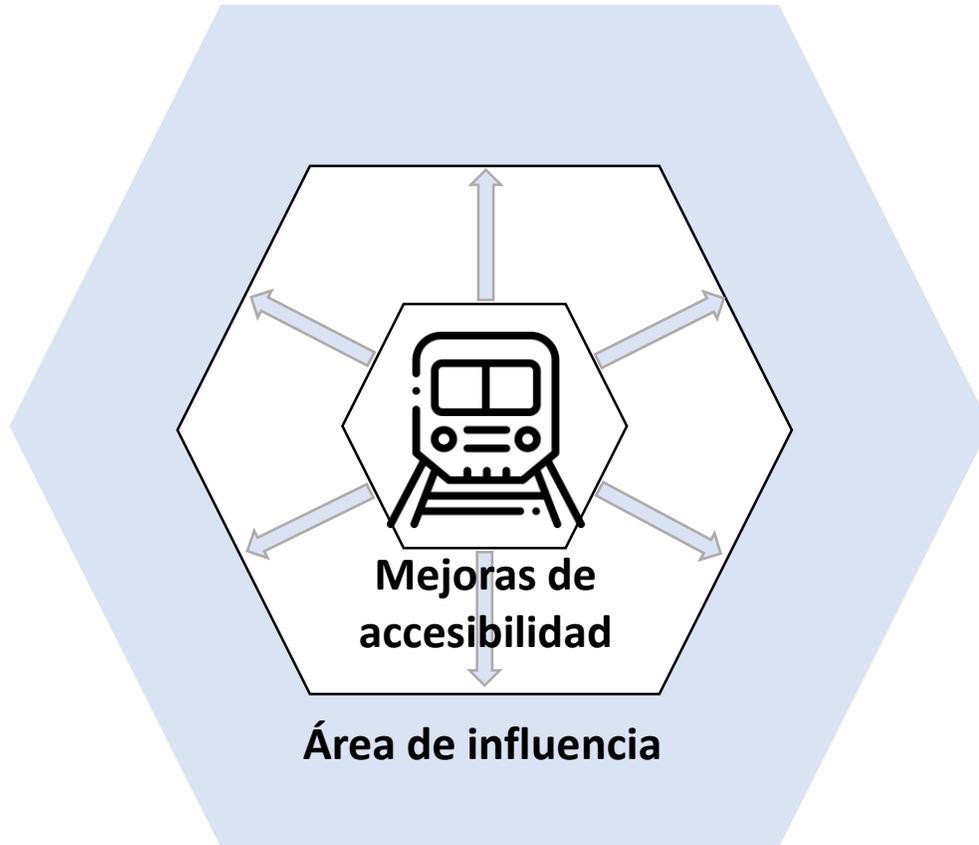
## Sesión 2: Generación de un entorno propicio

**Juan Felipe Pinilla P.**  
**Abogado- Urbanista**

**ACADEMIA URBANA**  
**IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS INTEGRALES DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE EN CIUDADES DE LATINOAMÉRICA**



**16 y 17 septiembre de 2019**



## Desarrollo orientado al transporte

Integrar los sistemas de movilidad con sus áreas de influencia

### Compactar

Acercar usos urbanos a distancias caminables

### Densificar

Generar lugares densos y compactos en lugares estratégicos de la ciudad

### Mezclar

Mezcla equilibrada de usos alrededor de las estaciones

### Conectar

Estructurar y distribuir red de espacios y equipamientos

### Transportar

Fácil acceso a un buen sistema de transporte

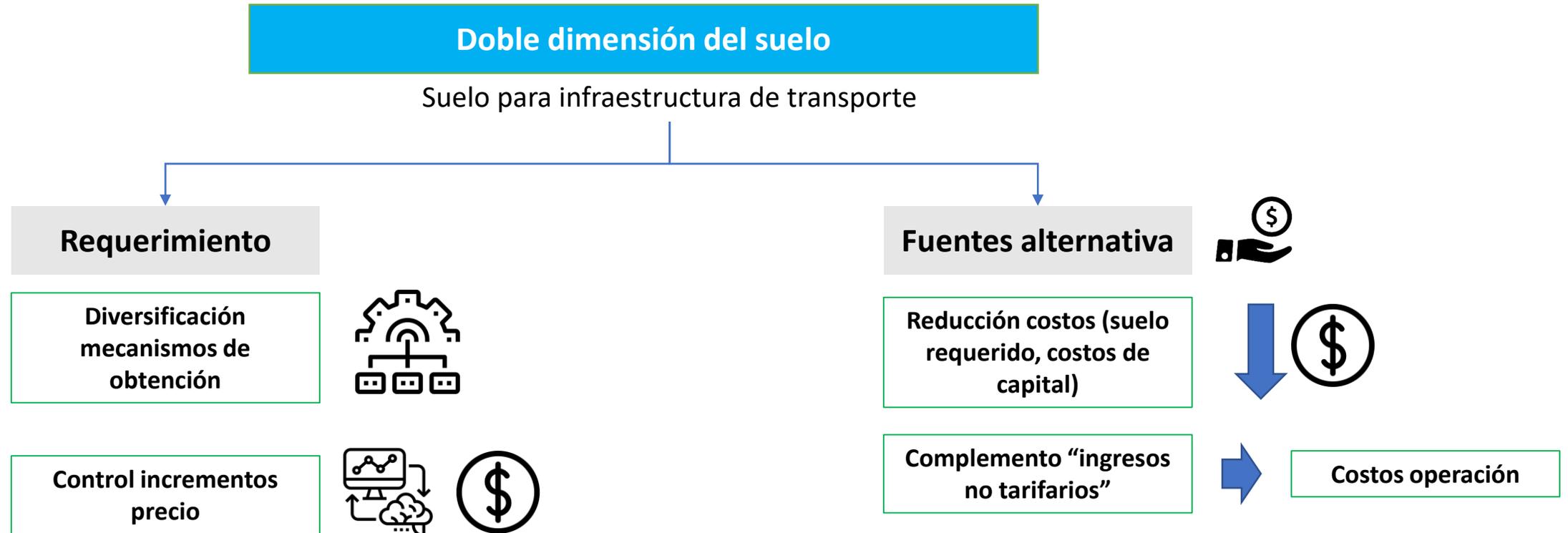
## Generación de mayor valor del suelo

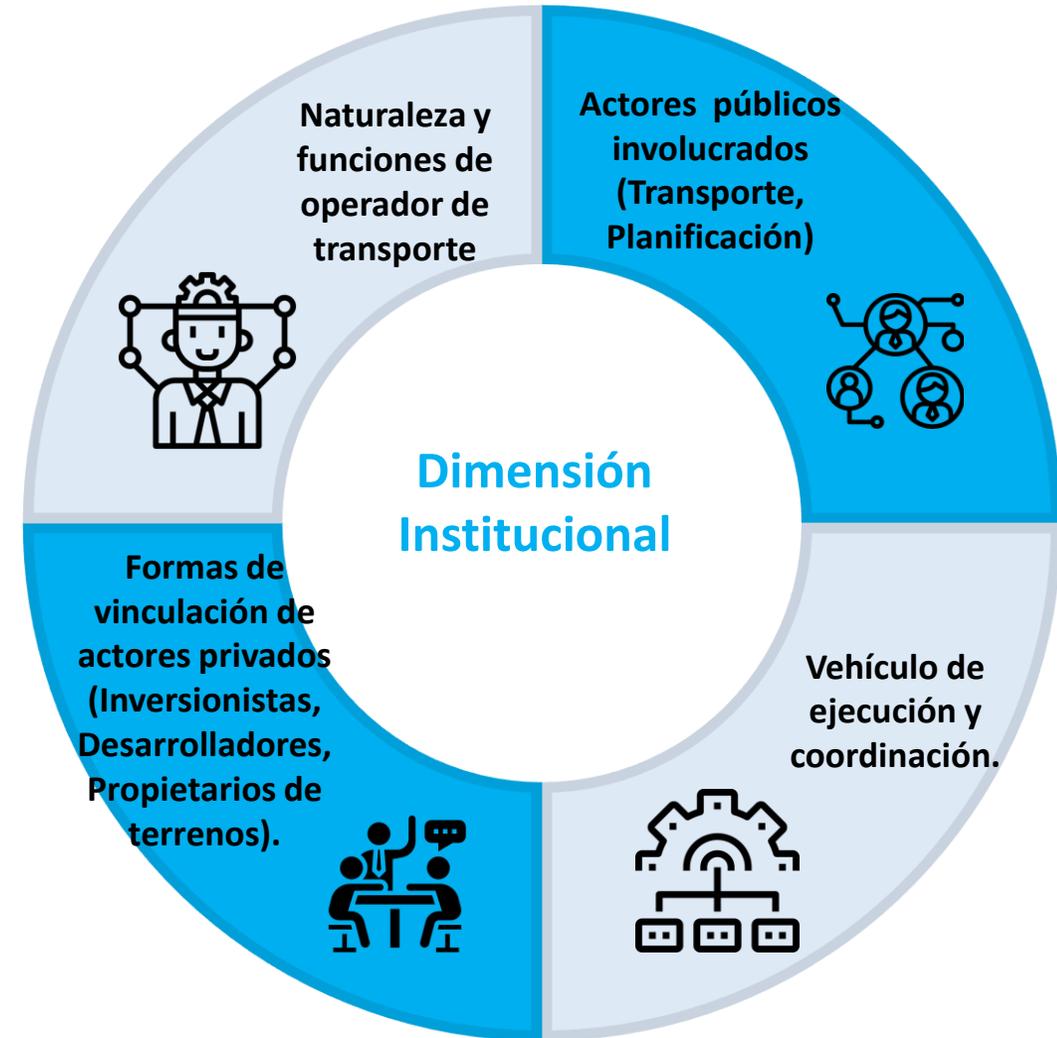
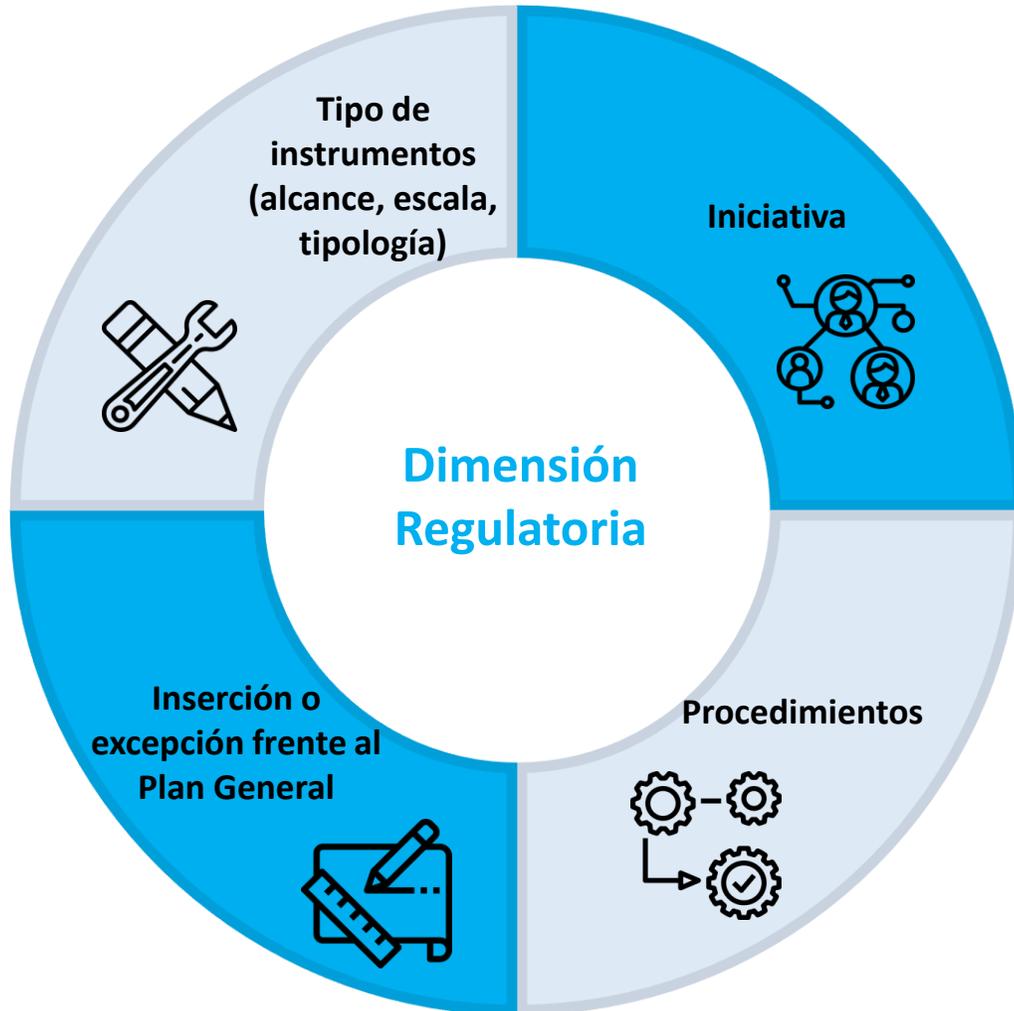
Inversión en Transporte

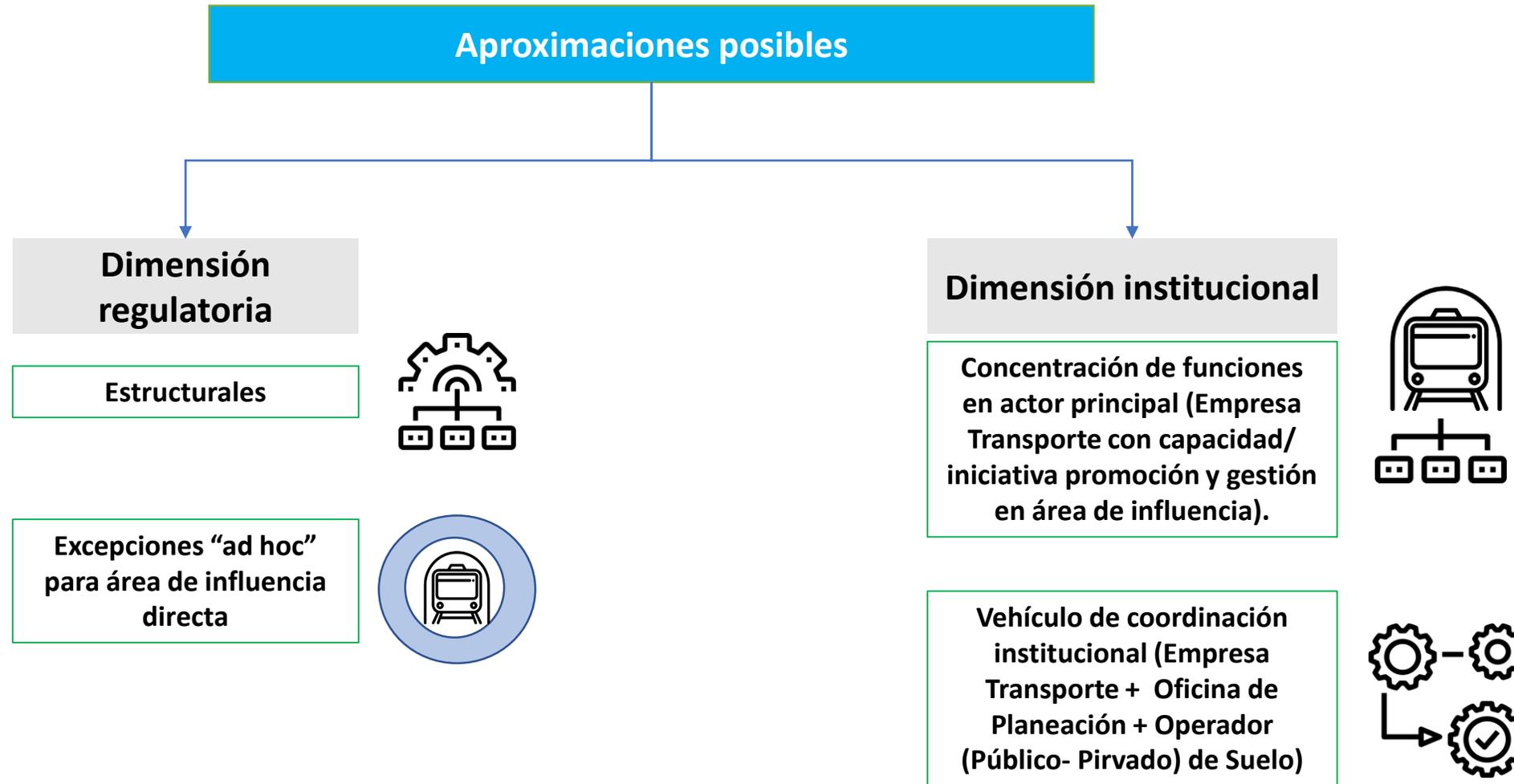
Beneficios por accesibilidad

Capitalización de beneficios en valor del suelo

Redesarrollo inmobiliario







## Tipo de instrumentos para la captura de valor del suelo

### Instrumentos fiscales



Tributos= capacidad impositiva del Estado

Incluyen impuestos a la propiedad, tasas y tarifas y otros tributos (como las contribuciones de mejoras o valorización y la participación en plusvalías).

### Instrumentos Regulatorios



Cargas, obligaciones, aportaciones= capacidad regulatoria usos del suelo

- **Instrumentos para capturar incrementos en el valor del suelo.**

- Transferencia de derechos de construcción.
- Certificados adicionales de potencial de construcción

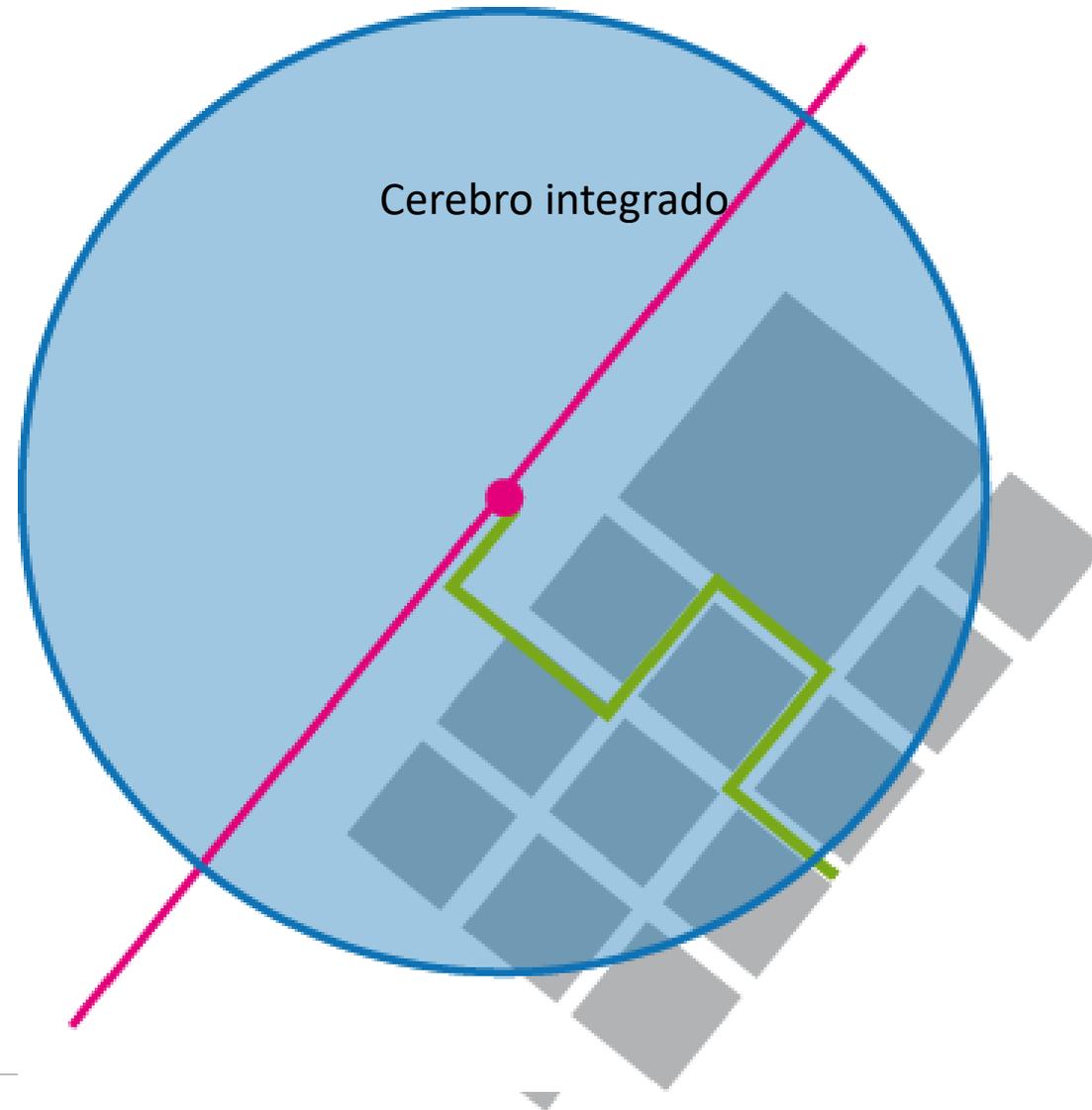
- **Instrumentos de reparto equitativo de cargas y beneficios.**

- Operaciones Urbanas.
- Planes parciales
- Reajuste de tierras

- **Instrumentos que intervienen en el mercado del suelo.**

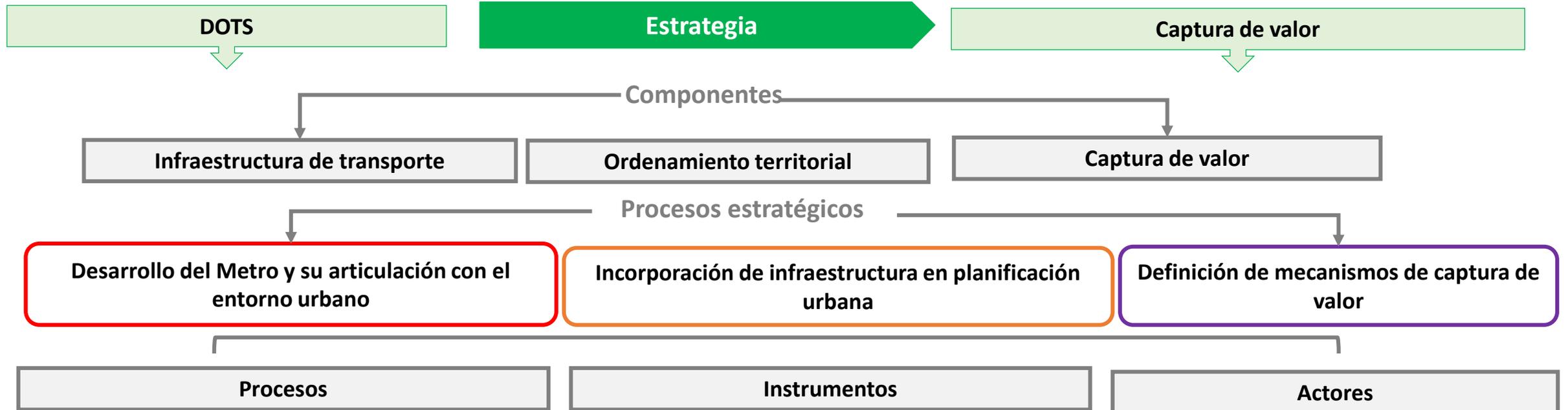
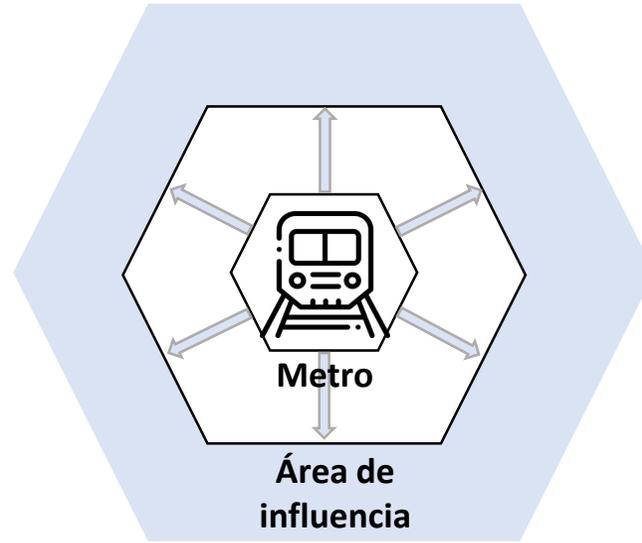
- Anuncio de proyecto.
- Declaratoria de Desarrollo Prioritario
- Derecho de preferencia

## INTEGRAR “CEREBROS”



**Creación** de valor a partir de proyectos de transporte

# Aproximación a la construcción de una estrategia DOTS y captura de valor



## TEMAS A CONSIDERAR

## POSIBILIDADES

A

Nivel de planeación y gestión de la infraestructura de transporte

Local o Nacional

B

Naturaleza Operador Transporte

Público / Privado / Mixto  
Nacional/ Local / Regional

C

Competencia para gestión de suelo Operador Transporte

Derecho de vía y/o área de influencia

D

Capacidad regulatoria (usos del suelo) de área de influencia

Nacional, Local o infralocal.

## TEMAS A DEFINIR

**A**

**¿Qué regula las intervenciones DOT+ CV?**

(Plan General/ Planes Especiales)?

**B**

**¿Quién promueve y estructura?**

(Empresa Metro/ Promotor público/ APPs)?

**C**

**¿Cómo es la estructura institucional de coordinación ?**

(Quién interviene)?

**D**

**¿Qué instrumentos de gestión se priorizan?**

(Expropiación/ Reajuste de terrenos)?

**E**

**¿Qué alcance se le da a la captura de valor?**

(Propia infraestructura/ Elementos de entorno, ambos)?

**F**

**¿Qué proyectos?**

(estaciones) se pueden priorizar?

**G**

**¿Cómo seleccionar pilotos?**

(aprender haciendo)?

## RIESGOS Y DIFICULTADES

**A**

**Implementación es más compleja y larga**

**B**

**Incertidumbres**

**C**

**Estructura institucional adecuada no es fácil de consolidar**

**D**

**Temporalidad de inmobiliario distinta a lógica de transporte**

**E**

**Temporalidad de ingresos**

**F**

**Sector inmobiliario “de retaguardia”**

**G**

**Regulación vs acción**

**H**

**Incremento de valor de suelo y gentrificación?**



**JFP & Asociados**  
Derecho Urbano

**GRACIAS**

[www.jfpyasociados.com](http://www.jfpyasociados.com)

Teléfono: 571 7357442

Correo: [jpinilla@jfpyasociados.com](mailto:jpinilla@jfpyasociados.com)

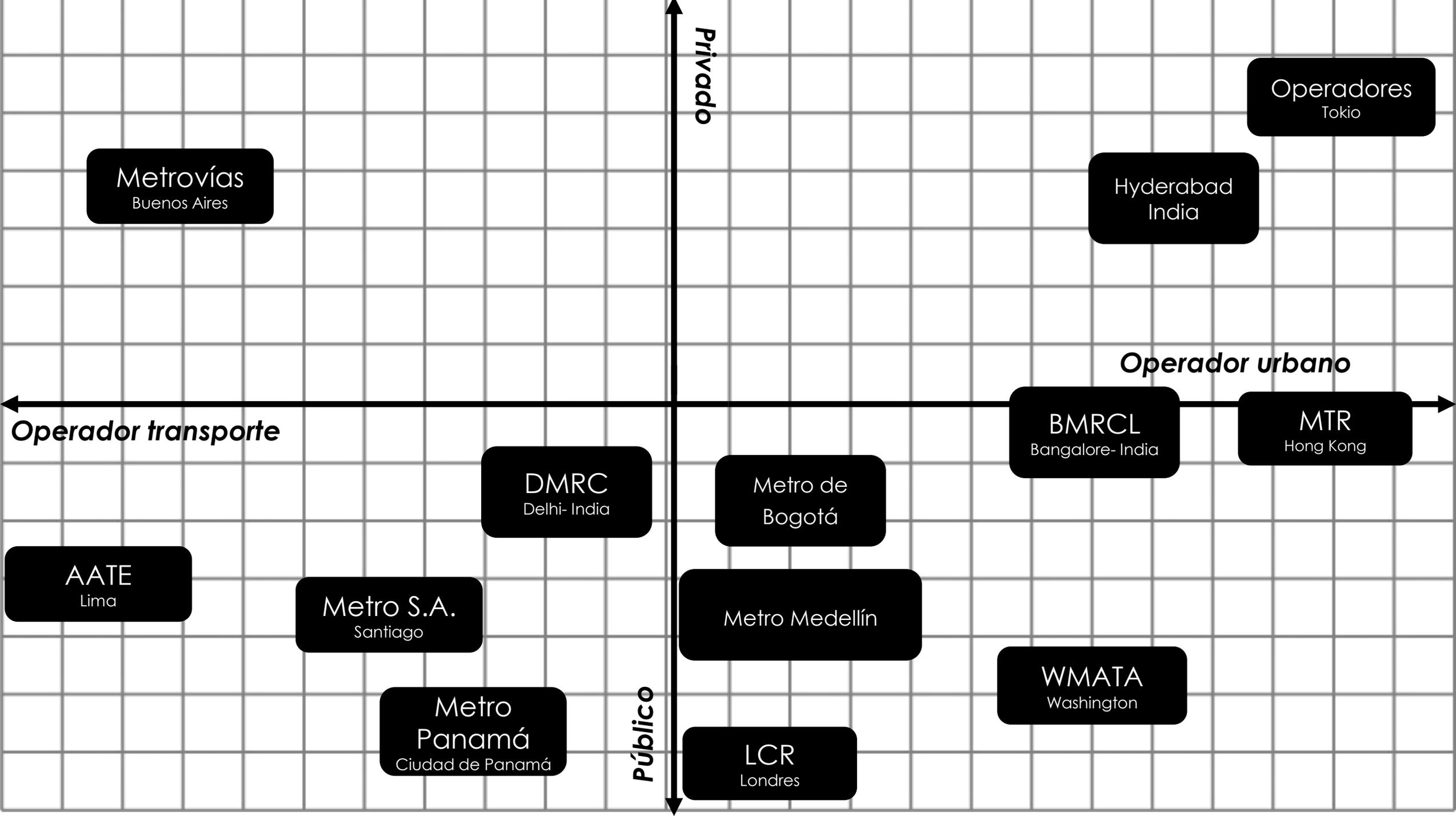


## Ejemplos de articulación

Transporte- Desarrollo Urbano- Financiación

Arlington  
Curitiba  
Hong Kong

Bogotá  
Panamá  
Lima



Privado

Público

Operador transporte

Operador urbano

Metrovías  
Buenos Aires

Hyderabad  
India

Operadores  
Tokio

BMRCCL  
Bangalore-India

MTR  
Hong Kong

DMRC  
Delhi-India

Metro de  
Bogotá

AATE  
Lima

Metro S.A.  
Santiago

Metro Medellín

WMATA  
Washington

Metro  
Panamá  
Ciudad de Panamá

LCR  
Londres

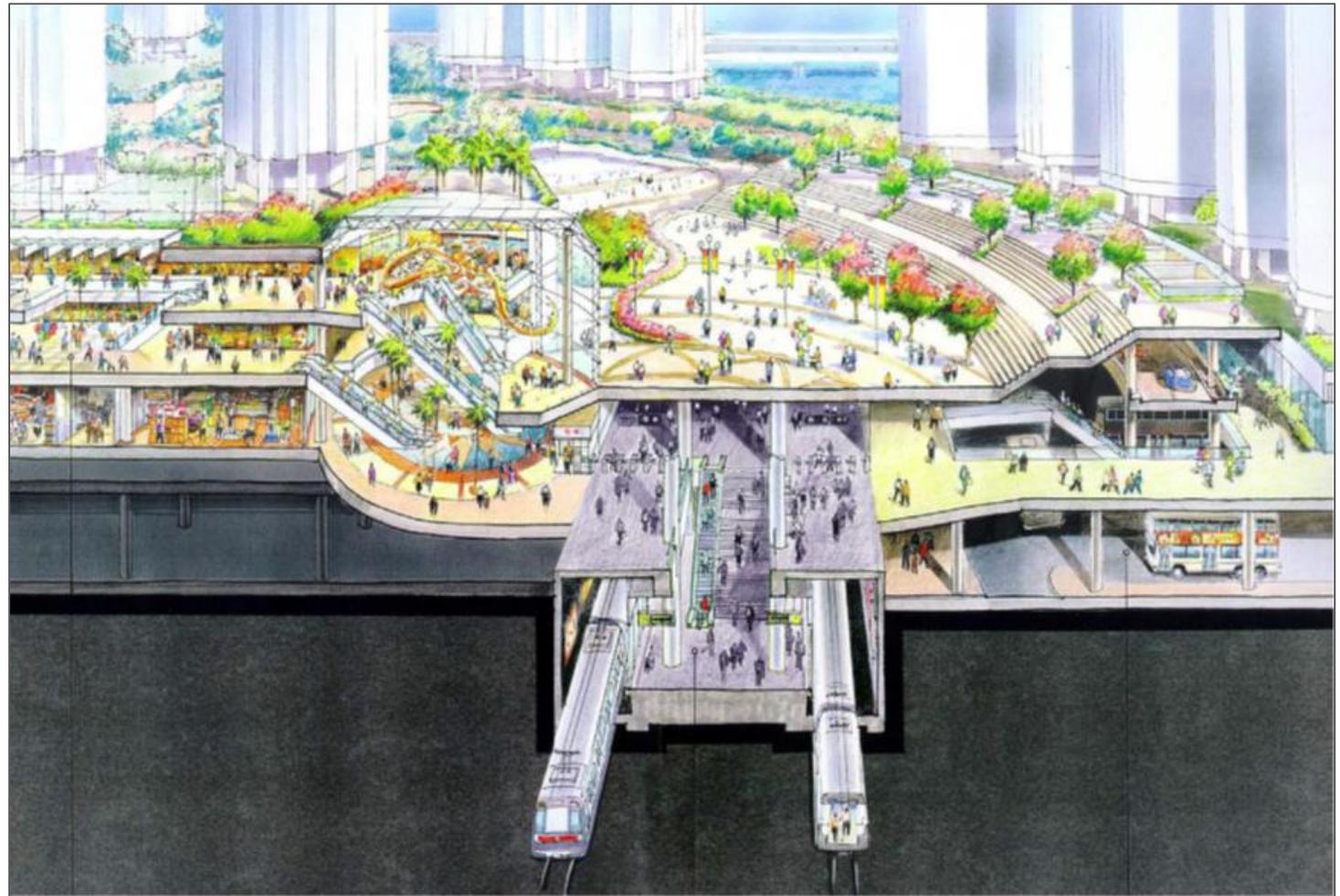
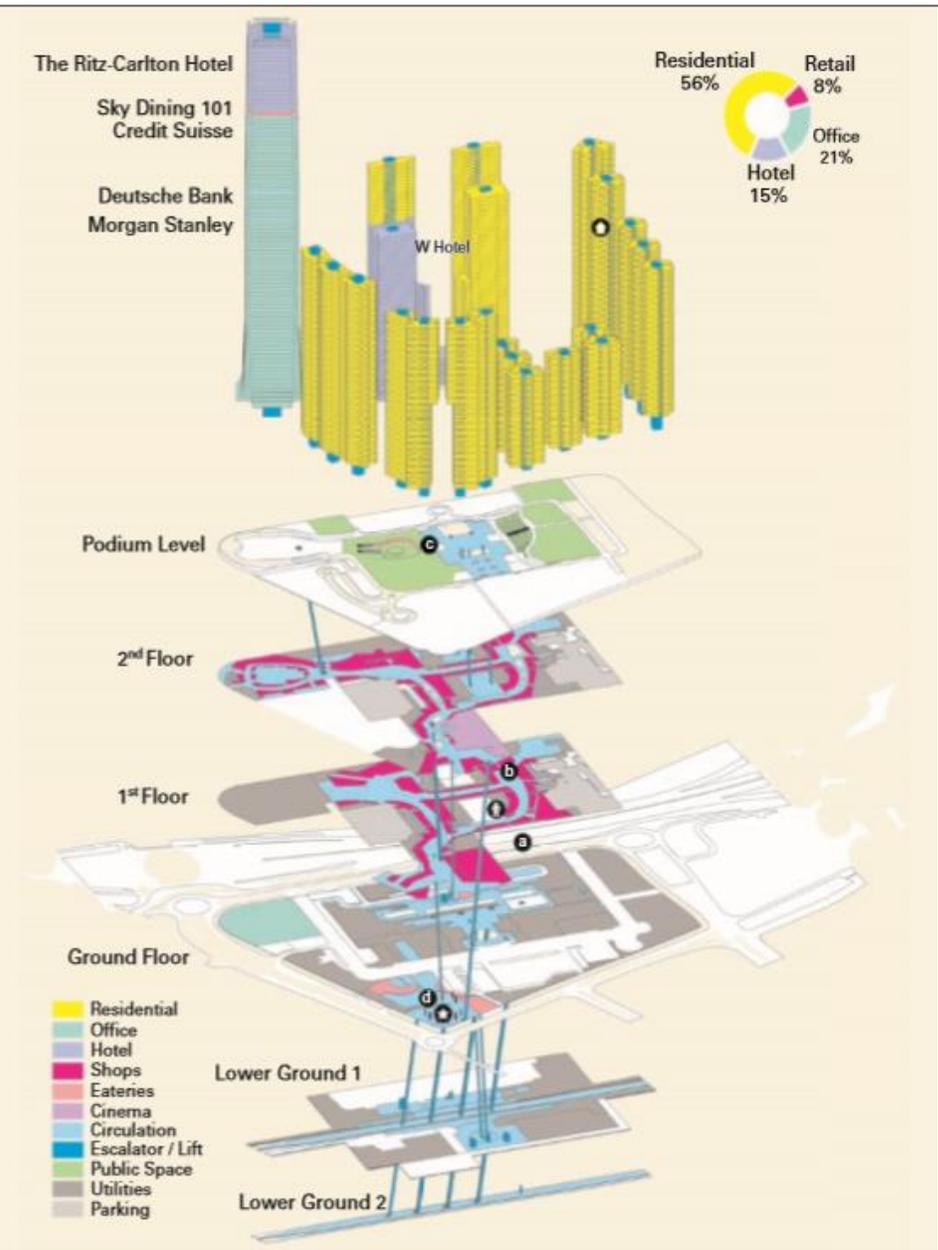
# Arlington



“Zoning”  
baja densidad

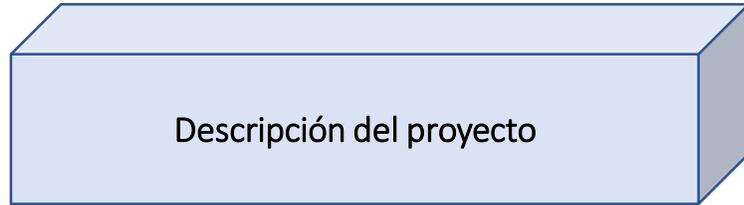
“Zoning”  
alta densidad

# Hong Kong- "Rail+ Property"



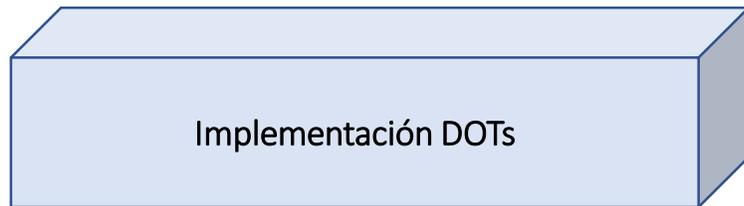
## Programa de desarrollo “Rail + Property” (Tren + Propiedad) o R+P en el sistema de transporte de Hong Kong

A



Modelo “Rail + Property” (Tren + Propiedad) o R+P implementado por la empresa de trenes de Hong Kong (MTR Mass Transit Railway Corporation Limited): gestión de áreas aledañas a la infraestructura a través del desarrollo de proyectos de vivienda y de uso comercial, para garantizar que incremento del valor del suelo generado por las inversiones en los trenes, se destine para la financiación de la infraestructura ferroviaria de la ciudad.

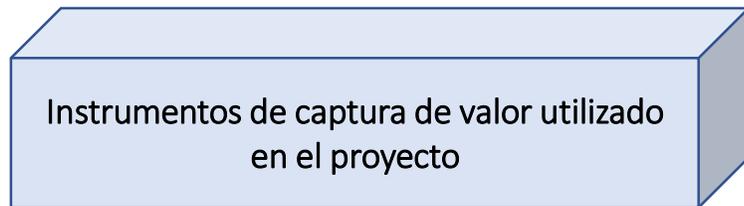
B



- Integración de usos comerciales y de vivienda a través de desarrollo inmobiliario promovido directamente por la MTR.
- Intermodalidad de medios de transporte.
- Accesibilidad para usuarios y conectividad con redes de espacio público.



C



MTR adquiere y gestiona áreas necesarias para infraestructura y áreas aledañas para desarrollo inmobiliario “Rail + Property” (Rieles + Propiedad)





# Curitiba



**“Zoning”**  
Alta densidad



**Carriles exclusivos y tráfico lento**



**Terminal BRT**



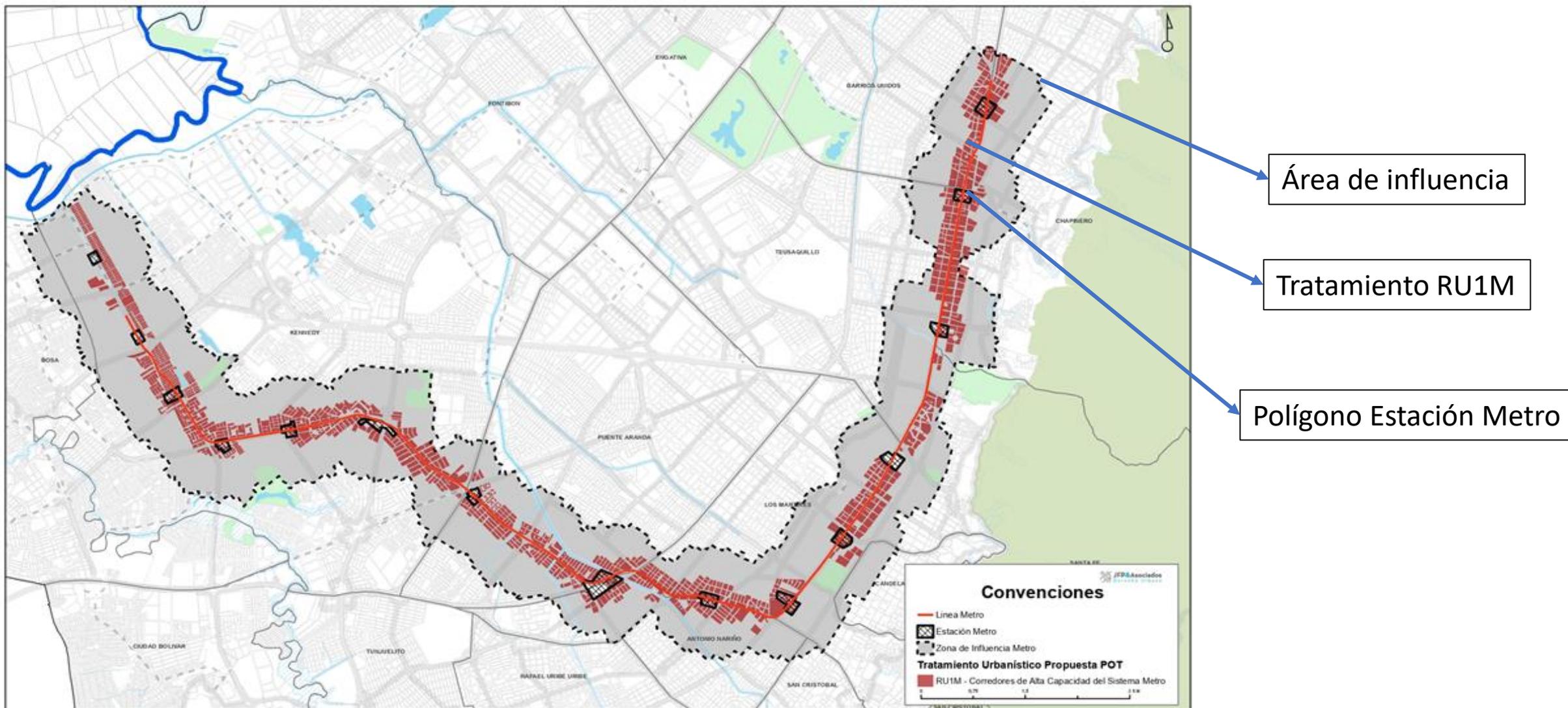
**Tráfico rápido**



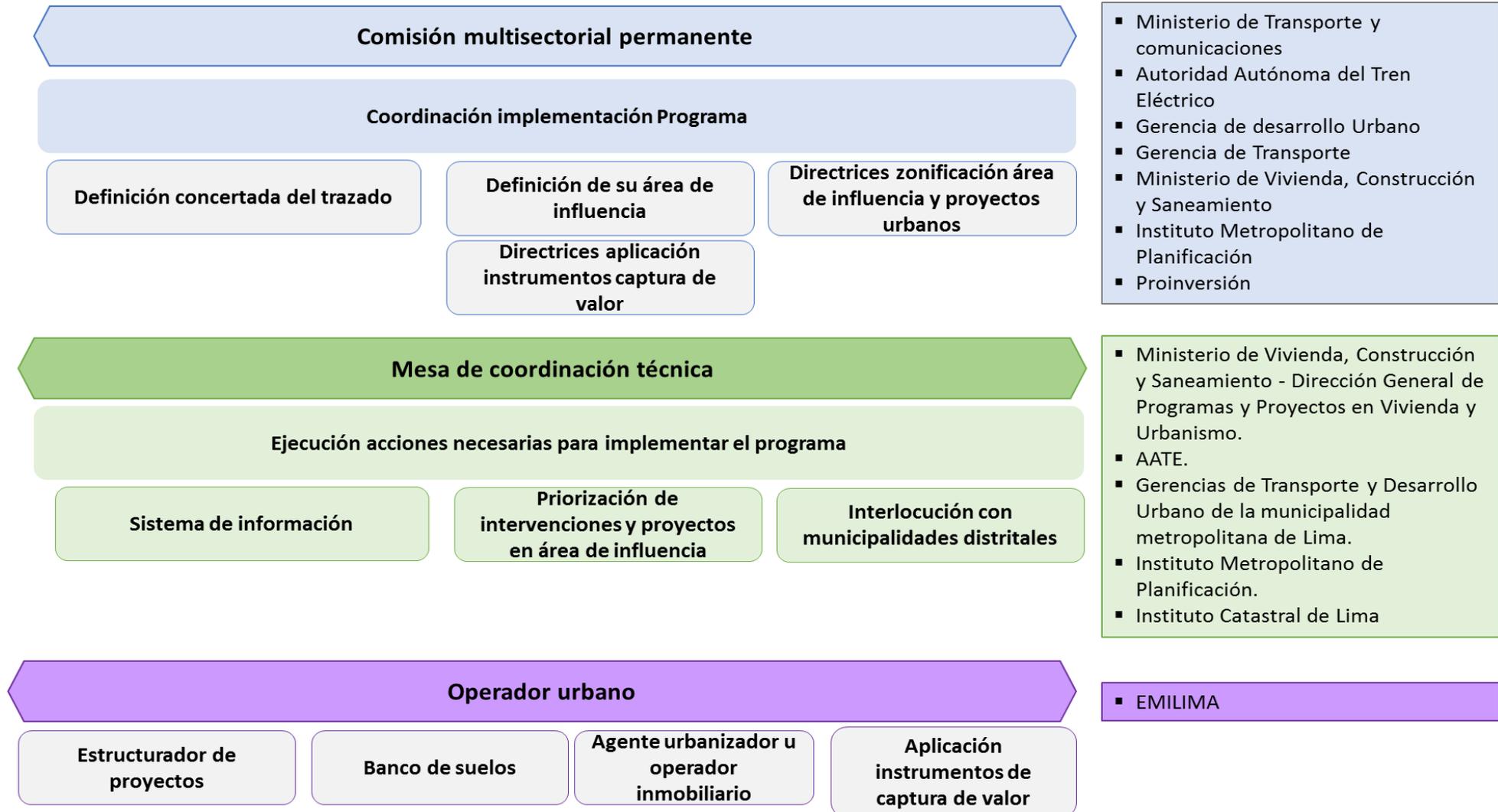
# Bogotá año 2000



## Escenario A: Revisión general del POT



## Lima- Posible coordinación ante fragmentación institucional



# Primer acercamiento con actores

“Sabemos que es más que una obra”

“Yo acabo de invertir en un apartamento a menos de 500 metros de una estación de metro”.

“El proyecto va más allá de la infraestructura”



“La ciudad va a ir detrás de las líneas del Metro”

“La coordinación es bastante informal”

# Construcción colaborativa de una estrategia de gestión



# Construcción colaborativa de una estrategia de gestión



Identificación del problema	Descripción del problema	Impacto del problema	Objetivos del problema	Acciones del problema	Responsables del problema
1. Falta de agua potable en el barrio	El agua potable es un recurso escaso en el barrio, lo que genera problemas de salud y afecta la calidad de vida de los habitantes.	Falta de agua potable en el barrio, lo que genera problemas de salud y afecta la calidad de vida de los habitantes.	Garantizar el acceso al agua potable para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.
2. Falta de espacios verdes en el barrio	El barrio carece de espacios verdes, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Falta de espacios verdes en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Crear y mantener espacios verdes en el barrio.	Crear parques, jardines comunitarios y áreas verdes.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.
3. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.

Identificación del problema	Descripción del problema	Impacto del problema	Objetivos del problema	Acciones del problema	Responsables del problema
4. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.
5. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.
6. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.

Identificación del problema	Descripción del problema	Impacto del problema	Objetivos del problema	Acciones del problema	Responsables del problema
7. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.
8. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.
9. Falta de servicios básicos en el barrio	El barrio carece de servicios básicos como electricidad, gas y agua potable.	Falta de servicios básicos en el barrio, lo que afecta la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.	Garantizar el acceso a servicios básicos para todos los habitantes del barrio.	Instalar sistemas de captación de agua de lluvia y mejorar la infraestructura de distribución.	Comunidad, autoridades locales, ONGs.



# Comisión de Alto Nivel

Adscrita a Ministerio de la Presidencia/ MEF/ MIVIOT



**Convenio Interinstitucional**



**Operador urbano**

**Empresa Metro S.A.**

**Otra entidad**



**Municipios**



**Mesa de coordinación  
técnica**

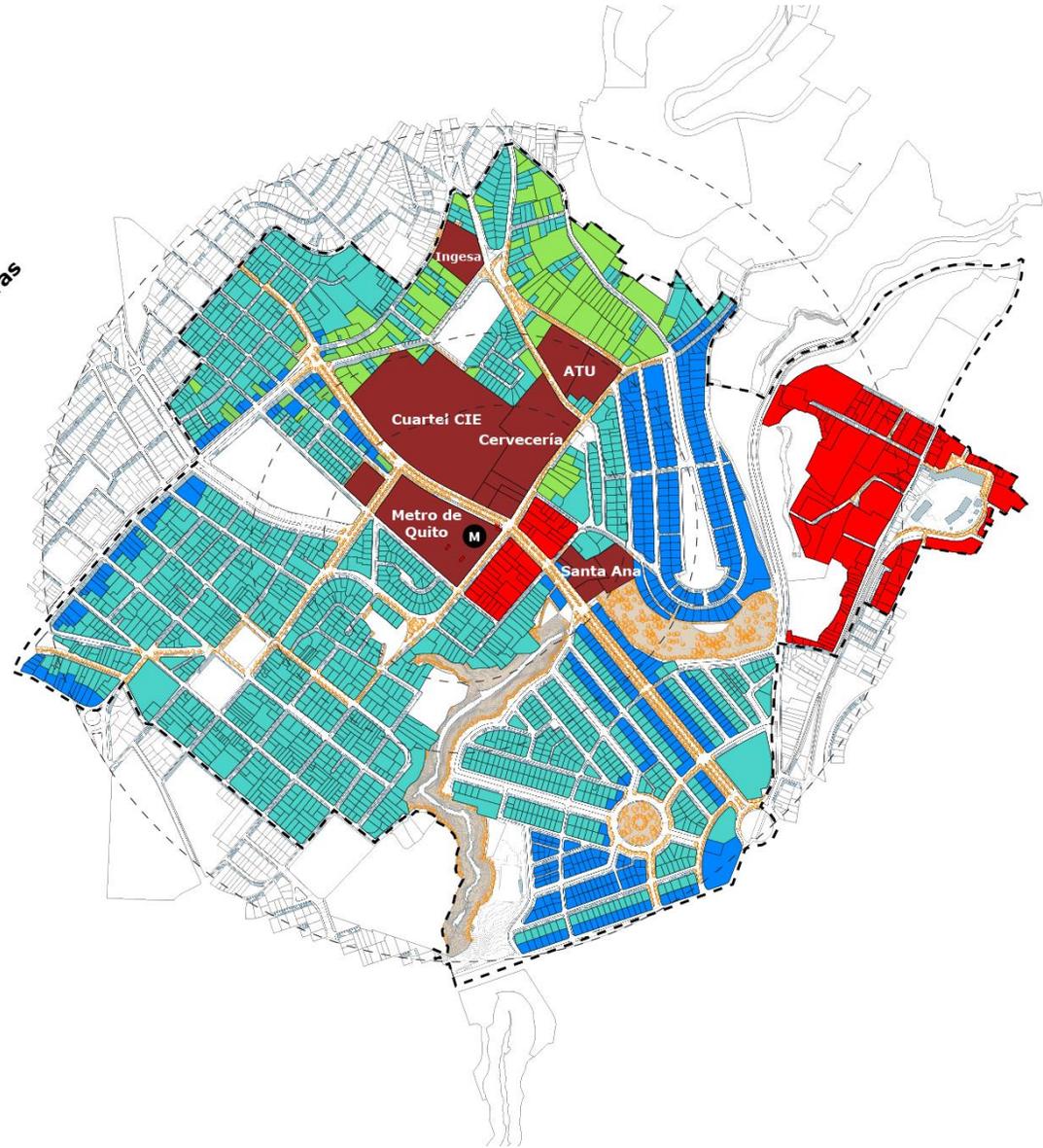


**Plan Parcial (por cada línea)**

## Fase II: Research

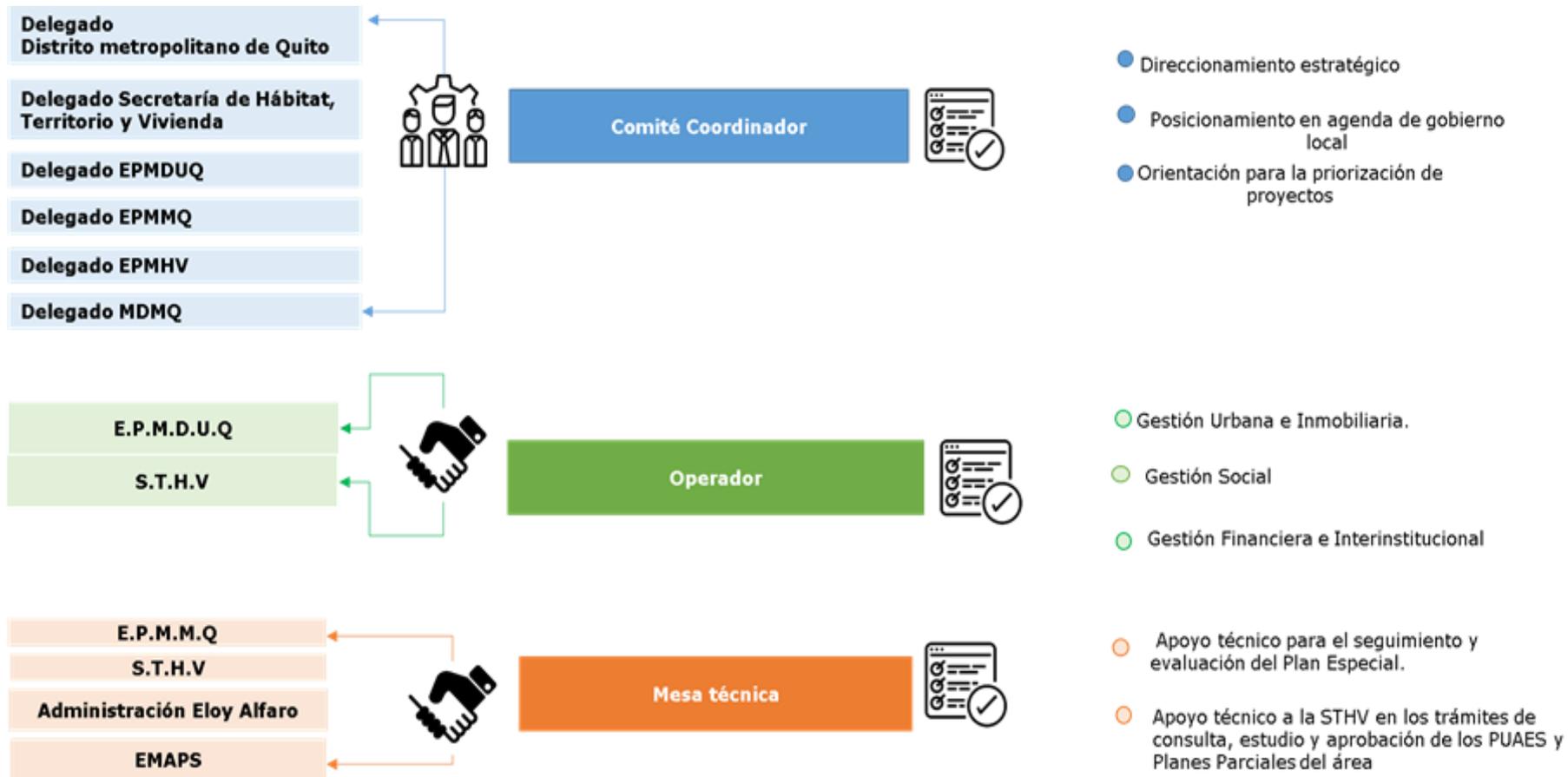
# Implementación de Instrumentos de Gestión y Captura de Valor

			Concesión Onerosa de Derechos	Captación por Suelo Creado	Contribución Especial por Mejoras
1	<b>Puaes</b>		X		X
2	<b>Planes Parciales</b>		X		X
3	<b>Lote individual (tipo 1)</b> Incremento de Edificabilidad			X	X
	<b>Lote individual (tipo 2)</b> PUOS+2 / cambio de uso		X		X
	<b>Lote individual (tipo 3)</b> PUOS+2			X	X



## 2. Componentes del Plan Especial





Instancias



Tareas



Alianza estratégica



**GRACIAS**

[www.jfpyasociados.com](http://www.jfpyasociados.com)

Teléfono: 571 7357442

Correo: [jpinilla@jfpyasociados.com](mailto:jpinilla@jfpyasociados.com)