

| 20 años de renovación urbana en Colombia: ¿Qué dicen los datos?

Carlos Salazar Echavarría

Especialista Líder Vivienda y Desarrollo Urbano – BID

Francisco Ruiz

Vicepresidente Investigación, Consultoría y Capital Markets NLA – JLL



ENFOQUE DEL ESTUDIO



Los planes parciales usualmente se evalúan desde tres ópticas que parten de

CASOS PUNTUALES

INSTITUCIONAL



Procedimientos de aprobación
Asuntos técnicos
Eficiencia

LEGAL



Mirada legal
Alineación con POT

VIABILIZACIÓN



Desafíos en la gestión del suelo
Análisis de cargas y beneficios

Decidimos partir de los datos e

IDENTIFICAR PATRONES

Normas / planes



83 planes parciales



883 unidades de actuación urbanística

Ciudades / barrios



Ciudad	Identificación
Nombre de Plan Parcial	
Número UAU	
Nombre promotor	Dimensiones
Área planificación (m ²)	
Potencial total m ² construidos total	
Producto inmobiliario principal	
Potencial total m ² construidos uso principal	
Producto inmobiliario complementario	Edad
Potencial total m ² construidos uso complementario	
% VIS-VIP / vivienda	Naturaleza
Año adopción	
Iniciativa (pública o Privada)	Calidad inmobiliaria
Ajuste a mercado de producto principal	
Escala/tamaño producto principal	
Ajuste a mercado de producto complementario	
Escala/tamaño producto complementario	
Calidad Ubicación	Calificación inmobiliaria
Calidad entorno	
Calificación inmobiliaria	

Prismas Ejecución



Patrones

Ciudad	Identificación
Nombre Plan Parcial	
Identificación UAU	Ejecución
Año en que se consolidó el suelo	
Año de cerramiento y demolición	
Año en que se alcanzó un 25% de ejecución	
Año en que se alcanzó un 50% de ejecución	
Año en que se completó la construcción	

Conversación stakeholders

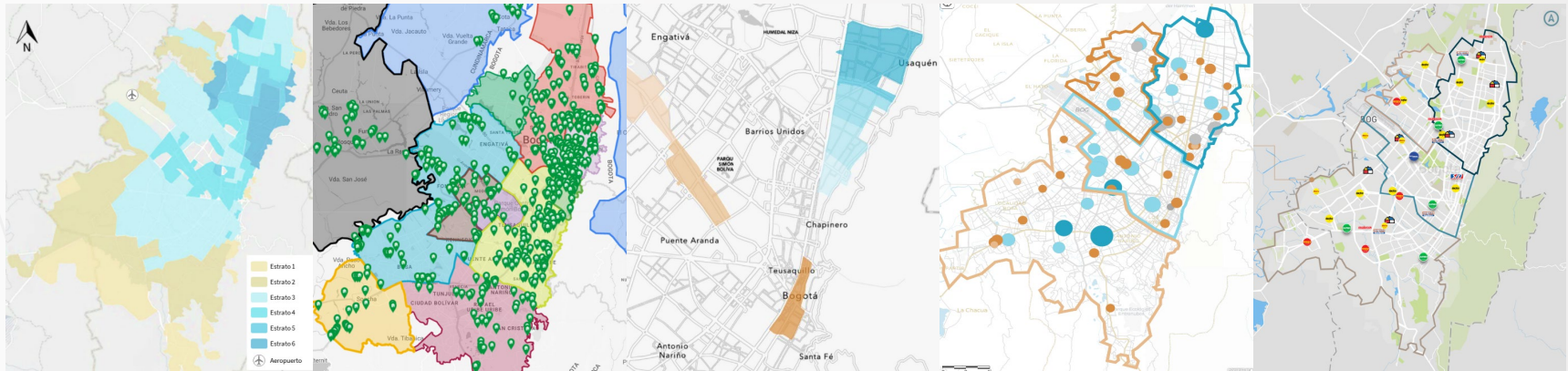
Recomendaciones

CALIFICACIÓN INMOBILIARIA: CUATRO CRITERIOS



Ajuste del uso principal y secundario

CON ZONA DE LA CIUDAD



Estratos

Residencial

Oficinas

Centros comerciales

Grandes superficies

Escala: es un proyecto de ese uso demasiado

GRANDE PARA LA ZONA?

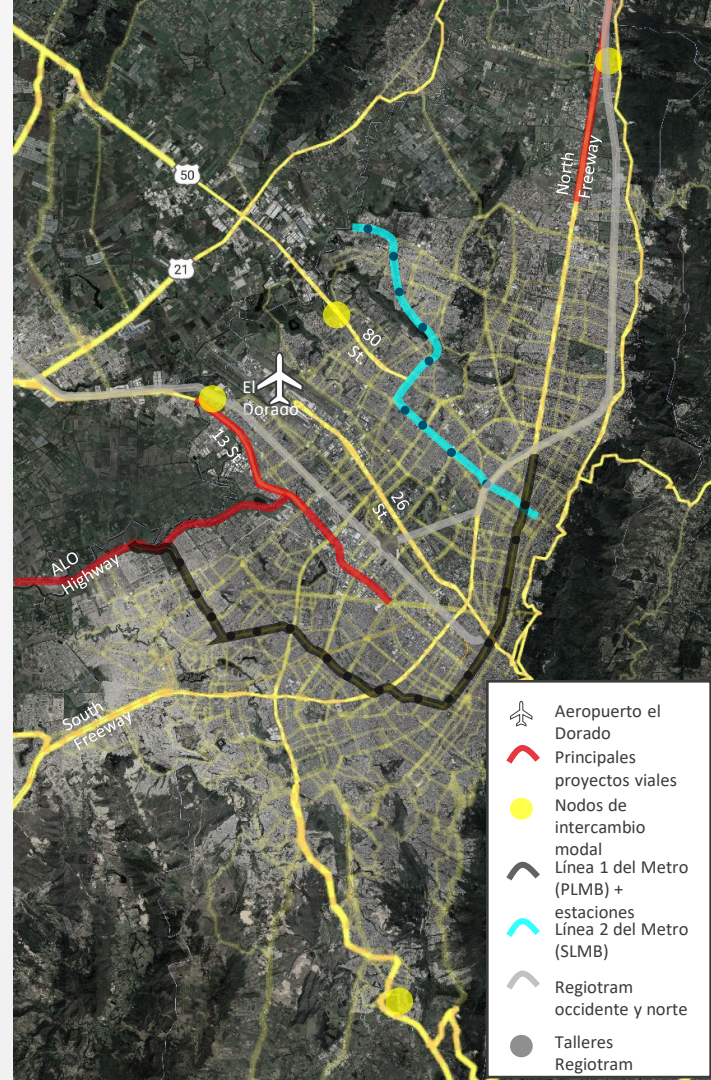
Ejemplo: 60.000 m² de oficinas en Bogotá

- En la zona con mayor demanda y mayores rentas de la ciudad
- En la zona con mayor vacancia
- En una zona no consolidada para este uso



CONDICIONES URBANAS DE LA **UBICACIÓN**

- Conectividad vial
- Acceso a transporte público
- Cercanía a centros de actividad
- Cercanía a centralidades de transporte



CALIDAD DEL ENTORNO

Ajuste por:

- Zonas en deterioro
- Usos alrededor
- Dinámica inmobiliaria
- Perfil socioeconómico



Entorno Barrio Colombia. Simesa, Medellín



PPRU El Calvario, Cali



PPRU Proscenio, Bogotá



PPRU San Bernardo, Bogotá

CALIFICACIÓN INMOBILIARIA

EN UNA FÓRMULA

Calificación inmobiliaria (puntajes de 1 a 10)

=

Producto



(**Ajuste** Uso I × 2 + **Escala** Uso I × 2 + **Ajuste** Uso II × 1 + **Escala** Uso II × 1) / 6

x

Localización



(Calidad **Ubicación** × 3 + Calidad **Entorno** × 1) / 4

LA EVIDENCIA EN DATOS: 4 CIUDADES



EL UNIVERSO DE
ANÁLISIS

Medellín



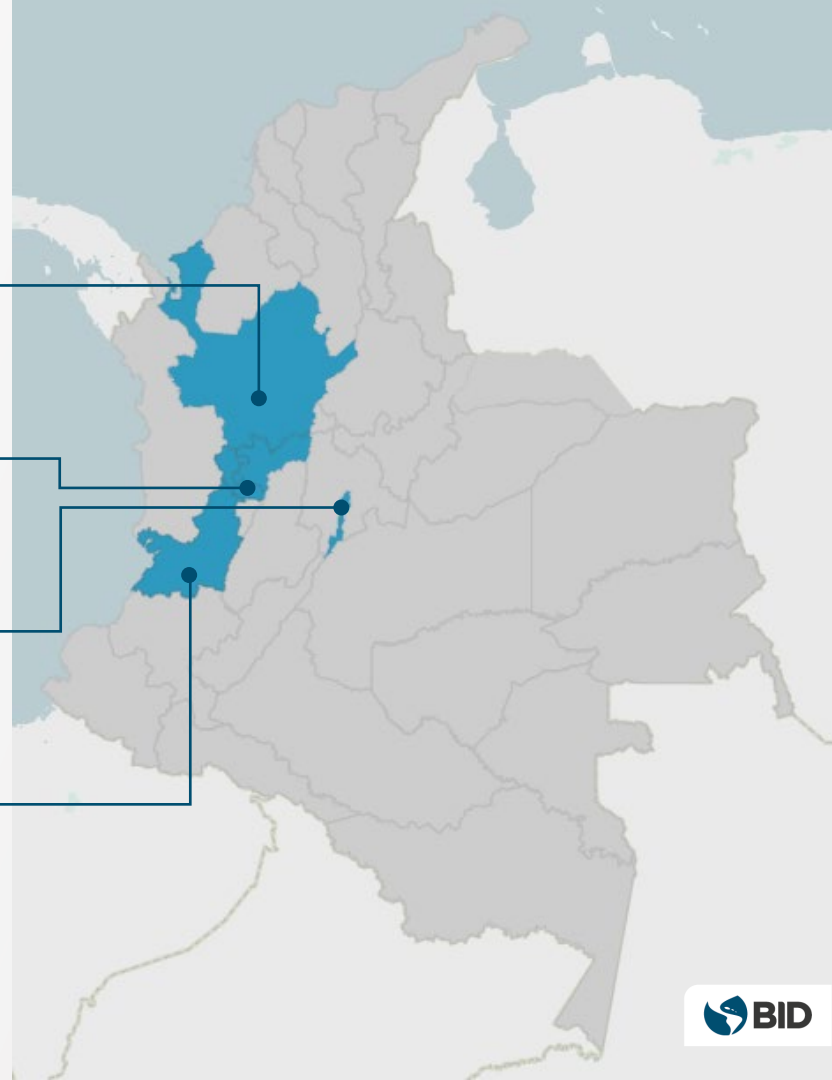
Pereira



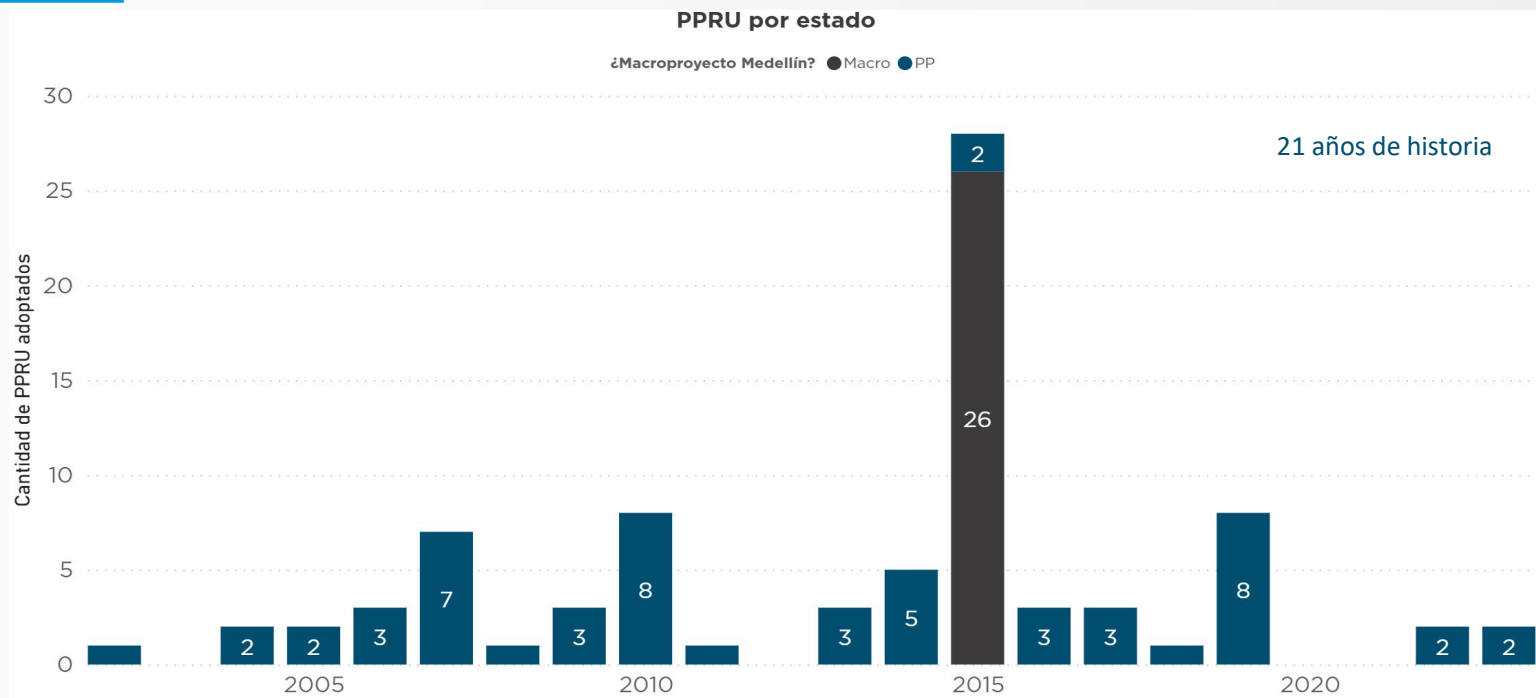
Bogotá



Cali

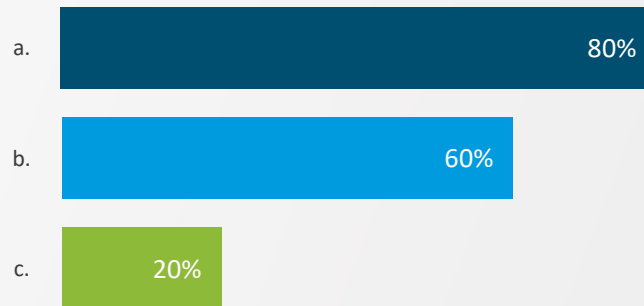


EL UNIVERSO DE ANÁLISIS



SONDEO

¿Qué porcentaje de los 20 planes parciales de renovación urbana de Bogotá son de iniciativa privada?

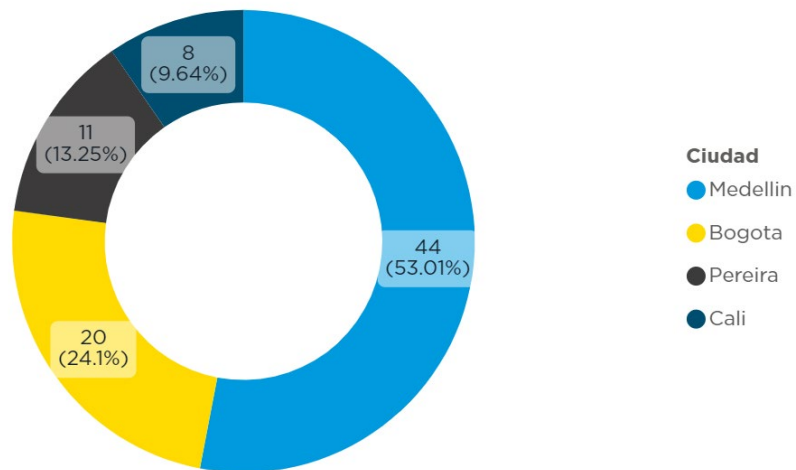


EL UNIVERSO DE ANÁLISIS

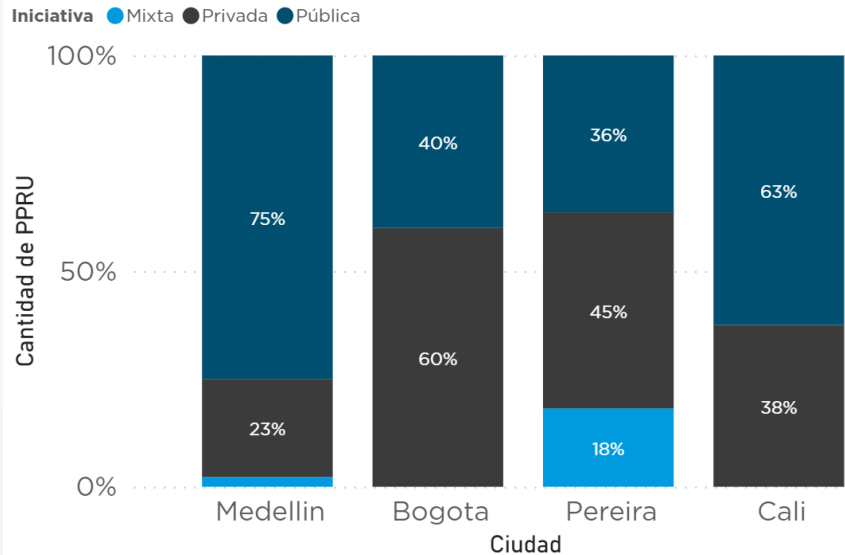
83 PPRU adoptados → 883 UAU

Año promedio de adopción en Bogotá: 2017 – Otras ciudades: 2010*

PPRU por ciudad



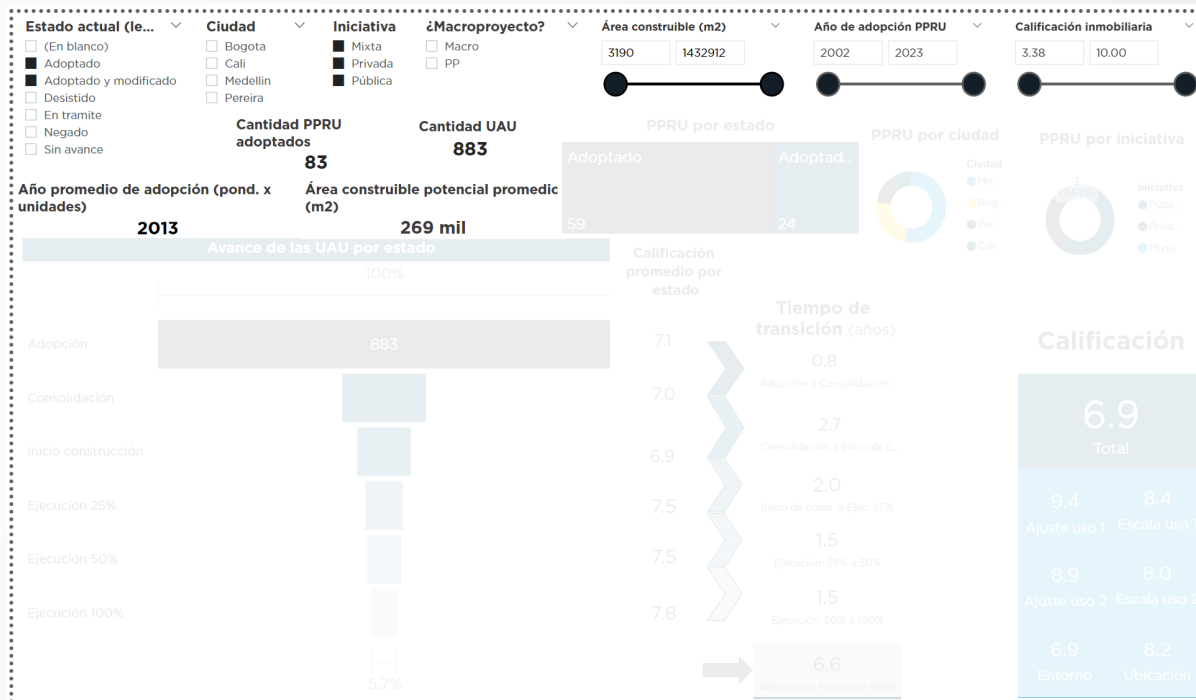
PPRU por iniciativa



*Excluyendo PPRU adoptados por macroproyectos en Medellín en 2015.

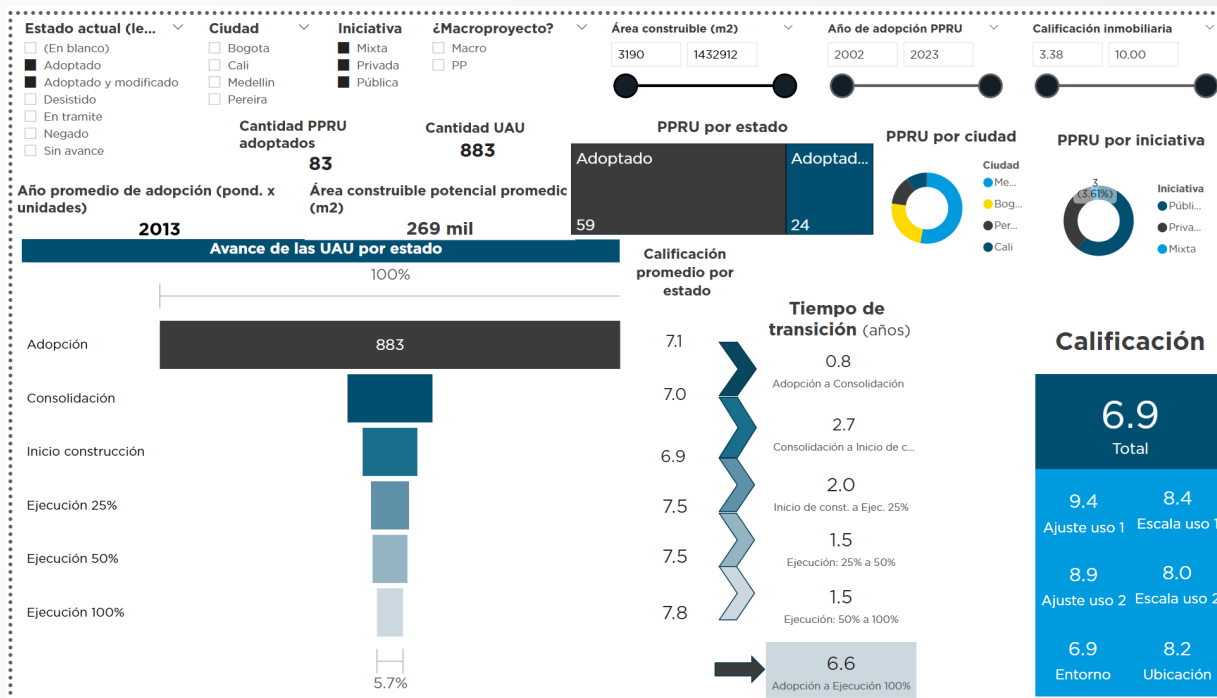
ATRIBUTOS DE CONTROL

Dimensiones, edad y naturaleza



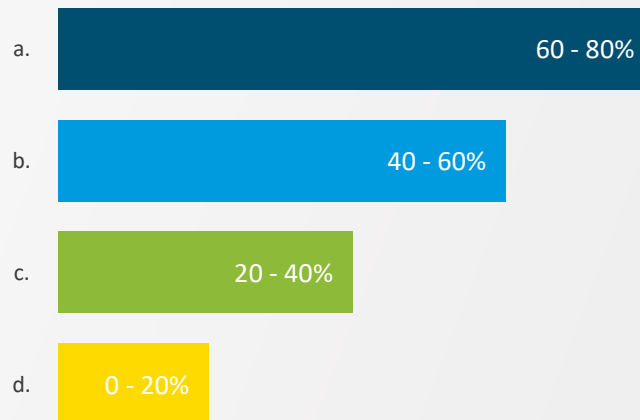
LA HERRAMIENTA INTERACTIVA

estará disponible al público



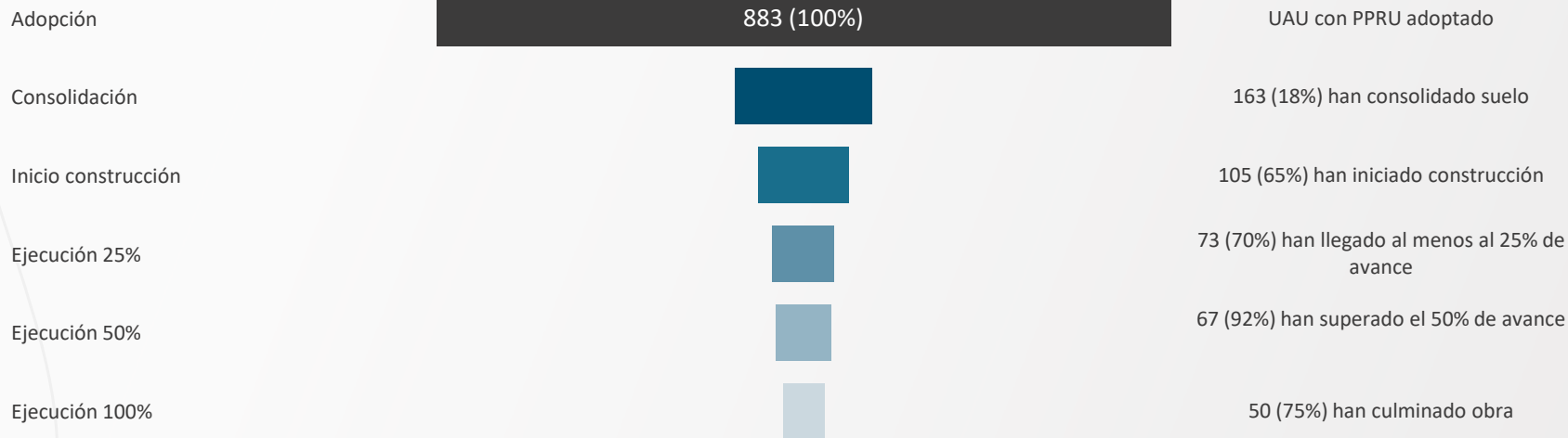
SONDEO

¿Qué porcentaje de las UAU con planes parciales de renovación urbana adoptados en Colombia han logrado consolidar el suelo?



AVANCE A NIVEL DE UAU EN COLOMBIA

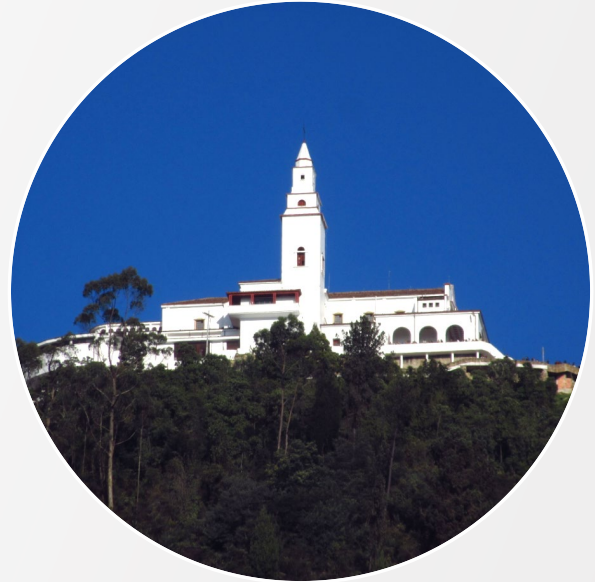
Avance de las UAU por estado



5,7% de UAU con plan parcial adoptado

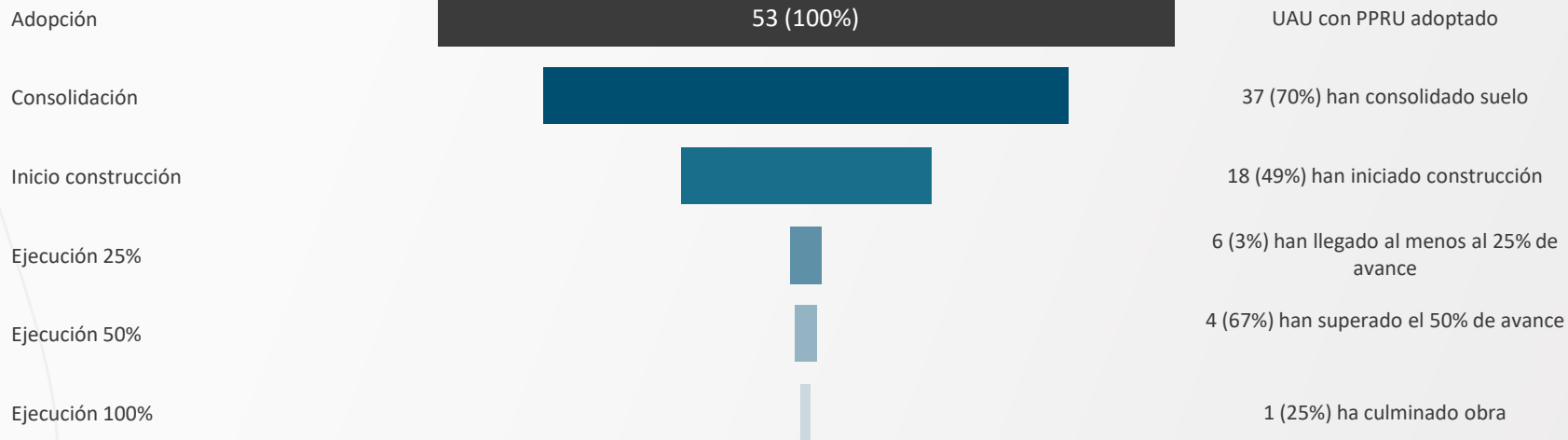
SONDEO

En Bogotá, ¿el porcentaje de planes parciales de renovación urbana que logran consolidar el suelo es mayor o menor al de Colombia?



AVANCE A NIVEL DE UAU EN BOGOTÁ

Avance de las UAU por estado



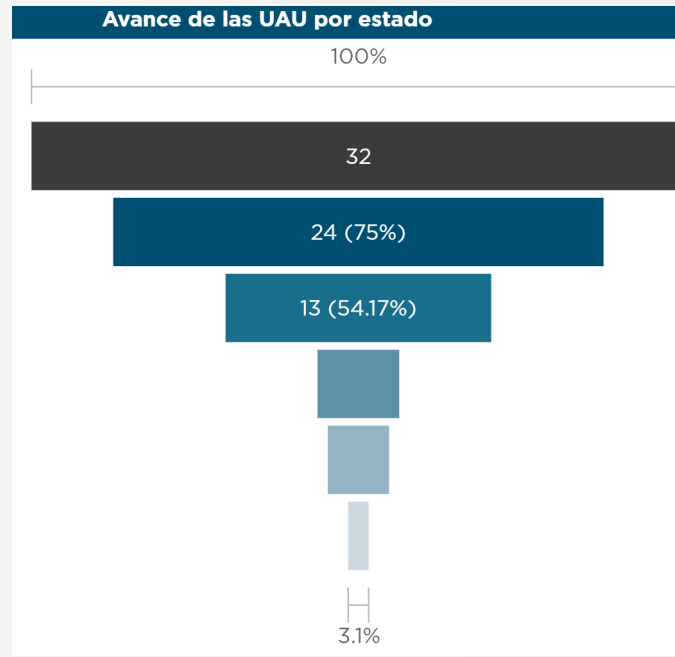
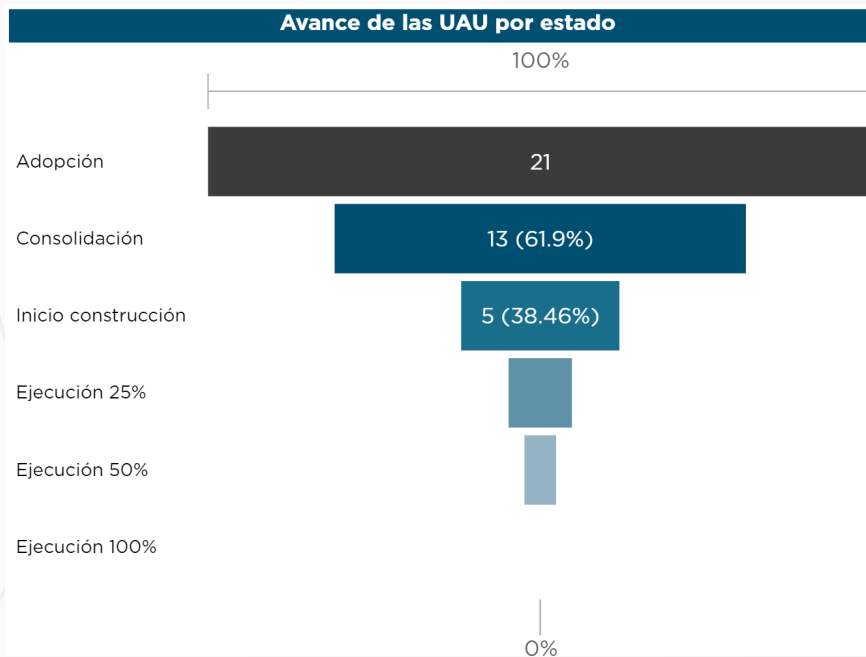
1,9% de UAU con plan parcial adoptado

PARALELO POR TIPO DE INICIATIVA

BOGOTÁ

Privada: 12 PPRU. Promedio adopción 2017
(potencial construcción 143.000 m²)

Pública: 8 PPRU. Promedio adopción 2016
(potencial construcción 489.000 m²)

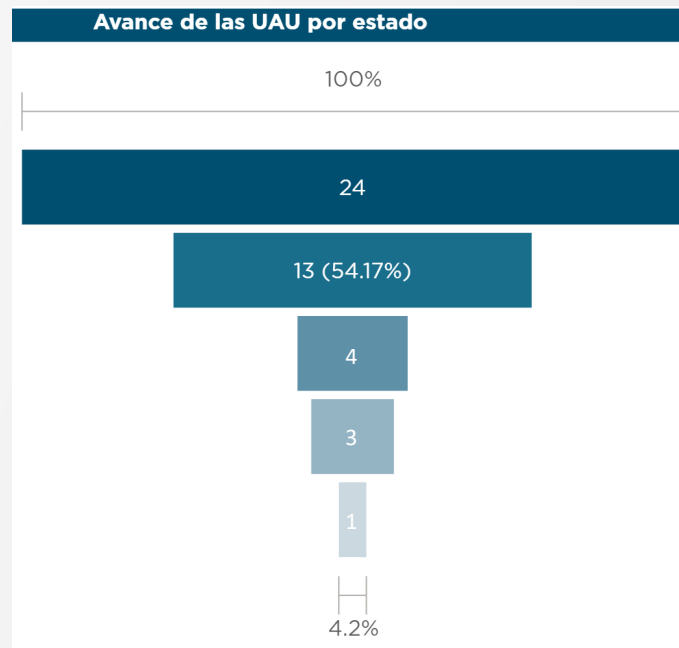
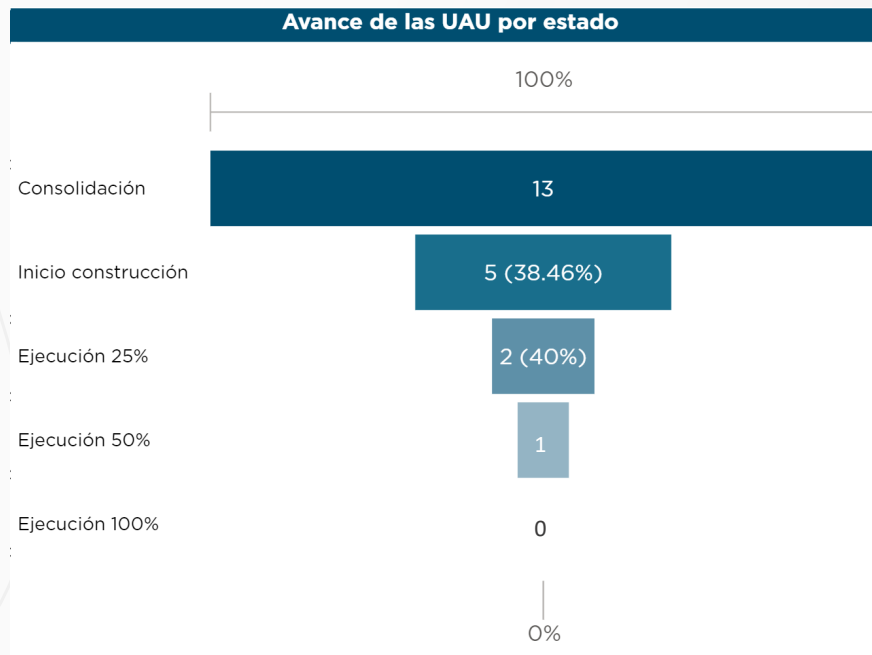


SOLO UAU CON SUELO CONSOLIDADO

BOGOTÁ

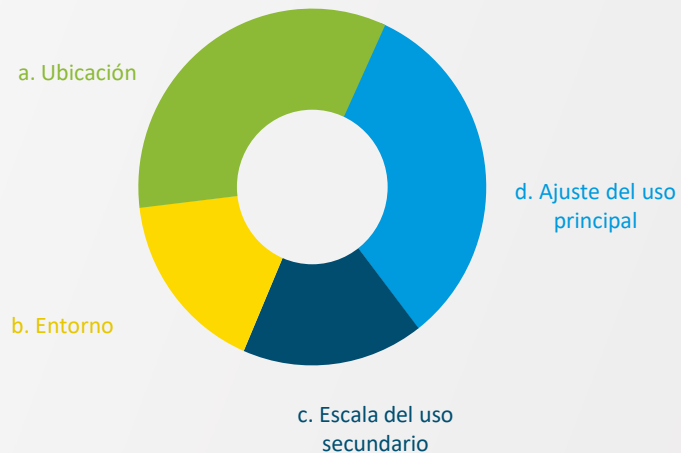
Privada: 12 PPRU. Promedio adopción 2017
(potencial construcción 143.000 m²)

Pública: 8 PPRU. Promedio adopción 2016
(potencial construcción 489.000 m²)



SONDEO

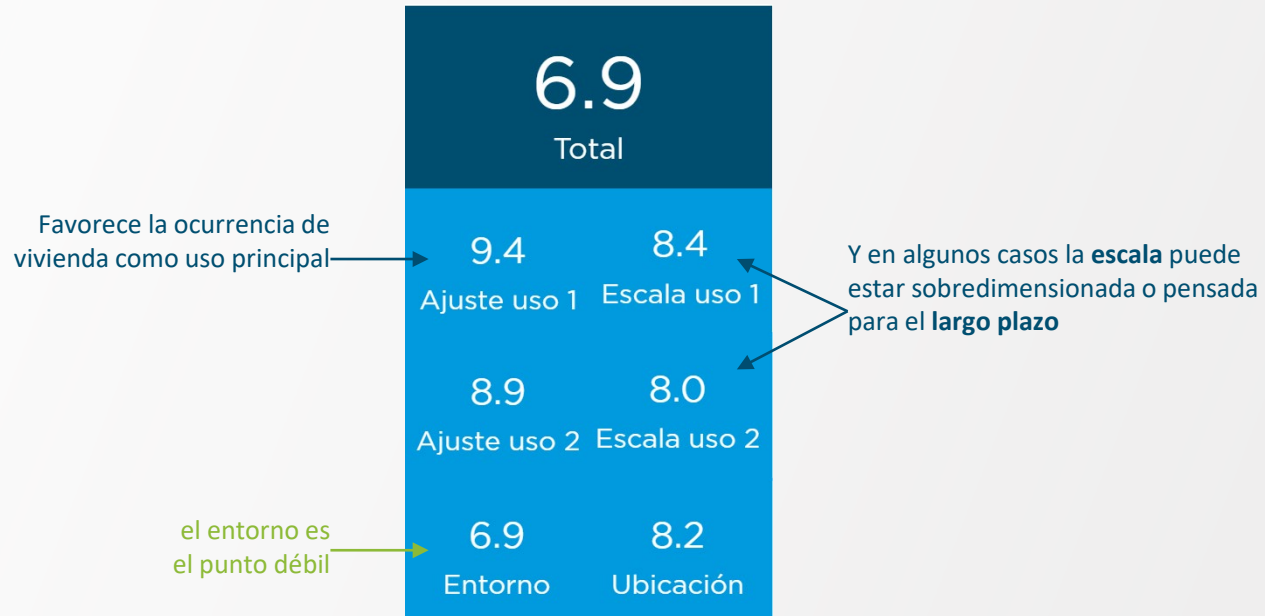
¿Cuál es el aspecto más débil de los planes parciales de renovación urbana en Colombia desde el punto de vista de potencial inmobiliario?



Hechos estilizados en Colombia de las

CALIFICACIONES INMOBILIARIAS

En general, las calificaciones son favorables



Bogotá: mayor potencial inmobiliario,

ENTORNOS MÁS DESAFIANTES

Calificaciones promedio (promedio multiplicativo)



En Colombia, los PPRU que logran consolidar en promedio tienen

MAYOR POTENCIAL INMOBILIARIO



pese a que su entorno es más complejo

Sin embargo, no es tan claro

EN EL CASO DE BOGOTÁ



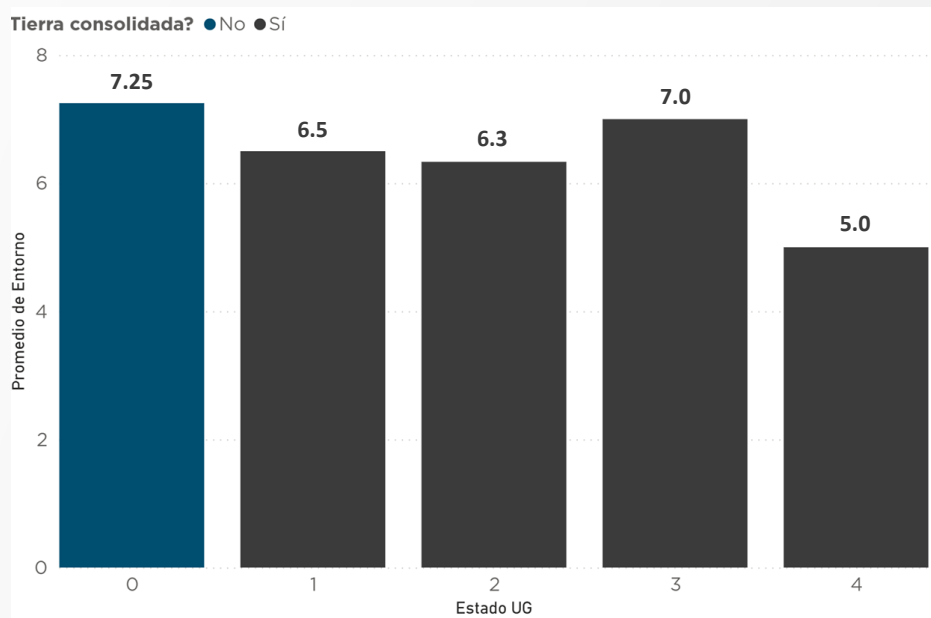
EL PATRÓN SE REPONE

excluyendo Proscenio



HALLAZGO PRELIMINAR

El éxito de los PPRU privados en entornos retadores de Bogotá



CONCLUSIONES Y SIGUIENTES PASOS



Algunas conclusiones

PRELIMINARES

La consolidación de suelo es un gran obstáculo: ¿se deben fortalecer las herramientas de gestión de suelo?

Los planes parciales analizados tienen, en su mayoría, planteamientos inmobiliarios alineados con las realidades de mercado

La escala del plan parcial no es un obstáculo para su ejecución

El potencial inmobiliario por sí solo no predice el éxito de un plan parcial

Un entorno desafiante no limita el avance de los planes parciales

Los casos de éxito han tardado en promedio 8 años en ejecutar el 100%

SIGUIENTES PASOS

1

Continuar el diálogo con diferentes actores relevantes

2

Analizar los macroproyectos (Medellín) con mayor profundidad

3

Profundizar en los casos de estudio que desafían los patrones

4

Profundizar el entendimiento de los planes parciales como herramientas efectivas para regenerar el entorno

5

Incorporar las herramientas de gestión como dimensión de análisis

6

Incorporar mecanismos de financiamiento en el análisis

| GRACIAS

<https://www.iadb.org/en/urban-development-and-housing>