



1er Congreso Internacional de Espacio Público

Buenas Prácticas, Mejor Espacio Público

Bogotá D.C.
9 y 10 de Agosto

Archivo de Bogotá
Calle 6B No. 5-75

Financiación del espacio público desde la generación de política pública

Cristhian Ortega

Relación planeación EP

- Gestión
- Financiación



**1er
Congreso
Internacional de
Espacio Público**

Buenas Prácticas, Mejor Espacio Público

Bogotá D.C.
9 y 10 de Agosto

Archivo de Bogotá
Calle 6B No. 5-75



Relación planeación EP

- Generar
- Recuperar
- Sostener



1er Congreso Internacional de Espacio Público
Buenas Prácticas, Mejor Espacio Público

Bogotá D.C. | Archivo de Bogotá
9 y 10 de Agosto | Calle 6B No. 5-75



Generar



Recuperar



Sostener

Política



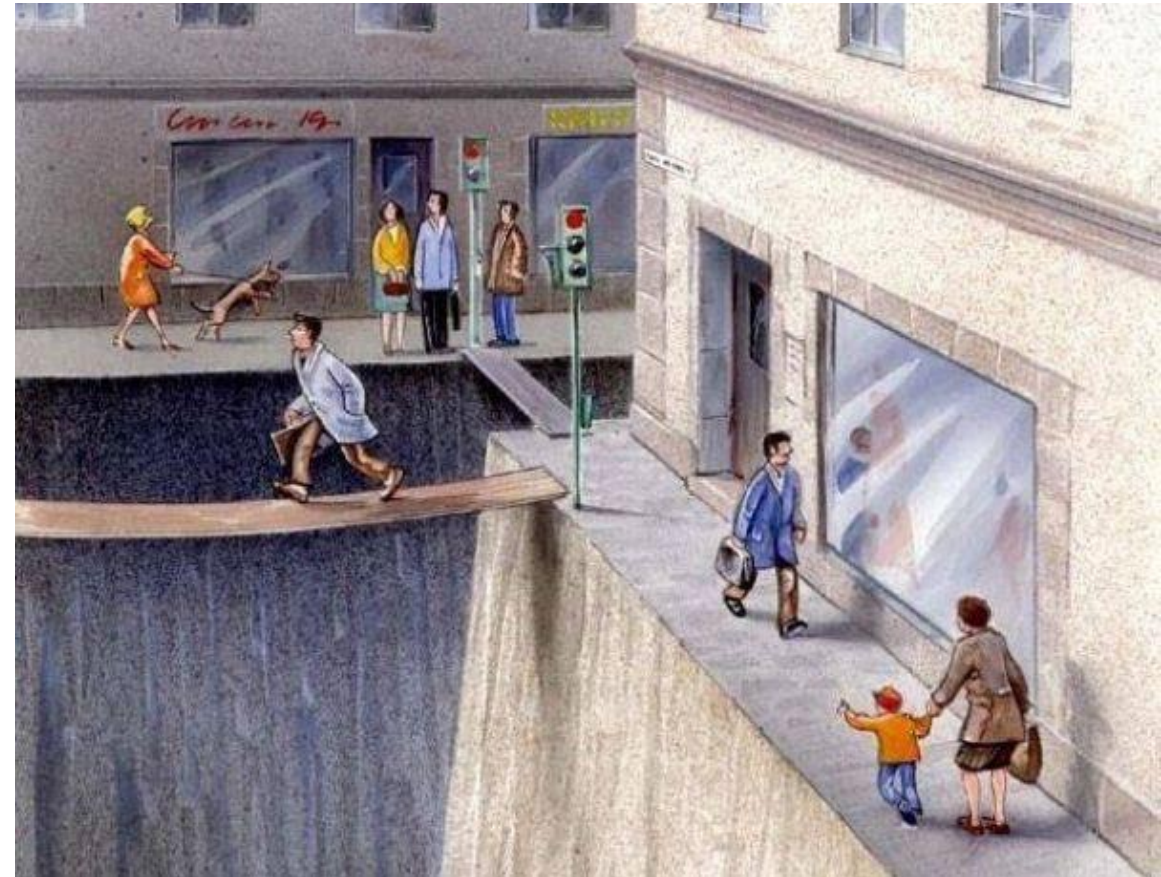
1er
Congreso
Internacional de
Espacio Público

Buenas Prácticas, Mejor Espacio Público

Bogotá D.C.
9 y 10 de Agosto

Archivo de Bogotá
Calle 6B No. 5-75

Herramienta
que responde a
las **necesidades**
de los agentes y
soluciona los
conflictos en el
Espacio Público.



https://www.google.com.co/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjwky22hMvVAhUBHGMKHe5WDQIQjhwIBQ&url=https%3A%2F%2Fmrmannoticias.blogspot.com%2F2016%2F05%2Fel-dominio-del-espacio-publico.html&psig=AFQjCNFeSrKWHQ1iFiOF3Q_5GP1ICERoSQ&ust=1502398395684283

Elementos relativos a la Política de espacio público – financiación

- Reparto de cargas y beneficios.
- Usos temporales en el espacio público.
- Proyectos integrales para creación, recuperación y sostenibilidad del EP.



Elementos relativos a la Política de espacio público – financiación

- Potenciación para la generación de rentas en el espacio público
- Captura de valor.
- Nuevas formas de espacio público (o comunal).



Supuestos fundamentales

- Espacio público como **elemento estructurante** y no residual.



Supuestos fundamentales

- Como elemento estructurante se considera como:
 - Escenario
 - Infraestructura



Supuestos fundamentales

- Espacio público es un elemento **generador de valor**



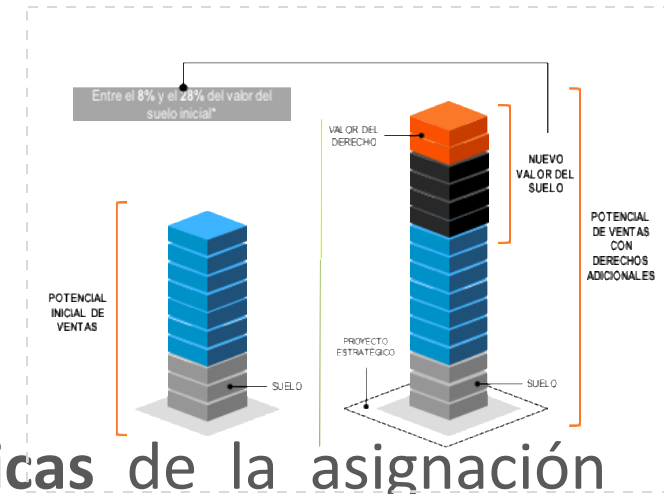
• MANEJO DIFERENCIADO DE EDIFICABILIDADES

Principios:

La edificabilidad es una de las **expresiones económicas** de la asignación normativa en el territorio y expresa la capitalización de rentas.

La edificabilidad **resultante** se debe entender como un **medio no exclusivo** para la consolidación de un modelo de ciudad.

La edificabilidad se debe complementar con la generación de EP



• MANEJO DIFERENCIADO DE EDIFICABILIDADES

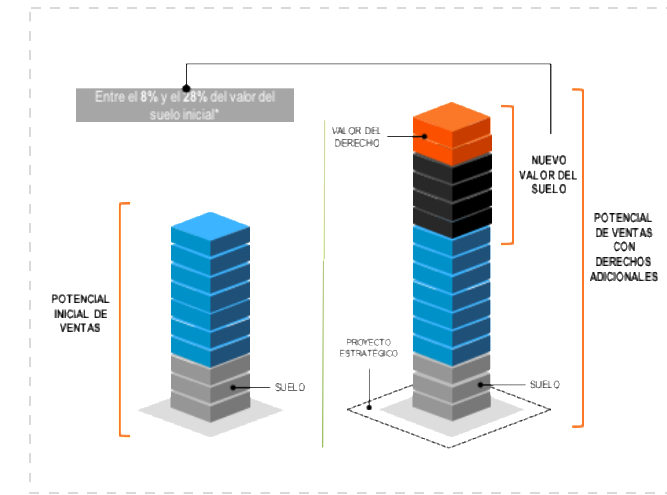
Objetivos:

Armonizar el modelo de ocupación de ciudad con los requerimientos de espacio público.

Cargas diferenciadas por tratamientos.

Incentivos para aumento de edificabilidad por generación de EP.

Manejo estratégico de la norma urbanística.

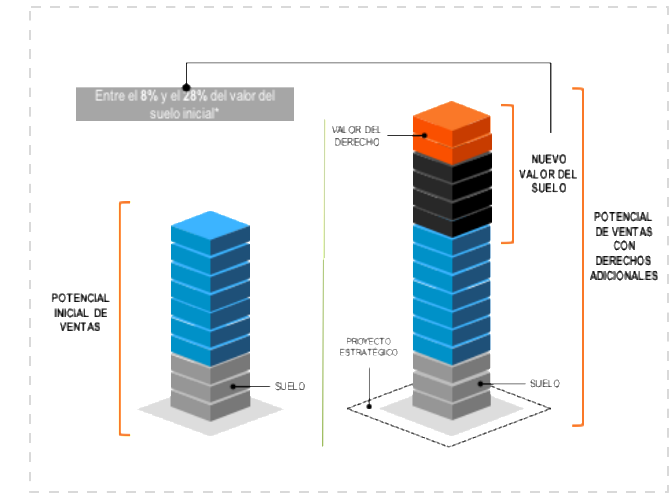


• MANEJO DIFERENCIADO DE EDIFICABILIDADES

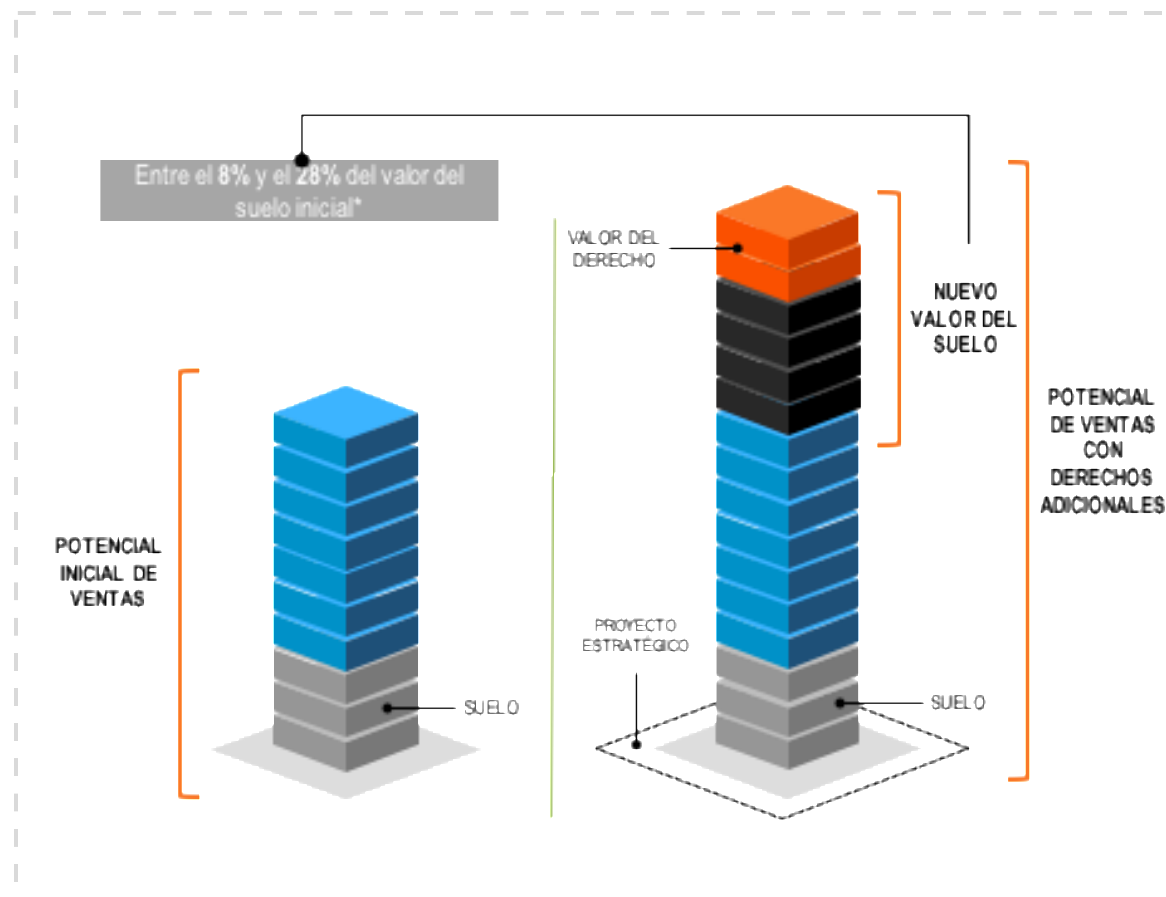
Opciones:

- Normas que definan índices de edificabilidad dinámicas (base y máxima) en función de la generación de espacio y bienes públicos.
- Relacionamiento de condicionamientos de construcción (tratamientos de conservación) con transferencia de posibilidades de aumento de la edificabilidad (por mercado o por asignación de obligaciones en zonas de conservación por operaciones interligadas).

*Requiere articulación con el POT

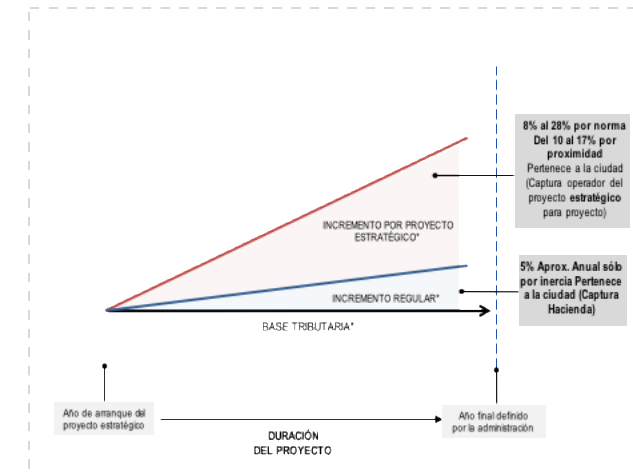


• MANEJO DIFERENCIADO DE EDIFICABILIDADES



• MANEJO DINÁMICO DEL PREDIAL

Principios:

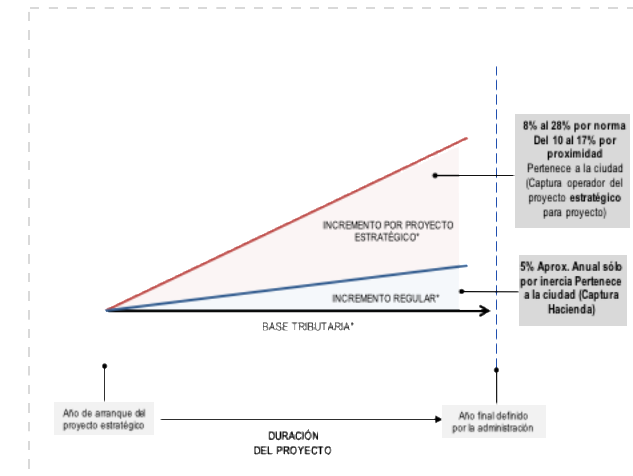


- El valor del suelo es el espejo de las modificaciones territoriales a nivel normativo o físico.
- Sin contar la especulación, la infraestructura pública es la que más impacto genera en el valor del suelo, de forma estructural.

• MANEJO DINÁMICO DEL PREDIAL

Objetivos:

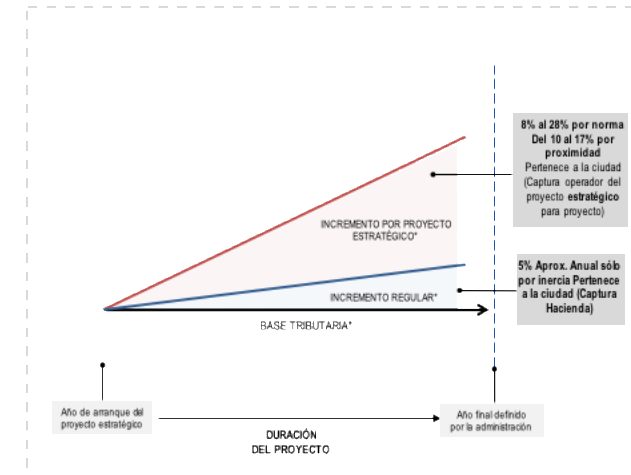
- Utilizar los recursos del aumento del predial para soportar las inversiones necesarias para consolidar los modelos de ciudad que soportan la generación del espacio público.



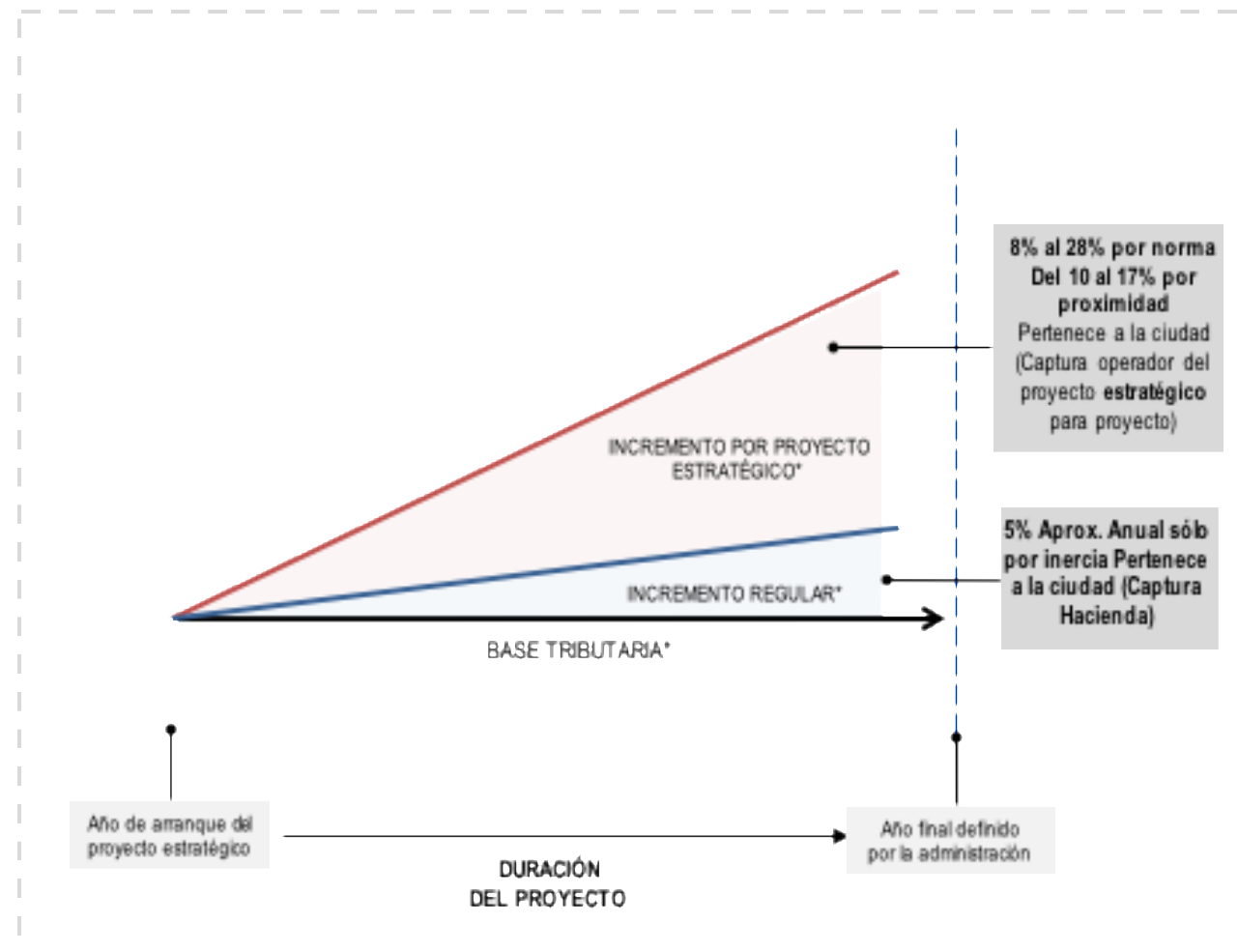
• MANEJO DINÁMICO DEL PREDIAL

Opciones:

- Pignoración de rentas.
- Manejo de cuentas hacendarias.
- Financiamiento por incremento del recaudo impositivo.
- Manejos parafiscales.



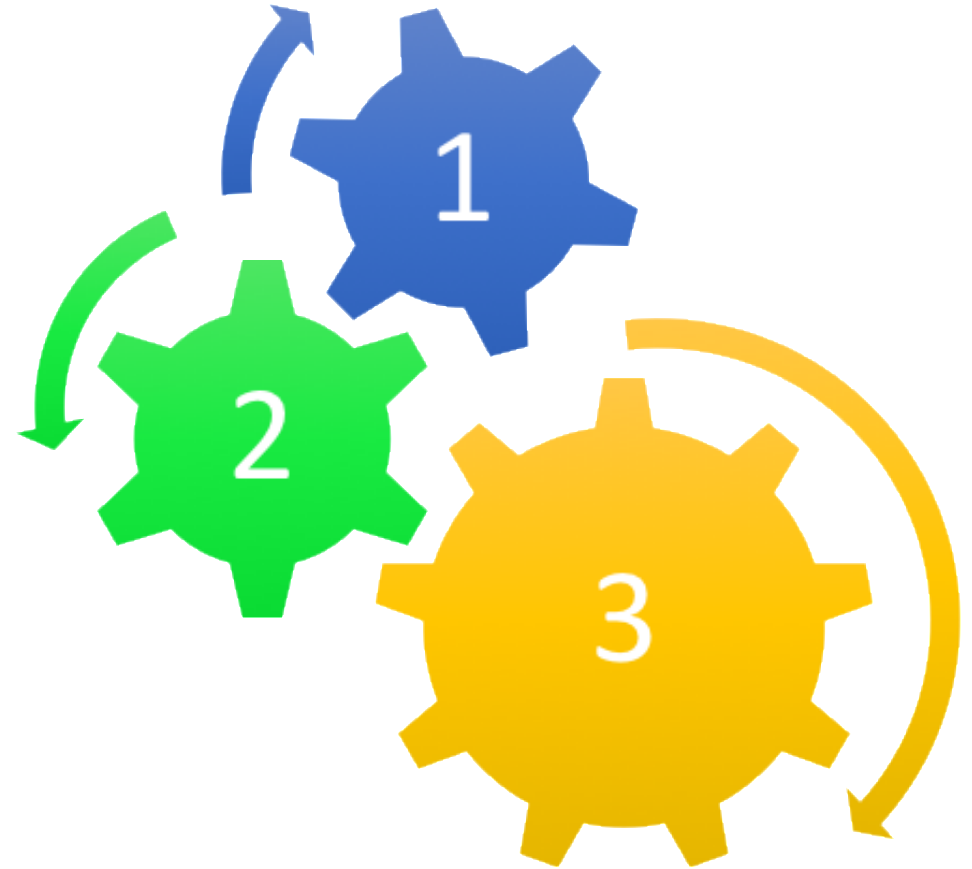
• MANEJO DINÁMICO DEL PREDIAL



- **APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO**
- **GESTIÓN PÚBLICO PRIVADA**
- **MANEJO DE LA PLANIFICACIÓN PARA LA GENERACIÓN DE SUELO**
 - SUELOS DE EXPANSIÓN FOCALIZADOS
 - OPERACIONES INTERLIGADAS
 - ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO
- **RECONVERSIÓN DE BIENES PÚBLICOS EN ESPACIOS PÚBLICOS**

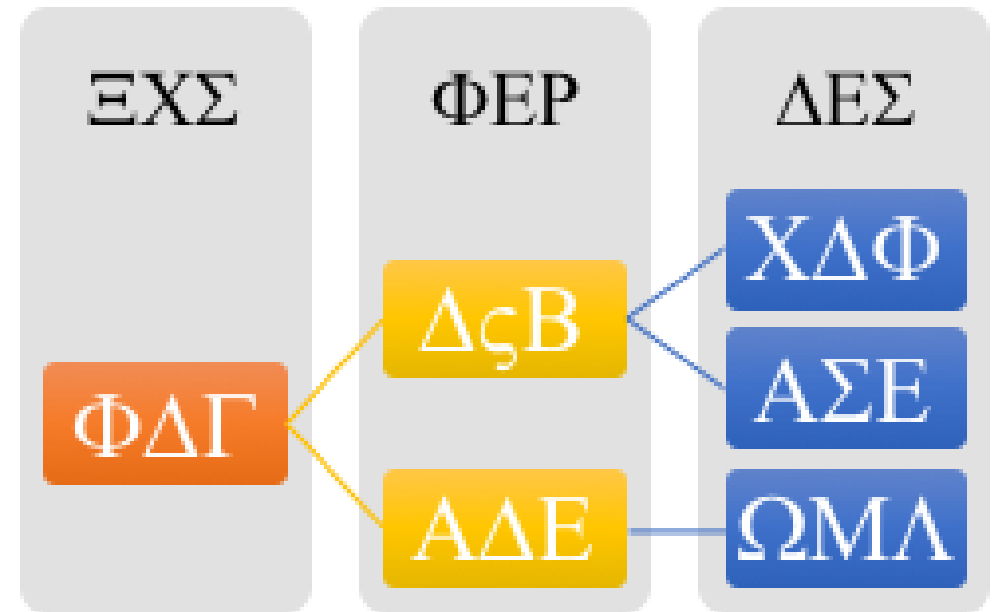
DISCUSIÓN PREVENTIVA

- Derechos de propiedad.
- Opción eficiente (cobertura de los costos de oportunidad).
- Valoración razonable.
- Claridad de los momentos de la generación del valor.



DISCUSIÓN CONCLUSIVA

- Costos políticos.
- Gestión de suelo y propiedad.
- Principios de igualdad vs función social de la propiedad.
- La política y su ejecución. El papel y la gestión pública.



GRACIAS



Bogotá D.C.
9 y 10 de Agosto

Archivo de Bogotá
Calle 6B No. 5-75



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO