

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GUZMÁN (Arq.)

Director de la Tesis: MALCOLM C. BURNS (Dr.)

Título del Proyecto de tesis: *La regeneración urbana orientada al transporte público*

La progresiva transformación de la estructura de la ciudad latinoamericana hacia un modelo de mayor dispersión y segregación socio-espacial, el actual auge tanto de proyectos de sistemas de transporte público de superficie como de proyectos de vivienda pública, y los instrumentos de gestión urbanística disponibles tanto para la ejecución de proyectos de regeneración urbana por redensificación como para la recuperación de plusvalías inmobiliarias (generadas por actuaciones urbanísticas y por inversiones en sistemas de transporte público); constituirán el marco teórico de esta investigación.

La presente investigación de manera específica indagará en el potencial que tienen los sistemas de transporte público basados en buses de altas prestaciones y por vía segregada (conocidos como "Bus Rapid Transit" BRT en la literatura especializada) como catalizadores de una regeneración urbana por redensificación en barrios tradicionalmente de bajos ingresos de ciudades colombianas, enfocada a la provisión de vivienda asequible y al incremento de la cohesión social.

Así, la hipótesis de partida plantea que los sistemas BRT son un instrumento efectivo para orientar un desarrollo más equilibrado de la ciudad latinoamericana, dado su potencial papel en la viabilidad de proyectos público-privados de regeneración urbana por redensificación al interior de la ciudad, y en función tanto de la provisión de vivienda asequible como de la reducción de la segregación socio-espacial.

En este sentido, el objetivo de la investigación es establecer y dimensionar el incremento del precio del suelo y la propiedad generado por los sistemas BRT en su área de influencia (en este caso barrios tradicionalmente de bajos ingresos), establecer la contribución de la captación de dichas plusvalías en la viabilidad del proyecto de regeneración urbana, establecer su contribución a la reducción del déficit de vivienda pública y su contribución al incremento de la cohesión social.

En el apartado empírico se realizará una aplicación práctica para el caso del sector oriental de la ciudad de Cali (una de las principales ciudades colombianas con cerca de 2,2 millones de habitantes), zona de bajos ingresos y con baja densidad habitacional, por la cual discurrirán dos corredores troncales del sistema BRT (una de estas actualmente en construcción y la otra recientemente ha entrado en operación). Entre los datos propuestos que serán usados para desarrollar la investigación, se encuentran diversas fuentes tanto del sector público como del sector privado.

En la aplicación empírica, primero se usarán estos datos para establecer mediante un análisis transversal y usando el método de precios hedónicos, la plusvalía generada en las viviendas de la zona por la implantación del BRT. Segundo, se calcularán las plusvalías generadas por el incremento del aprovechamiento urbanístico de los sectores que estarían implicados en el proyecto de redensificación mediante métodos de valoración inmobiliaria. Tercero, se analizará la viabilidad de la operación buscando combinaciones óptimas a nivel socio-económico de oferta de vivienda pública y privada mediante un método mixto de evaluación de proyectos que involucre una relación sinérgica a nivel de financiación entre los sistemas BRT y los proyectos de regeneración urbana por redensificación. Cuarto, se establecerán las mejoras en cohesión social derivadas de este tipo de actuaciones por medio de tres indicadores principales: accesibilidad a equipamientos y servicios, mixtura de vivienda pública y vivienda de libre mercado y mixtura de niveles de ingresos.

Los resultados de la investigación aportarán a las administraciones locales directrices e instrumentos metodológicos, en general en lo que respecta a la formulación de políticas integrales de transporte y desarrollo urbano en ciudades latinoamericanas, y en particular en la planeación y la ejecución de actuaciones público-privadas de regeneración urbana por re-densificación orientadas a corredores de sistemas BRT en zonas tradicionalmente de bajos ingresos.

*** La investigación será desarrollada en dos grandes etapas, la primera en el marco del Master de Investigación y la segunda en el marco del programa de Doctorado (ver detalle en el apartado 2.3 del documento).