



Proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso: beneficios y dificultades desde la planificación urbana

Ciudad Paraíso urban renewal project: benefits and difficulties from an urban planning perspective

Randy Perea Álvarez¹

Fecha de recibido: 8 de enero de 2022

Fecha de aceptado: 22 de junio de 2022

Resumen

El primer anuncio de inicio de obras de construcción del proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso” en Cali, Colombia fue comunicado a la opinión pública en el segundo semestre del año 2011, una década después, en el 2021 aún no han iniciado las construcciones en suelo privado de las nuevas edificaciones que van a dar una transformación urbanística al centro de la ciudad. Durante estos diez años han surgido una serie de beneficios y dificultades en torno a la implementación de Ciudad Paraíso, los cuales son analizados y explicados generalmente en este artículo desde la perspectiva del urbanismo, promoviendo así, una visión crítica y reflexiva de este tipo de proyectos que se extienden por las grandes ciudades de América Latina.

Palabras clave: Renovación urbana, urbanismo, gentrificación, plan parcial, planificación urbana, políticas públicas, Ciudad Paraíso.

Abstract

The first announcement of the start of construction works of the urban renewal project “Ciudad Paraíso” in Cali, Colombia was communicated to the public in

¹ Geógrafo. Colombia. Correo electrónico: randy7r@gmail.com.

the second half of 2011, a decade later, in 2021, construction has not yet begun on private land of the new buildings that will give an urban transformation to the center of the city. During these ten years, a series of benefits and difficulties have arisen around the implementation of Ciudad Paraíso, which are generally analyzed and explained in this article from the perspective of urbanism, thus promoting a critical and reflective vision of this type of projects that are spreading throughout the large cities of Latin America.

Key words: Urban renewal, urbanism, gentrification, partial plan, urban planning, public policies, Ciudad Paraíso.

Introducción

El proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso” está localizado en el centro de la ciudad de Santiago de Cali en Colombia, entre los barrios El Calvario, San Pascual y Sucre. Estos barrios contienen población de bajos ingresos económicos desde sus orígenes en el inicio del siglo XX, con el paso del tiempo los cambios de usos residenciales para comerciales e industriales desencadenó un vaciamiento habitacional y modificaciones en la infraestructura de las construcciones, ocasionando un proceso gradual de deterioro físico y social que puede ser visto en sus calles.

El abandono de algunas edificaciones y la poca presencia del Estado conllevó a la invasión ilegal de éstas, generando problemas de uso inadecuado de residuos sólidos, habitantes de calle, proliferación de viviendas de “inquilinato”, redes de prostitución, crimen común y organizado, así como el consumo y comercialización de sustancias psicoactivas.

Una alternativa para intentar revertir esta problemática es la renovación urbana como una opción para recuperar y revitalizar zonas subutilizadas que tienen una infraestructura urbana consolidada y una localización geográfica estratégica en el centro de la ciudad. La gestión de proyectos de renovación urbana como política pública permite la consolidación de ciudades más inclusivas, proporcionando una mejor accesibilidad a los servicios generales prestados por la ciudad, entre estos tenemos el espacio público, el transporte urbano, fuentes de empleo, sistemas de saneamiento, servicios públicos, entre otros.

En el caso de Colombia el instrumento urbano diseñado para la ejecución e implementación de proyectos de renovación urbana es el plan parcial. Dicha normativa está sustentada en los planes de ordenamiento territorial municipales y el proyecto “Ciudad Paraíso” está compuesto por cuatro de ellos, cada uno con un objetivo específico, pero a su vez integrados urbanísticamente.

En el año 2009 fue comunicado por la Alcaldía de Cali el proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso”, en febrero de 2010 la intervención en territorio comenzó con las primeras compras y demoliciones de predios, para el año 2011 fue anunciado el inicio de las obras de construcción de una de las etapas del proyecto, actualmente diez años después, todavía no empiezan

las construcciones en suelo privado que buscan mejorar las condiciones y la calidad de vida de la población del centro de la capital del Valle del Cauca. Durante el proceso que cumple una década han surgido beneficios y dificultades para la ciudad, los cuales serán analizados y descritos en líneas generales desde la planificación urbana, generando de esta manera, un enfoque crítico y reflexivo sobre la implementación de proyectos de renovación urbana en el país.

De la Ley Nacional a la Renovación Urbana

La ciudad es un fenómeno complejo y multidimensional que se transforma a lo largo del tiempo, ese fenómeno ha sido estudiado por diferentes disciplinas científicas que han buscado generar directrices para alcanzar el equilibrio del territorio por medio de procesos y proyectos de planificación urbana. Para comenzar a materializar esas propuestas, es necesario crear y diseñar políticas públicas que permitan trazar una ruta para el desarrollo efectivo, eficiente y sustentable de las ciudades.

En los países de América Latina la transición histórica para el creciente desarrollo urbano fue caracterizada por una planificación insuficiente, políticas inadecuadas y desinterés del Estado. Este hecho fue particularmente ligado a los gobiernos represivos que dominaron la región hasta la década de los ochenta del siglo XX, después de esto los movimientos sociales urbanos comenzaron a ganar fuerza, consolidando ideas a través del debate sobre la función social de la propiedad como elemento esencial para una reivindicación del derecho a la ciudad, una reforma urbana (Roszbach & Montandon, 2017).

Por otro lado, aunque no ha existido una dictadura en Colombia, el conflicto armado entre grupos armados ilegales y el Estado también ha hecho presencia en las ciudades, lo cual propició espacios para procesos de paz que forzaron la implementación de una nueva constitución que data del año 1991. Con base en este documento nacional es creada en 1997 la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997) pionera en América Latina.

Dicha Ley brinda las herramientas necesarias para la integración e implementación de diferentes tópicos que afectan el desarrollo de la ciudad, tales como vivienda, saneamiento básico, movilidad urbana, residuos sólidos, medio ambiente, uso del suelo, derecho de construcción, entre otros. Por tanto, se puede afirmar que el marco jurídico urbano nacional está compuesto por una ley que ofrece las medidas reglamentarias para la implementación de políticas públicas en un determinado territorio, brindando los conceptos, principios, directrices, instrumentos y mecanismos de gobernanza para las diferentes escalas de gobierno permitiendo así una viabilidad como política urbana. En el caso de Colombia la planificación urbana está focalizada a nivel local, siendo los municipios responsables de la generación de políticas públicas aplicadas a sus territorios, teniendo como referencia la legislación nacional. Esas leyes municipales contemplan un diagnóstico de las condiciones actuales de los territorios con el fin de proponer un modelo

de ordenamiento territorial a corto, mediano y largo plazo que garantice una sinergia entre el espacio geográfico de las ciudades y sus habitantes, procurando una mejoría en la calidad de vida de la población.

La ley local debe ser aprobada por el poder legislativo y aplicada por los gobiernos de la época, en Colombia es llamada “Plan de Ordenamiento Territorial (POT)”. La vigencia de esta reglamentación urbana es de 12 años, por tanto es necesario hacer una adaptación y actualización de la ley después de ese periodo, teniendo en consideración el dinamismo y las constantes transformaciones de las ciudades.

El objetivo de esta reglamentación urbana no es resolver todos los problemas de la ciudad, sin embargo, busca ser un instrumento para la definición de una estrategia de intervención inmediata, estableciendo principios de acción claros para el conjunto de actores involucrados en la construcción de la ciudad, sirviendo también de base para la gestión integral del desarrollo del territorio (Instituto Pólis, 2001).

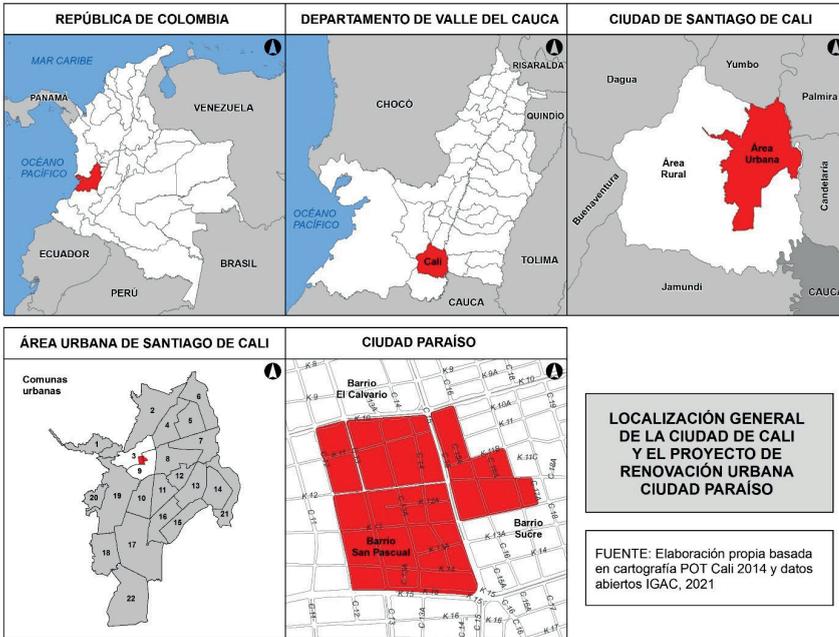


Figura 1. Localización general de la ciudad de Cali y el proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso.

Fuente: elaboración propia basada en cartografía POT Cali 2014 y datos abiertos IGAC, 2021.

El proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso” está localizado en la ciudad de Cali en Colombia. Dicha ciudad formuló su primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT) por medio del Acuerdo 069 del año 2000,

después de eso, se realizó un ajuste y actualización con el Acuerdo 0373 de 2014, que es el plan vigente hasta el momento. Para poder desarrollar las políticas públicas descritas en las legislaciones locales es imprescindible la aplicación y gestión de los instrumentos urbanísticos, en este caso en particular nos centraremos en el instrumento de plan parcial que ofrece las herramientas normativas para la ejecución de proyectos de renovación urbana (Figura 1).

El plan parcial es la herramienta donde se puede desarrollar y complementar las directrices del POT para zonas específicas del suelo urbano y áreas de expansión urbana, igualmente aquellas que deben ser desarrolladas por medio de unidades de actuación urbanas, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales (artículo 19, Ley 388 de 1997). A través del plan parcial, es establecida la utilización de los espacios privados, con la definición e intensidad de sus usos de suelo y su edificabilidad, bien como las obligaciones de cesión, construcción, disposición de equipamientos, espacios y servicios públicos, que posibilitan la realización mancomunada de los proyectos puntuales de urbanización y ocupación de los terrenos insertos en el área seleccionada (Acuerdo 0373 de 2014).

Este instrumento urbano permite la elaboración y desarrollo de proyectos y programas de renovación urbana que pretenden recuperar y revitalizar el uso residencial en áreas subutilizadas de la ciudad que tienen una infraestructura urbana consolidada, servicios de saneamiento y localización estratégica. La renovación urbana de acuerdo con Mendes (2013) es una acción que involucra la demolición de las estructuras morfológicas y tipológicas presentes en un área urbana subutilizada y el consecuente reemplazo por un nuevo patrón urbanístico, de nuevos edificios con una mezcla de usos de suelo compatibles con la vivienda, generando así una nueva ocupación de la población, aprovechando los servicios presentes en la zona y así reducir la expansión de la ciudad.

En esa dirección, Monterrubio (2013) sugiere que la renovación urbana es entendida como la transformación radical y permanente de barrios, sectores o áreas degradadas desde el punto de vista social, morfológico y funcional, por tanto, la principal razón para la elaboración de ese proceso son los problemas urbanos como la crisis de centralidad urbana, revisión estructural de la ciudad y erradicación de tugurios, siendo esta última un fenómeno patológico de desarrollo inorgánico de la ciudad y de la falta de planeamiento económico del territorio.

Ciudad Paraíso

El proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso aprobado en el primer POT de Cali (Acuerdo 069 de 2000) es liderado por la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Cali (EMRU), creada en el año 2002 mediante el Decreto Municipal No 084. Dicha entidad de carácter mixto puede desarrollar cada una de las etapas del proyecto a partir de inversiones públicas o privadas.

Ciudad Paraíso como proyecto integral urbano está compuesto por cuatro planes parciales (Figura 2), cada uno con atribuciones puntuales, los cuales son los siguientes: plan parcial El Calvario (Decreto 0868 de 2007) donde se implantará la estación central del sistema integrado de transporte público masivo de Cali (MIO)¹ y un centro comercial; plan parcial Sucre (Decreto 0025 de 2007) de uso mixto, donde se priorizará la vivienda de interés prioritario para poblaciones vulnerables del centro de la ciudad; plan parcial San Pascual (Decreto 0155 de 2013) de uso mixto, con áreas para viviendas de interés social y viviendas de niveles económicos más altos; plan parcial Ciudadela de la Justicia (Decreto 0363 de 2014) de carácter institucional, donde se localizará el equipamiento de justicia de la sede regional de la Fiscalía General de la Nación.

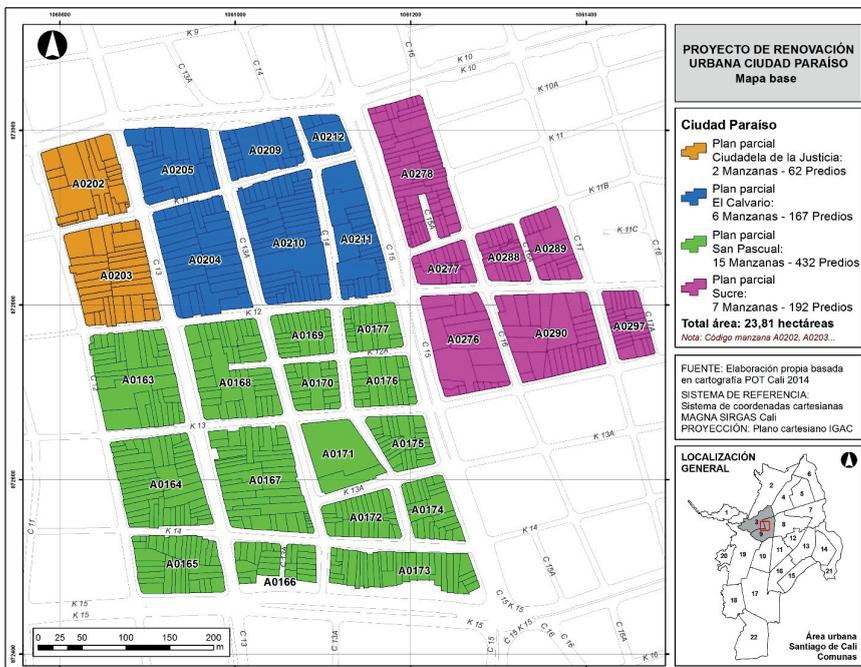


Figura 2. Proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso. Mapa base.
Fuente: elaboración propia basada en cartografía POT Cali 2014.

El área bruta total del proyecto es de 23,81 hectáreas, de los cuales se destinará un total de 28.164 m² de espacio público, 5.951 unidades de viviendas potenciales y un área aproximada de 135.343 m² para comercio y servicios. La renovación urbana busca disminuir el déficit de vivienda de la ciudad, recuperar áreas centrales en estado de deterioro, crear espacio

¹ Masivo Integrado de Occidente (MIO).

público, optimizar el transporte público, ofrecer viviendas de interés social, generar empleo y mejorar la calidad de vida de la comunidad (EMRU, 2021).

Diagnóstico urbanístico: Metodología

Para definir cuáles han sido los beneficios y dificultades más representativos del proyecto Ciudad Paraíso desde la planificación urbana, se desarrolló una recopilación y análisis cronológico durante la década de 2011 a 2021 de la información secundaria de carácter oficial emitida por la Alcaldía de Cali, además, de algunas noticias de medios de comunicación acreditados de la ciudad.

Se revisaron los decretos originales de los planes parciales que le dieron vida al proyecto y sus respectivas modificaciones que se pueden observar en la Tabla 1 del siguiente capítulo; los acuerdos municipales que garantizan el cumplimiento de lo dictado en los decretos; los informes de gestión anuales de la EMRU desde el 2011 al 2021; las rendiciones de cuentas del proyecto solicitada por el Concejo Municipal de la ciudad; y noticias publicadas sobre los avances urbanísticos de Ciudad Paraíso, especialmente del periódico *El País*, Cali.

Beneficios

El primer anuncio de inicio de obra del proyecto Ciudad Paraíso fue para el segundo semestre del año 2011 (*El País*, 2021), diez años después aún no comienza la ejecución de las construcciones en suelo privado, sin embargo, durante esta década se han logrado avances positivos en la materialización del proyecto, en particular sobre creación e implementación de políticas públicas urbanas que también beneficiaran propuestas futuras de renovación en la ciudad.

Uno de los beneficios para la población residente y comerciante del área de renovación urbana de Ciudad Paraíso, dentro de sus directrices urbanísticas fue la creación del Acuerdo 300 de 2010 para la implementación de planes de gestión social para cada plan parcial, cuyo propósito es mitigar los impactos ocasionados por la renovación urbana. Este plan busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes y comerciantes del sector a través de inclusión de programas y proyectos ofrecidos por el Estado o entidades privadas, intervención psicosocial de las comunidades en territorio, además de brindar un reconocimiento económico y acompañamiento para el traslado de residentes a otras zonas de la ciudad y la exoneración de algunos impuestos para comerciantes y propietarios de predios, entre otros. Dicha norma garantiza los derechos básicos de la población vulnerable que mora en el sector y es la ruta de guía para futuros planes parciales en sus políticas públicas urbanas de carácter social.

Ciudad Paraíso ha sido un laboratorio de ciudad, siendo el proyecto de renovación urbana más grande del país ha promovido retos de diferente índole debido a la complejidad de su territorio, en la parte urbana se generó

por primera vez en el año 2013 un modelo de asociación de cooperación permanente entre el sector privado y público (pionero en Colombia) con la creación de la Alianza para la Renovación Urbana de Cali (ARUC), conformada por 37 empresas privadas de la cadena de valor de la construcción y las entidades gubernamentales implicadas en el proyecto. Dicha alianza ejecutará el plan parcial San Pascual en Ciudad Paraíso, además de otras iniciativas de renovación urbana en la ciudad (ARUC, 2021).

El proyecto Ciudad Paraíso es pionero en Colombia como proceso de renovación urbana integral, abordando todas las dimensiones presentes en un territorio, como son la social, económica, física, institucional, entre otras. En el país no existe hasta el momento algún proyecto semejante, la mayoría de los formulados en ciudades como Bogotá, Barranquilla o Medellín siguen en etapas previas a la intervención. Los errores y aciertos en la planificación urbana aquí encontrados, serán tenidos en cuenta como experiencia a nivel nacional.

Por otro lado, la ejecución de planes parciales de renovación urbana permitió encontrar vacíos normativos que impedían el desarrollo del proceso, como fue el caso de cobro de plusvalía en áreas destinadas a vivienda prioritaria y de interés social, conflictos en los usos del suelo entre la norma anterior (Acuerdo 069 de 2000) y la norma vigente (Acuerdo 0373 de 2014), la no inclusión de la empresa de servicios públicos EMCALI² desde el inicio del proyecto generando sobre costos al socio privado, así como cargas estructurales sociales y económicas de la ciudad que no podían ser cubiertas por los inversionistas. Estas imprecisiones debían ser resueltas para la viabilidad del proyecto. Por ello, los cuatro planes parciales que componen Ciudad Paraíso se actualizaron en distintos momentos (Tabla 1). Es decir, se aprendió de los errores y se generó un nuevo estándar más eficiente y realista, que además sirve de base para el desarrollo de nuevos planes parciales en Cali.

Tabla 1. Normativa urbanística de los planes parciales que conforman Ciudad Paraíso

<i>Plan parcial original</i>	<i>Periodo de validación</i>	<i>Plan parcial actualizado</i>
El Calvario, Decreto 0868 de 2007	12 años	Decreto 0496 de 2017
Sucre, Decreto 0869 de 2007	7 años	Decreto 0025 de 2015
San Pascual, Decreto 0155 de 2013	10 años	Decreto 0100 de 2018
Ciudadela de la Justicia, Decreto 0363 de 2014	5 años	Decreto 0070 de 2019

Fuente: elaboración propia con datos de los decretos expuestos.

² Empresas Municipales de servicios públicos de Cali (EMCALI).

Otro gran avance para el urbanismo fue la incorporación de la política pública de renovación urbana en la ciudad a partir del Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 “CaliDa una ciudad para todos”, después de esto cada administración local incluye a Ciudad Paraíso como un proyecto estratégico a desarrollar, teniendo un presupuesto fijo y unas metas durante cada periodo de la alcaldía que es de cuatro años (Acuerdo 0326 de 2012).

En el segundo semestre del año 2021 se empezaron a realizar obras complementarias de infraestructura urbana para adecuación de suelos para espacio público, cambio y modernización de redes de servicios públicos como acueducto, alcantarillado y energía, además de la ampliación de un tramo de la Carrera 12 entre Calles 13 y 15, impactando un área de los planes parciales de El Calvario y San Pascual (EMRU, 2021). Con estos avances preliminares sobre el terreno se espera que en el primer semestre del año 2022 comience la primera fase constructiva en suelo privado en Ciudad Paraíso.

En los párrafos anteriores se ha desglosado en términos generales los avances en urbanismo entre los años 2011 y 2021, sin embargo, los mayores beneficios en infraestructura urbana del proyecto se darán cuando se entreguen finalizadas las obras, lo cual sigue siendo incierto.

Dificultades

La dificultad más dicente urbanísticamente del proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso” es que no ha iniciado su fase de construcción en suelo privado, más aún que durante una década desde su primer anuncio de obra en el año 2011 han sido expuestos a la opinión pública otros tres avisos de edificación (2015, 2017 y 2021). Sin embargo, se espera que a inicios de 2022 empiece la primera etapa constructiva en el plan parcial El Calvario, destinada a dos edificios de usos residenciales que estarían terminados y listos para la entrega a mediados del año 2023 (EMRU, 2021).

Los tiempos originales de entrega de obras para cada plan parcial están expirados, por ejemplo los planes parciales El Calvario y Sucre aprobados en 2007 tenían que estar listos en 12 y 7 años respectivamente, el plan parcial Ciudadela de la Justicia quien fue el primero en intervención en terreno en el año 2011 debería estar listo cinco años después del anuncio, por último el plan parcial San Pascual validado en 2013 tiene que estar listo para el 2023, siendo el único de los planes con un margen de espera. Estos hechos obligaron a la administración pública a actualizar y modificar dichos planes parciales como se indicó en la Tabla 1, con esto se logró ampliar los plazos de ejecución de obras, duplicando los tiempos de entrega y de presupuesto de cada uno de los proyectos, generando menor credibilidad institucional y aumentando la incertidumbre a la comunidad interesada en vivir e invertir en la zona.

Con respecto a la planificación urbana los planes parciales de Ciudad Paraíso fueron concebidos en distintos años como se pudo observar en la Tabla 1, esto ha generado desarticulación en la propuesta integral del proyecto, por lo tanto, fueron actualizados y han cambiado en algunos casos

la estructura urbana, como son los casos del plan parcial El Calvario que ahora incorporó usos residenciales a la propuesta original que solamente incluía una estación principal del Sistema Integrado de Transporte Masivo y un centro comercial vinculado a este nicho de movilidad urbana, el otro caso, es el plan parcial Ciudadela de la Justicia que inicialmente tendría en su totalidad la sede de la Fiscalía General de la Nación, ahora esta entidad institucional solo va a utilizar la mitad del área a intervenir, dejando el otro 50% a la deriva y en búsqueda de un nuevo inversionista interesado en el proyecto.

Los cambios en las propuestas urbanas y el incumplimiento en el inicio de obras de Ciudad Paraíso han provocado sobre costos en nuevos estudios del área de planificación y un ambiente de desconfianza e incertidumbre en los propietarios de predios, que en su mayoría no quieren invertir en el proyecto al no tener claro para cuándo estará listo, probablemente la población que vive y trabaja en los barrios de afectación no hará parte de la nueva propuesta de vivienda y comercio en el centro de Cali. Este fenómeno urbano conocido como gentrificación según Clark (2005) citado por Martínez (2014) es la reestructuración espacial de un área urbana a través de la aplicación de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, encaminada al reemplazo de habitantes con ingresos medio-bajos por población con poder económico superior, en un contexto de mercantilización del suelo.

De acuerdo a lo anterior, la gentrificación se basa en la degradación de los centros de las grandes ciudades durante las fases más importantes de suburbanización y expansión de la urbe. En ese sentido Smith (1979), advierte sobre el proceso de depreciación del capital fijo en las áreas centrales sustentado en la tipificación negativa (estigmatización) de barrios, el abandono en algunos casos y devaluación del precio de los inmuebles. En América Latina, estos procesos están íntimamente relacionados a la implantación de políticas urbanas de orientación neoliberal (Zapata *et al.*, 2021).

Otra dificultad en la planificación urbana ha sido la fragmentación del proyecto Ciudad Paraíso en cuatro planes parciales, los cuales cada uno tiene un inversionista privado diferente con objetivos económicos puntuales. Por lo tanto, el desarrollo en la implementación de cada uno depende en mayor medida de los recursos financieros que brinde el socio, ocasionando disparidad en ejecución de tiempos entre una etapa u otra. El plan parcial Sucre a la fecha no ha conseguido un grupo inversionista, por lo cual solamente hay estudios del área de planificación, pero no hay ningún tipo de intervención en territorio; el plan parcial Ciudadela de la Justicia originalmente fue pensado para que el equipamiento institucional ocupara la totalidad de la superficie de dos manzanas catastrales, hoy en día la Fiscalía solo invertirá en una manzana, dejando la otra en la búsqueda de socios privados interesados en invertir en el proyecto, dejándolo inactivo hasta el momento; los restantes planes parciales de El Calvario y San Pascual están en proceso de compra de predios y de demoliciones de éstos.

La dificultad presentada en el párrafo anterior concuerda con lo manifestado por Arizaga (2015) mencionado por Barrera (2019), que define la renovación urbana como una apuesta político-jurídica y urbana, cuyos propósitos de modificación y transformación de desequilibrios urbanos son claros, materializados en proyectos de embellecimiento de la imagen de una ciudad como muestras de crecimiento y actualización, impulsada por el Estado pero que en la práctica es realizada por terceros privados para la recuperación, modificación o renovación de zonas públicas deterioradas o de uso inadecuado, por lo tanto, el proceso de renovación debe estar a cargo del sector privado, donde la función del Estado es promulgar normas técnicas y legales acompañado de estímulos tributarios a fin de que el privado lleve a cabo el proceso. De ahí que, el uso del suelo debe regirse por un proceso de desarrollo urbano y las condiciones (oferta-demanda) del mercado.

Al final del año 2021 se ha podido liberar el 36% del suelo requerido para completar el proyecto Ciudad Paraíso, representado en 303 predios de los cuales cinco son de carácter institucional que no serán demolidos y harán parte integral del área de renovación urbana (Figura 3). Teniendo en cuenta estos datos se podría decir que a la fecha la EMRU tiene a su disposición el 36% de los inmuebles de los 853 del total del proyecto (Tabla 2).

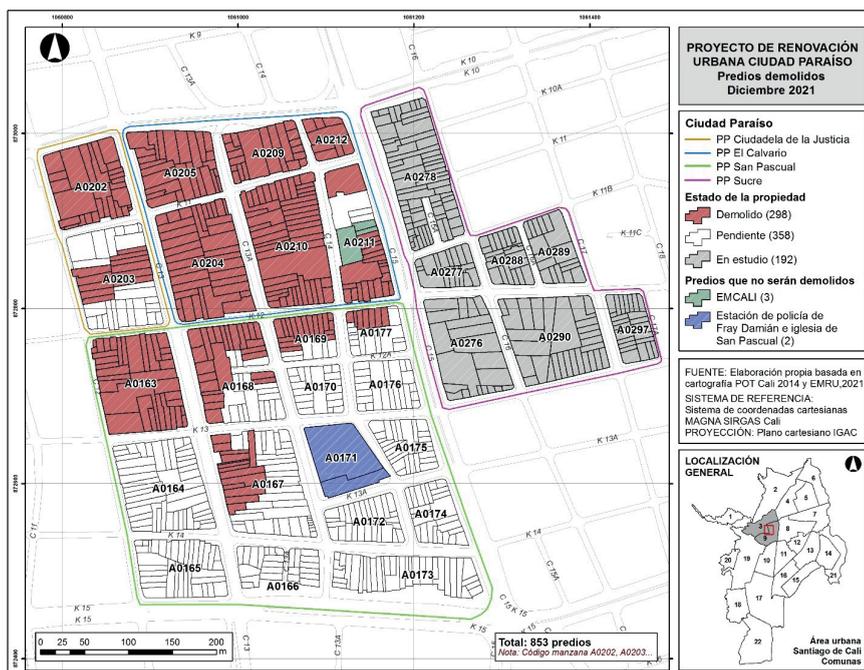


Figura 3. Proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso, Predios demolidos, diciembre de 2021.

Fuente: elaboración propia basada en cartografía POT Cali 2014 y EMRU, 2021.

Tabla 2. Proceso de demolición de predios en Ciudad Paraíso

Núm.	Plan parcial	Predios	Demolidos	Pendientes	Institucional	En estudio
1	Ciudadela de la Justicia	62	39	23	-	-
2	El Calvario	167	161	3	3	-
3	San Pascual	432	98	332	2	-
4	Sucre	192	-	-	-	192
	Ciudad Paraíso	853	298	359	5	192

Fuente: Elaboración propia con información de la EMRU, 2021.

Como se observa en la Figura 3 los avances en adecuación de suelos para obras de construcción está muy avanzado en los planes parciales El Calvario (98%) y Ciudadela de la Justicia (63%) y en menor medida en el plan parcial San Pascual (23%), si bien, es un proceso difícil y complejo los indicadores son muy bajos con respecto al total de predios que conforman Ciudad Paraíso, con un promedio de demolición de 30 predios por año.

Por último, una dificultad institucional son los cambios de alcaldía cada cuatro años y el interés que tenga cada administración local en participar activamente en el cumplimiento de las metas y alcances del proyecto Ciudad Paraíso (cuatro administraciones han pasado durante la implementación del proyecto). Debido al letargo en el inicio de obras existe un desinterés estatal, dejando gran parte de la responsabilidad a los inversionistas privados.

Conclusiones

Debido a las condiciones sociales, físicas y económicas del área de planificación es necesario realizar una intervención en territorio, la renovación urbana surge como una opción de recuperar y revitalizar el centro de la ciudad a través de la figura de plan parcial, sin embargo, la incertidumbre y demora por el inicio de obras ha transformado al proyecto Ciudad Paraíso en un proceso de gentrificación urbana.

La fragmentación en cuatro planes parciales ha dificultado la integración de la propuesta urbana del proyecto Ciudad Paraíso, que depende su desarrollo en gran disposición de los recursos económicos de los inversionistas privados, la selección y tamaño de estas áreas de renovación urbana deben ser medidas dependiendo la capacidad económica de las entidades encargadas de realizar el proceso.

Al ser un proyecto pionero y sin antecedentes en el país ha tenido beneficios en la planificación urbana, los cuales han sido ejemplos para futuras intervenciones en territorio, a su vez, las dificultades han promovido retos para mejorar la aplicación de la norma urbana en la ciudad.

En el contexto latinoamericano, la renovación urbana como lo describe Contreras (2019), se observa que la mayoría de los estudios se focalizan en proyectos específicos en las ciudades, o se concentran en las transformaciones de áreas centrales, especialmente en los cascos históricos. En general, las cuestiones más relevantes planteadas por estos análisis están vinculadas a los impactos generados por esos proyectos asociados a la segregación urbana y a la gentrificación. Algunos de los proyectos insignes en el continente son los casos de Puerto Madero en Argentina, Faria Lima y Porto Maravilha en Brasil, el centro histórico de Quito en Ecuador, dichas intervenciones se han ejecutado en periodos hasta de 10 años, caso contrario al de Ciudad Paraíso que lleva el mismo tiempo en espera para inicio de obras.

La revisión de documentación oficial de los últimos 10 años sobre la normativa urbana y los avances del proyecto Ciudad Paraíso, ha permitido dilucidar a grosso modo los beneficios y dificultades más significativos en el contexto del ordenamiento territorial. La prolongación en los tiempos de obra junto a las modificaciones y actualizaciones legislativas, posibilitaron un análisis crítico de las debilidades y fortalezas en planificación del proyecto de renovación urbana.

Aunque existen planes de gestión social para mitigar los impactos causados por la renovación urbana, el proyecto Ciudad Paraíso no tiene la capacidad económica e institucional para solucionar las cargas y responsabilidades generadas por las problemáticas estructurales de la población vulnerable que reside y trabaja en el área de planificación. Es preciso que el Estado en conjunto brinde posibilidades para intentar mejorar las condiciones de vida de los habitantes afectados por este tipo de proyectos.

El incumplimiento en los cuatro anuncios de obra durante diez años y de las vigencias en ejecución y entrega del proyecto en los planes parciales, ha propiciado cambios en las propuestas urbanas y sobre costos en los nuevos estudios del área de planificación. Adicionalmente, se ha creado un ambiente de poca credibilidad e incertidumbre en la población general de la ciudad que desconfía en la ejecución y entrega a cabalidad del proyecto de renovación urbana.

Una década después del primer anuncio de obra de construcción solamente se ha podido habilitar el 36% del suelo requerido para la ejecución total del proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso. Los planes parciales de El Calvario, Ciudadela de la Justicia y San Pascual tienen un avance continuo en la compra y demolición de predios, no obstante, el plan parcial Sucre no ha conseguido a la fecha un socio inversionista privado por lo cual su intervención en obras de urbanismo es nula.

Las políticas públicas de renovación urbana tienen que ser una prioridad por parte de las administraciones locales para garantizar una continuidad en el trabajo realizado.

A pesar de las dificultades presentes durante 10 años el proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso es una apuesta de ciudad necesaria para cambiar y mejorar la calidad de vida de la población caleña, en la actualidad

ya se comenzaron a realizar las primeras obras complementarias en espacio público. Los mayores beneficios en condiciones urbanísticas son esperados al finalizar la obra, en cuestión de espacio público, accesibilidad al transporte urbano, sistemas de saneamiento y modernización de servicios públicos, entre otros. Se espera que el inicio de las construcciones en suelo privado pueda ser efectuado lo más pronto posible.

Bibliografía

- Acuerdo Municipal 0326 de 2012 (2012). Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2012-2015 “CalIDA una ciudad para todos”. Cali, Colombia: Concejo Municipal de Santiago de Cali.
- Acuerdo Municipal 0373 de 2014 (2014). Plan de Ordenamiento Territorial 2014. Cali, Colombia: Concejo Municipal de Santiago de Cali.
- Acuerdo Municipal 069 de 2000 (2000). Plan de Ordenamiento Territorial 2000. Cali, Colombia: Concejo Municipal de Santiago de Cali.
- Acuerdo Municipal 300 de 2010 (2010). Exoneraciones tributarias para el proyecto “Ciudad Paraíso” conformado por los planes parciales El Calvario, San Pascual, Sucre y el Institucional Sede de la Fiscalía General de la Nación. Cali, Colombia: Concejo Municipal de Santiago de Cali.
- Alcaldía de Santiago de Cali (2021) Informe ejecutivo de rendición de cuentas – Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC: años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021.
- Alianza para la Renovación Urbana de Cali, ARUC (2021) *¿Quiénes somos?*
<https://alianzarenovacion.com.co/quienes-somos/>
- Barrera, M. (2019). Renovación urbana y derecho a la ciudad: el caso del proyecto Ciudad Paraíso en Cali, 5. Trabajo de grado de la Especialización en Derecho Administrativo. Universidad Santiago de Cali. Cali, Colombia.
- Concejo Municipal de Santiago de Cali (2018). Ciudad Paraíso: la deuda social de la administración municipal. http://www.concejodecali.gov.co/Publicaciones/ciudad_paraíso_la_deuda_social_de_la_administración_municipal
- Concejo Municipal de Santiago de Cali (2020). *Luego de 10 años Ciudad Paraíso no avanza, cuestionan gestión de la EMRU.*
http://www.concejodecali.gov.co/Publicaciones/luego_de_10_anos_ciudad_paraíso_no_avanza_cuestionan_gestión_de_la_emru
- Contreras, Y. (2019). *Renovación urbana en Bogotá: incentivos, reglas y expresión territorial*, 32-52. Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá. Instituto de Estudios Urbanos – IEU. Bogotá, Colombia.
- Decreto Municipal 0025 de 2015 (2015). Por medio del cual se amplía la vigencia del plan parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en el barrio Sucre, adoptado por medio del Decreto Municipal 0869 de 2007. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0070 de 2019 (2019). Por el cual se modifica el Decreto Municipal 0363 de 2014 por el cual se adopta el plan parcial de renovación urbana

- Ciudadela de la Justicia, del barrio El Calvario. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0100 de 2018 (2018). Por el cual se amplía la vigencia del plan parcial de renovación urbana San Pascual, adoptado por medio del Decreto Municipal 0155 de 2013 y se dictan otras disposiciones. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0155 de 2013 (2013). Plan parcial San Pascual. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0363 de 2014 (2014) Plan parcial Ciudadela de la Justicia. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0496 de 2017 (2017). Por el cual se modifica el Decreto Municipal 0868 de 2007 por medio del cual se adoptó el plan parcial para el área de planificación definida en el barrio El Calvario, y se dictan otras disposiciones. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 084 Bis de 2002 (2002). Por el cual se crea una empresa industrial y comercial en el municipio de Santiago de Cali – EMRU EIC. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0868 de 2007(2007). Plan parcial El Calvario. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- Decreto Municipal 0869 de 2007 (2007). Plan parcial Sucre. Cali, Colombia: Alcaldía de Santiago de Cali.
- El País*, Cali (2021). Ciudad Paraíso 11 años de un proyecto que sigue siendo un paraíso solo en el papel.
<https://www.elpais.com.co/contenido-premium/ciudad-paraiso-11-anos-de-un-proyecto-que-sigue-siendo-un-paraiso-solo-en-el-papel.html>
- Empresa Municipal de Renovación Urbana, EMRU EIC (2021). Informe de gestión Empresa Municipal de Renovación Urbana EIC EMRU – Recopilación, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021. Alcaldía de Santiago de Cali.
- Empresa Municipal de Renovación Urbana, EMRU EIC (2021). Proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso. <https://emru.gov.co/proyectos/proyecto-de-renovacion-urbana-ciudad-paraiso/>
- Empresa Municipal de Renovación Urbana, EMRU EIC (2021). Vía libre para el inicio de actividades de intervención en las obras de la Calle 13, entre Carreras 12 y 15 de San Pascual.
<https://emru.gov.co/noticias/via-libre-para-el-inicio-de-actividades-de-intervencion-en-las-obras-de-la-calle-13-entre-carreras-12-y-15-de-san-pascual/>
- Instituto Pólis (2001). *Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*, 21-22. Brasília, Brasil: Instituto Pólis.
- Ley 388 de 1997, Congreso de Colombia (1997). Ley de Desarrollo Territorial. Bogotá, Colombia: República de Colombia, Gobierno Nacional.
- Martínez, P. (2014). El centro urbano de Cali, entre El Calvario y Ciudad Paraíso, 169. In: *Prospectiva, Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, vol. 19. ISSN 0122-1213. Universidad del Valle. Cali, Colombia.

- Mendes, L. (2013). A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo, 35. *URBE, Revista Brasileira de Gestão Urbana* – vol. 5. ISSN 2175-3369. Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba, Brasil.
- Monterrubio, A. (2013). *Renovación urbana y calidad de vida en el hábitat popular de los barrios históricos de la ciudad de México*, 2-27. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Documento de Trabajo, México.
- Roszbach, A., & Montandon, D. (2017). *Una visión general de las leyes nacionales urbanas em América Latina y Caribe: estúdios de caso de Brasil, Colombia y Ecuador*, 5-6. São Paulo, Brasil: Cities Alliance.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people, 538-548. *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, no. 4.
- Zapata, M, González, C., Najman, M., Corti, F. (2021). Políticas habitacionales de mixtura social en escenarios de renovación urbana. El caso del Plan de Soluciones Habitacionales en la traza de la ex-Autopista 3, Ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 30(1), 45-65. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v30n1.81574>.