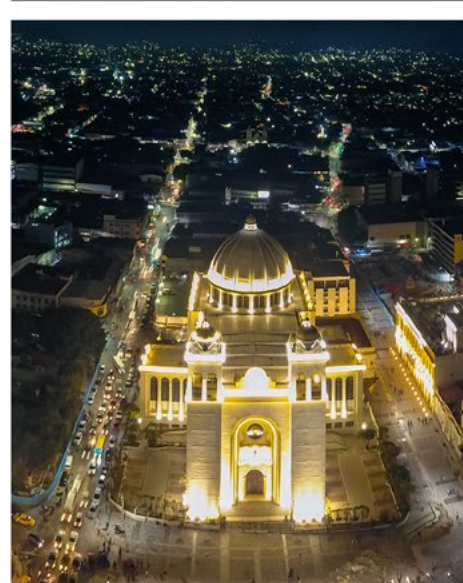


RESUMEN EJECUTIVO

“Estudio del Estado de las Áreas Metropolitanas de Centroamérica en el marco del Programa VIDHAS”



“Estudio del Estado de las Áreas Metropolitanas de Centroamérica en el marco del Programa VIDHAS”

**Estado de las Áreas Metropolitanas y
Perfiles de Operaciones Urbanas Integrales para**

**San Salvador –El Salvador–,
San José –Costa Rica– y
Santo Domingo –República Dominicana–.**

2018

CRÉDITOS INSTITUCIONALES

Banco Centroamericano de Integración Económica - BCIE

Dante Mossi

Presidente Ejecutivo

Alejandro Rodríguez Zamora

Vicepresidente Ejecutivo

Horacio Leiva, Gerente de Sectores y Países

Raúl Castaneda, Gerente de País por El Salvador

Carlos Campos, Ejecutivo de Proyectos El Salvador

Mauricio Chacon, Gerente de País por Costa Rica

Jeffrey Carmona, Ejecutivo de Proyectos Costa Rica

Felix Magaña, Jefe de Sector Privado y Operaciones No Soberanas -

Gerente de País por República Dominicana

Ernesto Gutiérrez, Ejecutivo de Proyectos

Ricardo Madrigal, Jefe de Formulación de Proyectos

Verónica Ruiz, Especialista en Desarrollo Humano e Infraestructura Social

ONU-Habitat

Maimunah Mohd Sharif,

Directora Ejecutiva de ONU-Habitat

Subsecretaria General de la Naciones Unidas

Elkin Velásquez, Director Regional para América Latina y el Caribe

Roberto Lippi, Coordinator ONU- Habitat , HUB Bogotá

Cristian Gil-Sánchez, Especialista de Programa para los Países Andinos

Equipo Técnico ONU-Habitat

Jorge Navas, Senior Experto Socio-económico

Pedro Ortíz, Senior Experto Áreas Metropolitanas

Alfredo Bateman, Senior Experto City Prosperity Index

Patricia Lizarazo, Experta Planificación y Economía Urbana

Roberto Lippi, Coordinator ONU- Habitat , HUB Bogotá

Profesional de apoyo ONU-Habitat

Adriana Plata, Analista de Programa

María José Nieto, Consultora

Edición, diagramación y diseño

Henry Beltrán Pérez Corrección de estilo

Daniela Ospina Jaramillo Diagramación y diseño

AGRADECIMIENTOS

La realización de este perfil contó con la participación de múltiples profesionales que dieron su punto de vista a través de diversos eventos, talleres y reuniones de trabajo; queremos agradecer especialmente a:

EL SALVADOR

José Roberto Góchez

Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano
Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano;

Oscar Eduardo Hernández

Director de Vivienda
Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano;

Y el equipo técnico del Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano;

Yolanda Bichara

Directora Ejecutiva
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador –OPAMSS–;

Tito Arias Handal

Coordinador Observador Metropolitano
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador -OPAMSS-;

Y el equipo técnico de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador –OPAMSS–.

COSTA RICA

Irene Campos Gómez

Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos;

Patricio Morera Víquez

Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos.;

Rosendo Pujol

Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos;

Mariela Madrigal

Asesora del despacho del Ministro

Y el equipo técnico del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Johnny Araya Monge

Alcalde de San José;

Mauricio González Oviedo

Consultor Alcaldía de San José;

Y el equipo técnico de la Alcaldía de San José.

REPÚBLICA DOMINICANA

Sina del Rosario

Viceministra de Hábitat y Desarrollo local.

Isidoro Santana

Ministro de Economía, Planificación y Desarrollo;

Mayobanex Escoto

Director General Instituto Nacional de Vivienda (INVI) y el equipo técnico de INVI

Junior Santos

Alcalde de los Alcarrizos y equipo técnico de la Alcaldía

Ivan Rodríguez

Viceministro de Planificación;

Omar Rancier

Director de Ordenamiento y Desarrollo Territorial;

Y el equipo técnico de Ministerio, y en especial de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Onofre Rojas

Director Ejecutivo

Mancomunidad del Gran Santo Domingo.

Existe también un sinnúmero de personas a quienes agradecer su colaboración y participación en reuniones, sesiones de discusión y consultas, pero cuyos nombres no fueron registrados.

PRÓLOGO

Para el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) y el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat), la generación de este documento permite presentar un resumen sucinto del Reporte del Estado de la Prosperidad a través de Índice de Prosperidad de las Ciudades (CPI por sus siglas en inglés) de las Áreas Metropolitanas de San Salvador (El Salvador), San José (Costa Rica) y Santo Domingo (República Dominicana), así como los principales aportes de la definición de perfiles de Operaciones Urbanas Integrales en la región; ambos instrumentos representan un hecho destacado por la oportunidad de generar nuevo conocimiento acerca de los sistemas urbanos en Centroamérica, como factor determinante para avanzar en el cumplimiento a la Nueva Agenda Urbana en la Región.

Los resultados aquí presentados, son fruto de una alianza estratégica entre el BCIE y ONU-Habitat dirigida a generar nuevas formas de lectura de los factores del desarrollo de las metrópolis centroamericanas y, sobre ellas, formular respuestas novedosas en términos de Soluciones Urbanas Integrales en grado de generar nuevos polos de desarrollo, "aterrizando" de esta forma los principios de la Nueva Agenda Urbana en la Región. Dicha alianza ha sido a su vez desarrollada en el marco del Programa Centroamericano de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible – VIDHAS, promovido por el BCIE con el fin de apoyar los esfuerzos regionales y nacionales en el mejoramiento de la calidad de vida para todos, a través del acceso a vivienda en un entorno urbano apropiado, el fomento a la inclusión social y la reducción de la pobreza.

Todo el trabajo realizado ha contado con un amplio proceso de trabajo mancomunado con múltiples actores: el Gobierno Nacional, las instancias del Gobierno metropolitano, las administraciones locales, el sector privado, la academia y la sociedad civil, a quienes agradecemos enormemente su colaboración e insumos para el cálculo del CPI, el desarrollo de los perfiles de Operaciones Urbanas Integrales y la implementación metodológica de la iniciativa.

Este documento es una síntesis de la base metodológica y los resultados principales de los Reportes del Estado de la Prosperidad en las Áreas Metropolitanas de San Salvador (El Salvador), San José (Costa Rica) y Santo Domingo (República Dominicana), y de las recomendaciones principales, alcances y definiciones de los perfiles de Operaciones Urbanas Integrales propuestos, como lo son: San Salvador 500, Ciudad TEC+ y Los Alcarrizos, respectivamente.

Finalmente, agradecemos al equipo de trabajo y a todos los aliados que nos han permitido contar con una lectura territorial de la prosperidad urbana, y tener la oportunidad de generar una operación urbana integral que responda a los retos identificados y avanzar en el cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible N° 11: Consequir ciudades inclusivas, seguras, sostenibles, y resilientes.

Roberto Lippi
Coordinador ONU-Habitat
HUB Bogotá

Horacio Leiva
Gerente de Sectores y Países
Banco Centroamericano
de Integración Económica

TABLA DE SIGLAS

AMSS	Área Metropolitana de San Salvador
GAMSJ	Gran Área Metropolitana de San José
BCIE	Banco Centroamericano de Integración Económica
CCVAH	Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos
COAMSS	Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador
CODEMET	Consejo de Desarrollo Metropolitano
CPI	City Prosperity Index –Índice de Prosperidad de las Ciudades–
ECVAH	Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos
LDOT	Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, AMSS
LODT	Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Nacional.
NAU	Nueva Agenda Urbana
ONU-HABITAT	Programa de Naciones Unidas para Asentamientos Humanos
OUI	Operación Urbana Integral
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
PNVH	Política Nacional de Vivienda y Hábitat
SICA	Sistema de Integración de Centroamérica.
VMVDU	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano
VIDHAS	Programa Centroamericano de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible

CONTENIDO

1. Antecedentes.....	10
2. ¿Qué es el Índice de Prosperidad de las Ciudades – CPI?.....	11
3. ¿Qué son las operaciones urbanas integrales – OUI?.....	12
4. Estado de tres Áreas Metropolitanas de Centroamérica.....	15
4.1. Área Metropolitana de San Salvador.....	15
4.1.1 Resultados del índice de Prosperidad Urbana	15
4.1.2 Operación Urbana Integral San Salvador 500 Años.....	18
4.1.2.1 Objetivo.....	20
4.1.3 Descripción del proyecto.....	20
4.2. Área Metropolitana de san José, Costa Rica.....	21
4.2.1 Resultados del Índice de Prosperidad Urbana.....	21
4.2.2 Operación Urbana Integral “Ciudad TEC +”	24
4.2.2.1 Descripción del Proyecto.....	26
4.3. Gran Santo Domingo - República Dominicana.....	27
4.3.1 Resultados del Índice de Prosperidad Urbana – CPI.....	27
4.3.2 operación urbana integral “centralidad metropolitana puerta del norte” – cibao – municipio de los alcarizos	29
4.3.2.1 Objetivo.....	31
4.3.2.2 Descripción del Proyecto.....	31
5. Conclusiones.....	33



2da Avenida San José, Costa Rica

1 ANTECEDENTES

A partir del año 2008, con el apoyo del Banco Centroamericano de Integración Económica –BCIE, los países miembros del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos –CCVAH, han venido trabajando en la definición de una Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos –ECVAH. En desarrollo de esta Estrategia, el BCIE formuló el Programa Centroamericano de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible –VIDHAS, el cual constituye el marco de sus intervenciones en la Región.

A través del Programa VIDHAS, el BCIE –principal banco de desarrollo de la región– busca vincular los programas de vivienda con la generación de un hábitat sostenible e integral. La estrategia institucional del Programa se enfoca en cuatro ejes estratégicos: desarrollo social, competitividad, integración regional y sostenibilidad ambiental.

En el contexto de la implementación de la NAU, ONU-Habitat –como Agencia responsable de promover su desarrollo– y el BCIE –en su rol de actor clave de desarrollo para la Región Centroamericana– han constituido, a partir del año 2016, una alianza estratégica que ha dado origen al Programa de Cooperación “Estudio del estado de las áreas metropolitanas de Centroamérica, en el marco del Programa VIDHAS”.

Esta iniciativa, busca identificar oportunidades de intervención estratégica que puedan ser financiables por el BCIE en las áreas metropolitanas de la Región, alineadas con la NAU y soportadas en los resultados del análisis territorial efectuado a través de la metodología del Índice de Prosperidad de las Ciudades –CPI, que provee de línea base en materia de prosperidad urbana y el desarrollo de perfil de una Operación Urbana Integral –OUI para cada una de las tres Áreas Metropolitanas de San José, San Salvador y Santo Domingo.

Legislación y gobernanza urbana, planificación y diseño urbano y financiación. Por su parte, las Operaciones Urbanas Integrales –OUI representan la herramienta para territorializar la implementación de la NAU y acelerar de esta forma el logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible –ODS de la Agenda 2030 y su propósito esencial de “no dejar a nadie –ni a ningún lugar– atrás”.

En términos de referentes globales, la presente iniciativa se enmarca en los principios, lineamientos e instrumentos de la Nueva Agenda Urbana –NAU, hoja de ruta del desarrollo sostenible de las ciudades y territorios aprobada en octubre de 2016 en Quito, en el marco de la Tercera Conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible –Hábitat III.

La NAU brinda herramientas programáticas para promover cadenas de valor del desarrollo urbano sostenible y el fortalecimiento de los vínculos urbano-regionales, bajo un enfoque integral –participativo en el proceso e incluyente en los resultados– que incorpora tres elementos esenciales para valorizar la correlación entre buena urbanización y desarrollo sostenible:

2 ¿QUÉ ES EL ÍNDICE DE PROSPERIDAD DE LAS CIUDADES – CPI?

El Índice de Prosperidad Urbana –CPI por sus siglas en inglés– es una metodología propia de ONU-Habitat, lanzada su primera versión en 2012 en el marco del Foro Urbano Mundial de Nápoles, que propone unos parámetros de análisis del desarrollo urbano a partir del concepto de “prosperidad” como elemento de bienestar colectivo y ambientalmente amigable. Se trata de un planteamiento multidimensional y holístico, que analiza –a partir de datos públicos– factores espaciales, de desarrollo económico, de desarrollo social, de sostenibilidad y de gobernanza, que permitan medir el impacto transformador de las políticas urbanas centradas en las personas y en la salvaguardia ambiental, para ayudar a las ciudades y territorios a enfocar sus capacidades en la senda del desarrollo sostenible y el goce efectivo de los derechos de todos sus habitantes, presentes y futuros.

En otras palabras, el CPI se constituye en una métrica que permite evaluar el estado de las ciudades y territorios, así como monitorear sus progresos como herramienta hacia la implementación de los lineamientos establecidos en la NAU y los ODS, esto es, el fomento de ciudades inclusivas, seguras, accesibles, resilientes, sostenibles y prósperas.

El Índice se determina en función del análisis de 6 dimensiones, conformadas por 17 Sub-dimensiones y a su vez basadas en 52 indicadores que determinan, con una visión multidimensional, el estado de las ciudades y de la prosperidad urbana. Estas dimensiones son: Gobernanza y Legislación Urbana, Diseño y Planeación Urbana, Economía Urbana y Finanzas Municipales, Desarrollo de Infraestructura, Equidad y Cohesión Social y Ecología y Medio Ambiente urbano.



En este sentido, el CPI, además de presentar una “radiografía” de la ciudad, se convierte en una herramienta de planificación estratégica que define recomendaciones que potencializan el impacto de las intervenciones urbanas.

Los resultados del CPI permiten aportar a diversos propósitos, tales como:

- Apoyar la toma de decisiones de diversos niveles de gobierno –local, metropolitano y nacional– sobre las inversiones y prioridades de actuación en el territorio;
- Definir una línea de base para los instrumentos de planificación territorial y establecer una herramienta de monitoreo ex-ante de proyectos e intervenciones de carácter territorial;
- Hacer seguimiento a los compromisos de la NAU y apoyar la territorialización de los ODS;
- Establecer recomendaciones para la priorización y selección de Operaciones Urbanas Integrales –OUI.

La aplicación del CPI a escala metropolitana integra en el análisis de las dimensiones de la prosperidad, la identificación y análisis de determinantes metropolitanas de desarrollo que habilitan a una lectura espacial que trasciende las fronteras administrativas de los municipios involucrados y de la misma área metropolitana, apuntalando un concepto de 'ciudad-región' que se relaciona con determinantes de desarrollo de carácter nacional.

En este marco, la lectura metropolitana del CPI que está a la base de la presente propuesta, define hacia cuáles de estas determinantes esenciales de desarrollo debe apuntar la OUI –en términos de mejora de criticidades y de potenciación de oportunidades– para que la misma tenga impacto tanto en el territorio objeto de la intervención y en su entorno inmediato, como en el cuerpo de la aglomeración metropolitana como un todo, puesto que la formación de las áreas metropolitanas está definida por una multiplicidad de lugares o centralidades diversas en cuanto a su naturaleza y jerarquía.

3 ¿QUÉ SON LAS OPERACIONES URBANAS INTEGRALES – OUI?

Como se ha mencionado, ONU-Habitat promueve la implementación de la NAU mediante Operaciones Urbanas Integrales –OUI. Las OUI se entienden como intervenciones múltiples, interrelacionadas y potenciadas por la sinergia generada en su diseño e implementación, de acuerdo con un plan estratégico, que incorpora a todos los actores del desarrollo urbano, tanto públicos como privados, guiados por un esquema de gobernanza que permite a cada actor perseguir sus intereses específicos bajo una lógica de interés público. Los principios orientadores de la OUI son aquellos de la NAU, en particular la mixtura de uso del suelo, la mixtura social que se debe producir y la sostenibilidad, ambiental, económica y social como eje portante de la planificación. Su localización es esencial para producir impacto en el desarrollo de un área mucho más vasta de la intervenida, a partir del concepto de desarrollo de “nuevas centralidades para el desarrollo urbano y territorial sostenible”.

Por lo general, los proyectos específicos que conforman una OUI, se orientan a la generación de vivienda accesible a distintos grupos, a la creación de nuevas edificaciones de comercio y actividades empresariales y productivas con vocación específica, así como al desarrollo de una red de espacios públicos y de infraestructura y equipamientos comunitarios con parámetros de sostenibilidad y de mejoramiento de las condiciones de movilidad. Las intervenciones múltiples contemplan 'portafolios de proyectos' que son interrelacionadas para el caso de la OUI.

En la estructuración de la OUI intervienen de forma articulada tanto un diseño y una planificación ejemplarizante del área por sus condiciones urbanísticas, como factores de participación y no exclusión en sus determinantes sociales, así como la promoción, desde un inicio, de esquemas fortalecidos de participación público-privada en su gestión y gobernanza, alianza que permite garantizar las condiciones para su implementación a la luz del interés colectivo.

La integralidad de la intervención se aborda desde dos ópticas:

1. Integralidad en el concepto, el desafío de alcanzar el ODS planteado en la NAU –ODS 11– se logra al incorporar varios lineamientos en un mismo proyecto; por ejemplo, considerar la inclusión, resiliencia, seguridad, reducción de la pobreza, recuperación ambiental y la mayor parte de los compromisos establecidos en la Nueva Agenda Urbana. Así mismo, el BCIE reconoce la necesidad de conceptualizar las intervenciones urbanas como un “conjunto de servicios integrados” generando “hábitat urbano”;

2. Integralidad en la estructura del proyecto, ONU-Habitat promueve, para la urbanización y desarrollo sustentable, que “nadie se quede atrás”, que todas las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer. Esto implica que las iniciativas y proyectos urbanos integren los siguientes componentes:

2.1 Planificación y el diseño urbano coordinado y adecuado hacia el desarrollo sostenible, que promueve estándares urbanísticos, hábitat cualificado, espacio público, protección ambiental, accesibilidad, cohesión social, y productividad.

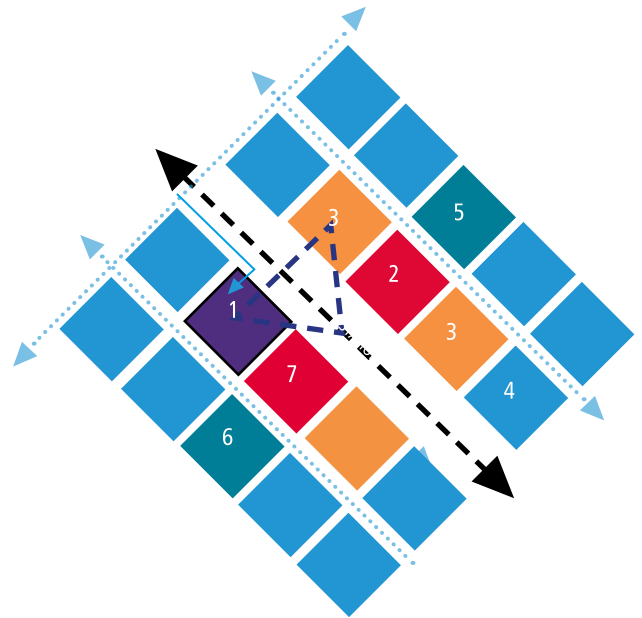
2.2 Gobernanza y legislación, entendiéndose como “el entorno adecuado que requiere marcos jurídicos, políticos, y administrativos eficientes, que permiten a los gobiernos locales responder a las necesidades de los ciudadanos” y a las “diversas formas en las que las instituciones y los individuos se organizan para llevar a cabo de forma efectiva la agenda del desarrollo de una ciudad (ONU-Habitat).

2.3 Economía Urbana y gestión financiera, que incorpora los modelos asociativos y de inversiones que permiten implementar proyectos financieramente sostenibles; planes de inversión favorables al crecimiento de las ciudades y opciones de financiamiento que mejoren condiciones de vida.

De esta manera, la OUI tienen como objetivos específicos comunes, los siguientes:

- Generar oferta habitacional de calidad, preferentemente vivienda social y prioritaria en densidades medias y altas, con estándares urbanísticos sostenibles.
- Implementar un modelo de gobernanza que incorpore actores públicos y privados para la consecución de un proyecto urbano representativo, que conforme una nueva centralidad metropolitana.
- Renovar y/o generar espacios públicos inclusivos, seguros y de calidad para la adecuada movilidad, cohesión social de sus habitantes y la articulación con el equipamiento urbano existente.
- Desarrollo de infraestructura social y equipamientos comunitarios.
- Mejorar considerablemente las condiciones de movilidad, seguridad y accesibilidad.
- Desarrollar una nueva infraestructura que potencie a la zona como un nuevo polo de desarrollo empresarial del Área Metropolitana, generando empleo y mejorando las condiciones de vida de la población.
- Implementar modelos de gestión y financiamiento que incorpore capital privado y mecanismos de captura de valor mejorando las finanzas municipales.

Las Centralidades urbanas son las piezas centrales de la conectividad de los componentes urbanos en los cuales se articularían tres escalas entre sí: Metropolitana, Urbana y de Espacio Interior Urbano. Los siete elementos integrables en una Centralidad urbana son: Estación de Intermodalidad, Espacio Cívico, Actividades terciarias, Alta densidad residencial, Equipamientos sociales, Servicios administrativos e Iconos de referencia social.



Los 7 elementos que componen una Centralidad urbana son:

- 1. Estación de Intermodalidad
- 2. Espacio Cívico
- 3. Actividades terciarias
- 4. Alta densidad residencial
- 5. Equipamientos sociales
- 6. Servicios administrativos
- 7. Iconos de referencia social

4 ESTADO DE TRES ÁREAS METROPOLITANAS DE CENTROAMÉRICA

El proyecto “Estudio del Estado de las Áreas Metropolitanas de Centroamérica en el marco del Programa VIDHAS” tuvo como eje central de estudio, las áreas metropolitanas de San Salvador –El Salvador–, San José –Costa Rica– y Santo Domingo –República Dominicana–

que a partir de la información existente, se realizó el cálculo CPI y se perfilaron Operaciones Urbanas Integrales que potencialicen las centralidades urbanas de las áreas metropolitanas.

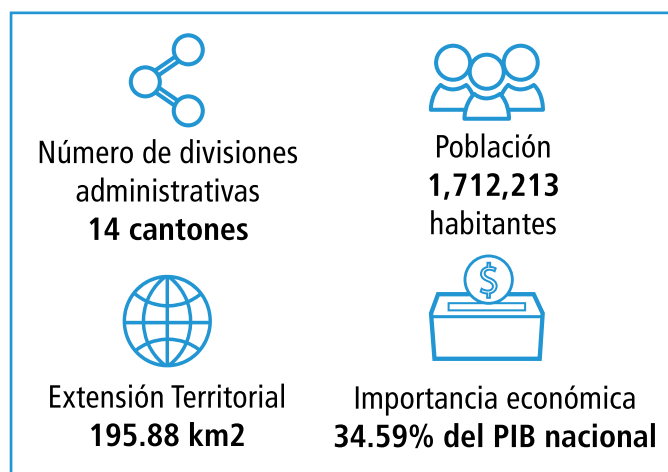
Los resultados principales obtenidos y la información resumen del Perfil de las operaciones urbanas integrales, se encuentra a continuación:

4.1 ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.

4.1.1 RESULTADOS DEL ÍNDICE DE PROSPERIDAD URBANA

El Área Metropolitana de San Salvador –AMSS representa el 27.19% de la población de El Salvador y el 34.59% del PIB nacional. En términos de gobernanza, el Área Metropolitana de San Salvador es aquella que tiene el mayor nivel de consolidación de una institucionalidad relacionada con la gestión y planeación a este nivel de integración territorial, en relación con las otras dos áreas metropolitanas analizadas –San José de Costa Rica y Santo Domingo de República Dominicana–.

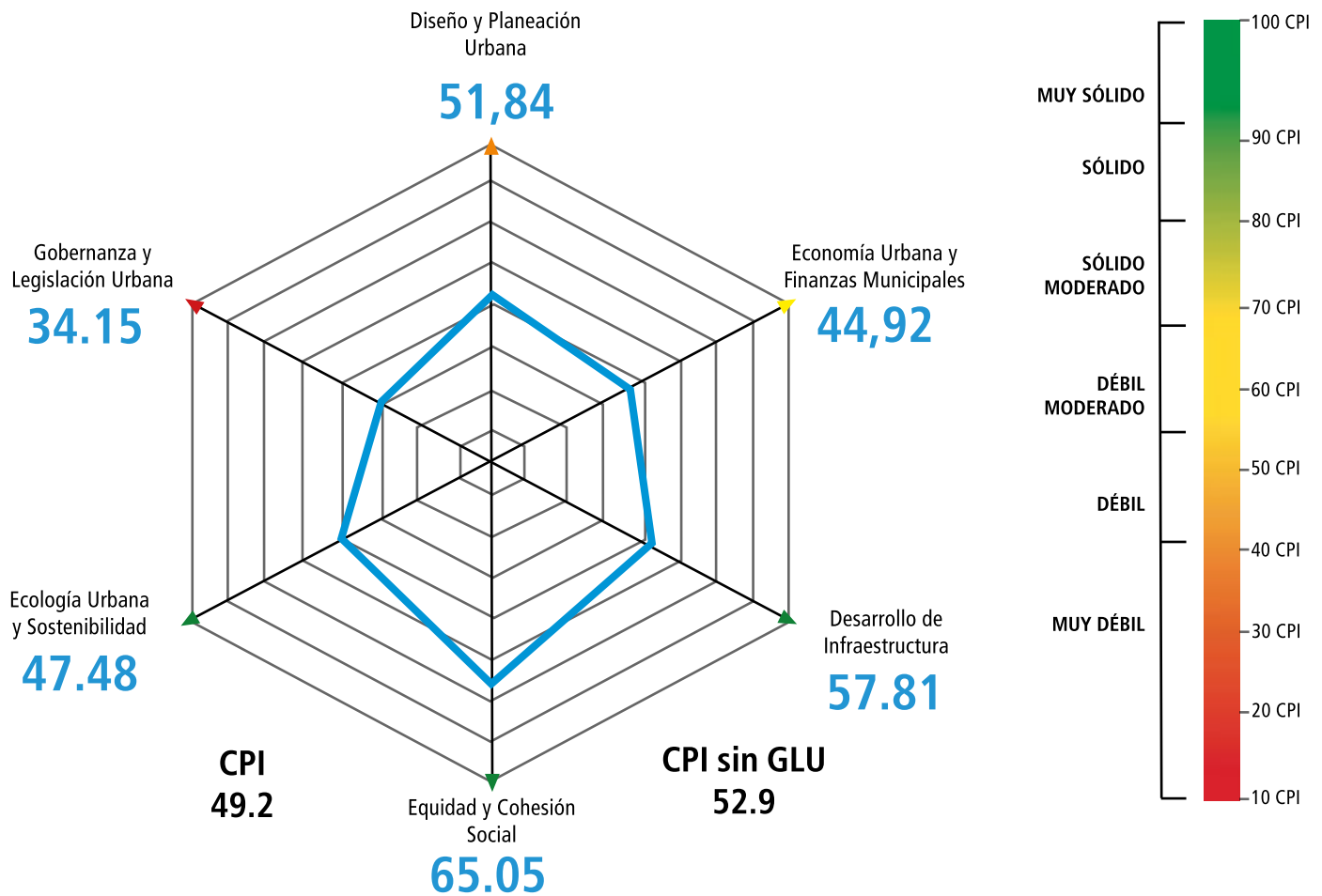
Configuración AMSS
Fuente: ENAHO 2018



Para el 2016, el valor total del CPI del AMSS está a punto de alcanzar la mitad del valor ideal del Índice –100–, ubicándose en el área de valores 'débiles' pero muy cerca de llegar a los 'moderadamente débiles' con 49.2. La única dimensión que alcanza valores moderadamente sólidos es la de Equidad y cohesión social, que corresponde a los temas relacionados con la equidad económica, la inclusión social y el desarrollo social. La dimensión de Desarrollo de infraestructura apenas llega a la frontera de estos valores, mientras que la dimensión de Diseño y planeación urbana tiene valores 'moderadamente débiles'.

Finalmente, la dimensión de Ecología urbana y sostenibilidad y la de Economía urbana y finanzas municipales, presentan apenas valores débiles. En términos generales, estos resultados apuntan a las limitaciones que aún existen en términos de gobernanza a nivel metropolitano, incluyendo la capacidad financiera de este nivel gubernamental, así como a los desafíos en relación con la sostenibilidad ambiental y la productividad económica del territorio.

Resultados por dimensiones del CPI en AMSS
 Fuente: ONU Hábitat 2018



En el análisis desarrollado para el AMSS se destacan los siguientes hallazgos: todas las municipalidades que la componen tienen una densidad mucho mayor a la ideal, si bien la densidad es deseable en un sistema urbano, se debe mitigar en hacinamiento. El AMSS debe mejorar su oferta de espacio público para aprovechar las ventajas de la densidad poblacional y reducir las posibles externalidades negativas derivadas de la congestión.

En términos económicos, la importancia relativa del AMSS para El Salvador es muy alta por lo cual, el desafío económico del Área Metropolitana es el de la Nación. En efecto, se requiere consolidar la potencialidad de aglomeración productiva en el corazón del AMSS.

En términos poblacionales, la población juvenil merece una especial atención además que representa una oportunidad por el bono demográfico todavía presente en el AMSS. Oportunidad que debe ser dirigida a mitigar los principales retos del Área, entre estos la inequidad económica y la seguridad.

De igual manera, el AMSS tiene el reto de mejorar la calidad y cobertura de sus sistemas de transporte, los tiempos de viaje empiezan a ser elevados y pueden afectar la ya baja productividad del Área Metropolitana, ello sin descuidar que estos sigan siendo asequibles para la población con menores ingresos.

En términos de conectividad, sorprenden los resultados aún muy débiles del uso de internet –menos de 40% de la población con acceso– y de la velocidad de banda ancha. Con lo cual se hace necesario que el Área genere inversión en infraestructura para aumentar la velocidad de internet y la disponibilidad de conexiones, con el fin de no solo evitar desplazamientos innecesarios sino facilitar el flujo de información entre sus habitantes.

En términos ambientales, se requiere un uso más eficiente de los recursos en el AMSS, desde un aumento en la cantidad del agua usada por la ciudad que luego pueda ser tratada, hasta disminuir la cantidad de material que se dispone en los rellenos sanitarios. Finalmente, en términos de gobernanza se requiere mejorar los mecanismos de interacción y participación en el proceso de planificación.

Las intervenciones en el AMSS deben tener en cuenta las condiciones de soporte espacial del territorio, es decir las condiciones de forma y diseño urbano: el capital espacial con el que cuenta el territorio metropolitano. En ese sentido, se debe tener en cuenta que en el espacio construido, las condiciones de diseño y planificación no se modifican en el corto plazo.

Ello se puede abordar de distintas maneras, de acuerdo a los resultados del CPI, se sugiere priorizar un territorio que por su alto capital espacial facilite los resultados de las intervenciones y potencie la capacidad de apalancar la prosperidad del resto del territorio metropolitano.

Sin embargo, ello tiene que ir acompañado de una adecuada planificación, de acuerdo a los ideales de los indicadores planteados y a los principios de la NAU como la mezcla de usos y de grupos sociales. Ello deberá ser priorizado en aquellas zonas donde se está produciendo el proceso de expansión.

Igualmente, es deseable que las intervenciones en el territorio metropolitano incorporen un componente de vivienda, dados los desafíos existentes y que se encuentre articulado claramente con la búsqueda de un mayor acceso a la conectividad digital y al transporte público. Así mismo, las intervenciones deben incorporar un componente de aprovechamiento de economías de aglomeración e incentivar una mayor densidad económica; Es fundamental facilitar la mezcla de usos del suelo.

4.1.2 OPERACIÓN URBANA INTEGRAL “SAN SALVADOR 500”



Finalmente, las intervenciones deben tener en cuenta la articulación con la política social, de lucha contra la pobreza y un enfoque poblacional, particularmente de jóvenes y de oportunidades para ellos.

Este proyecto pretende contribuir con la generación de viviendas de mixtura social, con densidades en altura adecuadas, con un entorno urbano de calidad, estándares de eco construcción, dinamización económica, e inclusión social, todo esto en el marco los lineamientos de la NAU.

Con base en 14 potenciales intervenciones identificadas por la OPAMSS, se realizó conjuntamente la selección del proyecto Terminal – Tiendona, como el que presenta mayores posibilidades, viabilidad, e impacto en el Área Metropolitana.

El sector identificado y seleccionado a partir del análisis territorial, CPI y NAU, tiene en la actualidad un carácter comercial, industrial y de servicios. Los cambios de usos por la reubicación de equipamientos considerados conflictivos, generarán una oferta de suelo que permitirá incorporar el uso residencial y espacio público adecuado, en el sector, con importantes beneficios para la ciudadanía.

Por la ubicación y cercanía con el centro de la ciudad y las vías que estructuran toda la trama, el sector seguirá siendo atractivo para los desarrollos comerciales; además, los edificios institucionales seguirán generando dinámica en términos de movilidad y actividad comercial.

4.1.2.1 OBJETIVO

Impulsar un proceso de transformación urbana de escala metropolitana a través de una Operación Urbana Integral, la cual permitirá estructurar una nueva centralidad metropolitana –San Salvador 500–. Esta centralidad conectará estratégicamente el centro de San Salvador con las directrices de desarrollo metropolitano y nacional de El Salvador a través de procesos

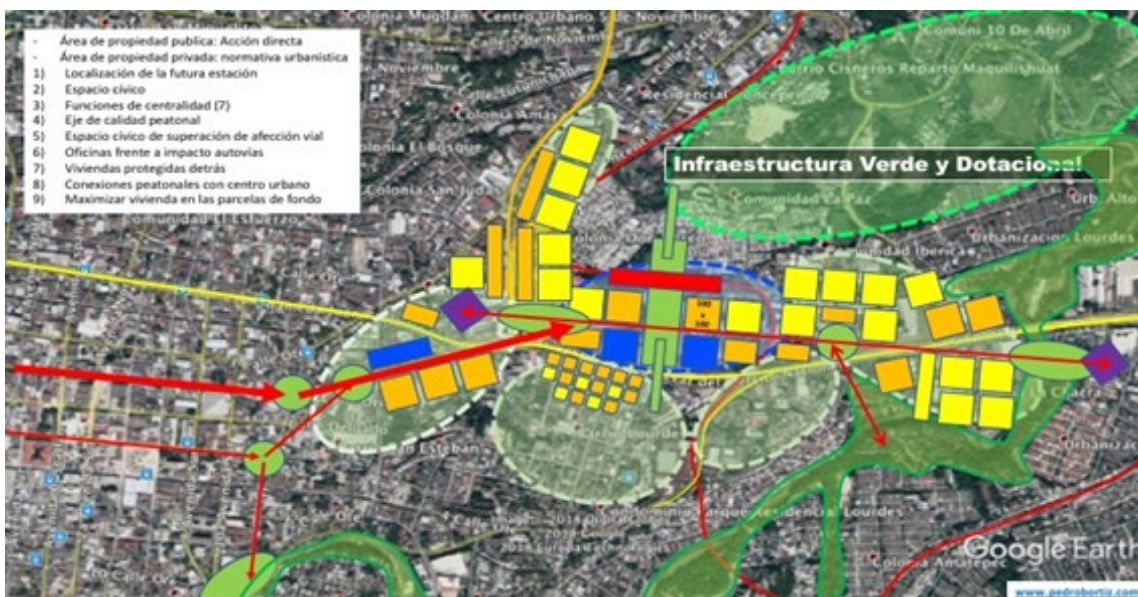
de regeneración urbana y el cual generará un polo de equipamientos institucionales, una oferta habitacional mixta, nuevos equipamientos económicos y comerciales que incluyen un nuevo mercado mayorista –fuera del área de intervención–, y uno minorista, así como espacio público de calidad.

4.1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

En particular, se adelantará la revitalización de un sector estratégico en San Salvador, denominado la TERMINAL de Oriente – “La TIENDONA”.

Generando una OUI a partir del análisis territorial y las recomendaciones del CPI del AMSS, bajo los lineamientos de la NAU, las políticas públicas de vivienda y de desarrollo urbano de El Salvador y el programa VIDHAS del BCIE.

Propuesta de usos del proyecto
Fuente: ONU Hábitat



La OUI incorporará un robusto componente de vivienda, dados los desafíos existentes en el AMSS, así como incentivar una mayor densidad económica y urbanística, y de aprovechamiento de economías de aglomeración a través de la mezcla de usos del suelo. La intervención tiene un enfoque poblacional hacia los jóvenes y se articula con la política social y de lucha contra la pobreza de El Salvador.

La OUI tiene un área aproximada de intervención de 116.82.Has. Esta se adelanta mediante la formulación, gestión e implementación de proyectos discriminados así:

- Institucional: 18.030 m² de construcción para uso institucional. Se considera prioritario el desarrollo de instalaciones para la Dirección Antinarcóticos por el potencial desarrollo en los terrenos liberados.
- Habitacional para clase media: de un lado 19.956 m² de construcción para 200 unidades habitacionales de clase media y de otro, 92.940 m² de construcción para 929 unidades habitacionales de 100 m².
- Habitacional de Vivienda Social: 240 unidades habitacionales en 19.200 m² de construcción.
- De usos mixtos: Institucional, comercial y oficinas: 30.980 m² de construcción.

- Mercado Municipal: mercado minorista y comercio menor de 10.841 m² de construcción que cubre las necesidades del sector.
- Nuevo Mercado de Mayoreo: a desarrollarse fuera del área de intervención y al límite del perímetro urbano. Proyecto que viabiliza la operación completa.

Áreas de Construcción en m²
Fuente: ONU Hábitat

Proyectos	M ²
Proyectos Institucionales	36.060
Habitacionales (1.129)	112.896
Proyecto Viv. Social (240)	19.200
Proyectos Comerciales	41.821
Total	209.977

El desarrollo de la OUI, genera además espacio público, nuevos diseños o ajustes viales, y de infraestructuras de servicios públicos acordes a su tamaño.

Presupuesto estimado es de US \$188'964.940 y en ventas de US \$217.731.435, la estructura financiera propuesta según la fuente, tipo de garantía y montos, es la siguiente:

Estructura Financiera

Fuente: Elaboración propia

Aportes		Monto	Subtotal	%	Garantía	Fondeo
Gobierno	Suelo	\$15.874.572	\$50.905.891	8%	Flujos, bonos, suelo derechos fiduciarios públicos	Recursos públicos/ Endeudamiento con BCIE
	Recursos Cash	\$10.000.000		5%		
	Endeudamiento	\$25.031.319		13%		
Sector Privado	Recursos Propios	\$50.621.651	\$105.187.847	56%	Privadas / cartera	Rec. propios / End.banca privada/ Fideicomiso BCIE
	Endeudamiento	\$54.566.196				
Proyecto		\$32.871.202		17%	Derechos fiduci.	Ventas inmobiliarias/ Derechos fiduciarios/ BCIE
Total		\$188.964.940		100%		

Modelo de gobernanza: Por tratarse de intervenciones múltiples y con una gran cantidad de actores, las Operaciones Urbanas Integrales requieren de diferentes modelos de gestión adaptables a las necesidades de cada proyecto. Por otro lado la estructuración y gestión del portafolio de proyectos identificados debe realizarlo un organismo con carácter público.

Gestión de la OUI: Las OUI requieren ser gestionadas por una organización de carácter mayoritariamente pública de alto nivel. Para este proyecto, se propone la creación de una empresa de carácter público donde el Consejo de Desarrollo Metropolitano –CODEMET es actor clave en el Directorio.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador –OPAMSS que ha impulsado la OUI, se constituye en la Unidad Estructuradora y de Gestión de la OUI. La Empresa encargada de aprobar qué proyectos deben ejecutarse, deberá definir los modelos asociativos, de negocio y de ser el caso, los sistemas de incentivos –públicos y privados–, para cada proyecto.

Gestión de los proyectos: Cada proyecto se estructurará con los lineamientos y con los modelos de gestión y negocios definidos por la Empresa de Gestión de la OUI y tendrá cada uno la figura jurídica adecuada que facilite la implementación del proyecto. Estos proyectos administrados bajo las diferentes formas asociativas y de participación pública y privada tendrán carácter público o privado según niveles de aportación de cada actor.

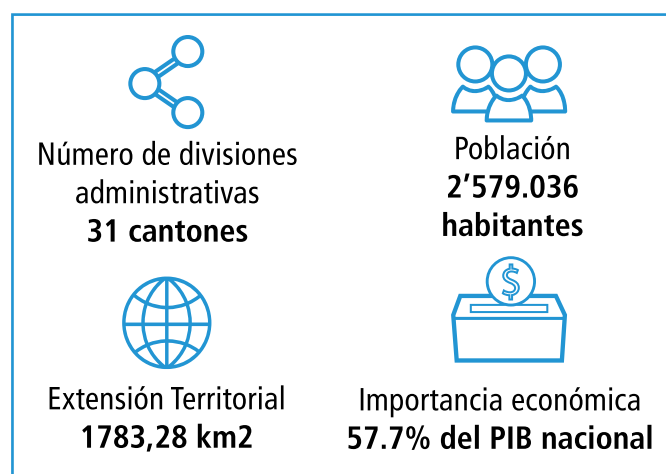
4.2 ÁREA METROPOLITANA DE SAN JOSÉ, COSTA RICA

4.2.1 RESULTADOS DEL ÍNDICE DE PROSPERIDAD URBANA

El Área Metropolitana de San José – GAMSJ, está dividida en 31 cantones. En promedio la extensión total de los cantones que conforman la Gran Área Metropolitana es de 57.36 km², siendo Alajuela, Cartago y Paraíso, los más extensos y Flores, San Pablo de Heredia y Tibas los más pequeños. Escazú es el cantón más denso en términos de población, seguido por Oreamuno y Alvarado. La GAMSJ representa el 53% de la población de Costa Rica y el 57.7% del PIB nacional.

Configuración GAMJ

Fuente: ENAHO 2016, ONU-Habitat 2018, Banco Central Costa Rica 2016

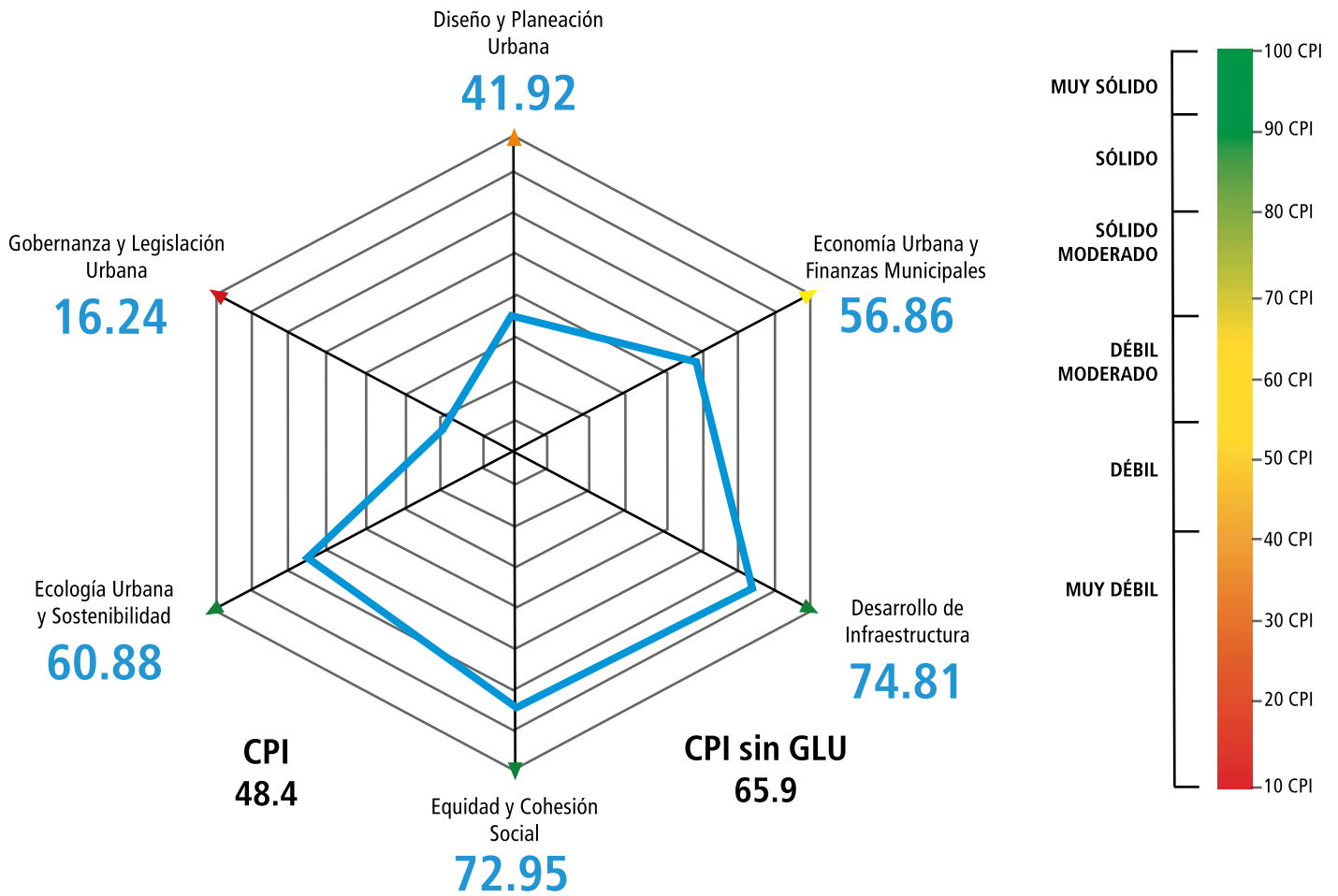


En términos de gobernanza metropolitana, se cuenta con un Plan GAM –Gran Área Metropolitana–, que es más una guía metodológica para orientar los procesos de planificación urbana que mejoren “la eficiencia y funcionalidad de la ciudad regional del GAMSJ (Consejo Nacional de Planificación Urbana, 2013). La GAMSJ no cuenta aún con una estructura institucional que consolide la fragmentación de las unidades territoriales, que tenga un control sobre las funciones urbanas y en la que sea formal la coordinación entre las entidades e instituciones involucradas.

El resultado del cálculo del CPI para la GAMSJ es 48.4 sobre 100 mostrando un nivel de prosperidad que alcanza a ser moderadamente débil. El principal reto del Área es la Gobernanza y la legislación urbana –16.24– y en efecto, el resultado del CPI, sin incluir esta última dimensión, es moderadamente sólido con un resultado de 65.9. Esta dimensión junto con la dimensión de Diseño y la planeación urbana, son las únicas en las que el Área no alcanza valores mayores a los moderadamente débiles –>50–.

La dimensión de Desarrollo de infraestructura y la de Equidad y cohesión social son aquellas en las que la GAMSJ muestra los mayores niveles de prosperidad. En Ecología urbana y sostenibilidad, el Área alcanza valores moderadamente sólidos, mientras que en Economía urbana y finanzas municipales, está cerca de alcanzar niveles de prosperidad sólidos. Los resultados apuntan a que la GAMSJ ha logrado buenos niveles de desarrollo social y de infraestructura, pero aún tiene grandes retos en las dimensiones de Planeación urbana y fundamentalmente en su estructura institucional.

Resultados por dimensiones del CPI en GSD
 Fuente: ONU Hábitat 2018



Hallazgos y Recomendaciones

De los elementos de análisis anteriormente presentados, se desprenden lineamientos para orientar la identificación y estructuración de intervenciones territoriales en la GAMSJ, los cuales juntos a la lectura de las determinantes metropolitanas, pueden definir prioridades para potenciar y apalancar la prosperidad metropolitana, se destacan los siguientes puntos:

1. Además de la fragmentación de la gobernanza metropolitana, el principal desafío de la GAMSJ pasa por la planeación y el diseño urbano. En términos generales, los cantones de la GAMSJ tienen como reto aumentar el área dedicada a la conectividad, esto es particularmente prioritario para los cantones que se encuentran en el borde occidental del área y en la parte nororiental.

2. En este sentido también está el segundo principal reto de la GAMSJ en términos de diseño y planeación del espacio urbano: el uso del suelo mixto. Así mismo, las distancias a entre cantones en la subdimensión de Espacio público llama la atención sobre la importancia de cerrar brechas al interior del área en lo que respecta a la proporción de área dedicada al espacio público y su accesibilidad por parte de todos los habitantes.

3. En términos económicos, el ámbito productivo de la GAMSJ puede ser optimizado con un adecuado aprovechamiento de las potencialidades de mejora de la productividad metropolitana: la GAMSJ tiene el reto de generar más y aprovechar mejor las economías de aglomeración, manteniendo el nivel de formalidad para los nuevos empleos.

4. La única subdimensión relacionada con el desarrollo de infraestructura de la GAMSJ que no alcanza valores sólidos es aquella relacionada con los temas de movilidad, en particular por el acceso de sus habitantes. El adecuado acceso y la multi-modalidad son aspectos a resaltar.

5. De forma similar, en la Equidad y cohesión social, la única sub-dimensión que presenta valores menores a sólidos es la Inclusión económica, los principales retos del área están relacionados con la equidad económica.

6. La intervención debe tener en cuenta la articulación con la política social, de lucha contra la pobreza y un enfoque poblacional, particularmente vinculado con la participación económica y social de las mujeres.

4.2.2 OPERACIÓN URBANA INTEGRAL "CIUDAD TEC +"

Fuente: ONU Hábitat 2018



La GAMSJ representa el 53% de la población de Costa Rica y el 57.7% del PIB nacional. De acuerdo a la información del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2011, el déficit cuantitativo de vivienda a nivel nacional llega a los 25.017 hogares –2,0% del parque habitacional total–. El déficit cualitativo alcanza 145.099 viviendas, lo que representa el 12,0% del total. Según estos datos, el total del déficit habitacional –déficit cuantitativo + cualitativo– es de un 13,8%.

El sector identificado y seleccionado para adelantar la OUI está ubicado sobre la transversal 24, frente al Mercado de Mayoreo, en el Distrito Hospital de San José de Costa Rica.

Este sector, históricamente influenciado por la línea del tren y el desarrollo industrial actualmente con altos niveles de obsolescencia, la ubicación de los cementerios, y limitado por el río María Aguilar al que la ciudad le ha dado la espalda, es el contexto en el que se encuentra el área de intervención

El proyecto Centro Tecnológico Empresarial –Ciudad TEC–, por sí mismo, es un desarrollo empresarial concebido en una edificación. Por tanto, transformarlo en una OUI, requiere incorporar usos complementarios que incrementen el impacto en el contexto urbano, y amplíe los beneficios de usos necesarios para el funcionamiento adecuado de la ciudad, tales como vivienda, comercio y espacio público, favoreciendo al Área Metropolitana, dinamizando la competitividad y la inclusión social.

La OUI desarrollará nueva infraestructura apta para potencializar el área como polo de desarrollo empresarial vinculado a los temas de innovación y sostenibilidad, así como para generar viviendas –de oferta mixta–, equipamientos y espacio público adecuados, incorporando los criterios de sustentabilidad técnica, social, financiera y ambiental previstos en la NAU.

Potencializar el proyecto tecnológico-empresarial Ciudad TEC impulsado por la Municipalidad de San José, transformándolo en una OUI cuyo eje central será la de carácter productivo y habitacional, a partir de las recomendaciones y del análisis territorial del CPI, de los lineamientos del Programa VIDHAS del BCIE y de las políticas públicas de desarrollo urbano del Gobierno de Costa Rica, que permita generar una “nueva centralidad” con alto impacto en el desarrollo de la región metropolitana de la Gran Área Metropolitana de San José.

4.2.2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto pretende reactivar y “repoblar” el sector correspondiente a los barrios denominados Silos, Corazón de Jesús y la Zona Industrial Barzuna, para contribuir a su mejora integral. Por su ubicación y entorno, los cambios de usos de suelo planteados, y el desarrollo de espacio público adecuado, mejorarán sustancialmente la calidad de vida urbana con impacto metropolitano.

La operación de Centralidad Urbana integrada incorpora suelos públicos e industriales obsoletos por la calidad de sus instalaciones y una inadecuada localización. Además, incluye suelos con valor medioambiental próximos al río que deben ser protegidos y recuperados para conformar un parque de uso cívico. El conjunto de suelos podría llegar a alcanzar alrededor de 80 Has.

La OUI tiene una área aproximada de intervención de 42,4 Has sin incluir el parque metropolitano propuesto.

Ocupación de suelo de los diferentes usos propuestos
Fuente: ONU Hábitat 2018



La OUI se adelanta mediante la formulación, gestión e implementación de proyectos discriminados así:

- Institucional-Ciudad Tec: 25.000 m2 de oficinas. Es el proyecto generador de la OUI.
- Institucional/Municipal: 14.427 m2 de construcción.
- Habitacional Vivienda Social: 9.000 m2 comerciables para 200 unidades de vivienda con un área promedio de 45 m2 por vivienda.
- Habitacional Vivienda Media: 42.000 m2 comerciables para 600 unidades de vivienda de 70 m2 promedio.

- Comercial y Oficinas: 15.000 m2 vendibles. Orientados a oficinas y comercio B+.
- Mercado y Centro Comercial. 19.000 m2 de comercio en el área central.

El Presupuesto estimado es de US\$ 170.010.150 y en ventas de US\$ 192'001.950, y la estructura financiera según tipo de garantía y fondeo, es la siguiente:

Estructura de Financiamiento Propuesta

Cuadro: Estructura de Financiamiento Propuesta
Fuente: Elaboración propia

Sector	Aportes	Monto	Subtotal	%	Garantía	Fondeo
Gobierno	Suelo	\$16.942.650	\$44.412.694	26%	Flujos/ bonos/ suelo/ Derechos Fiduciarios	Recursos públicos, endeudamiento BCIE
	Recursos Cash	\$10.000.000				
	Endeudamiento BCIE	-417,470.044				
Sector Privado	Recursos priv	\$22.355.334	\$91.595.424	54%	Privadas	Endeudamiento con banca privada SFNV
	Endeudamiento	\$69.240.092	\$34.002.030	20%		
Proyecto		\$34.002.030				

Total: \$170.010.150

Modelo de gobernanza:

Gestión de la OUI: La OUI requiere ser gestionada por una organización de carácter mayoritariamente pública de alto nivel. Para este proyecto se propone la creación de una empresa de carácter público bajo la figura de Agencia de Desarrollo Económico Local –ADEL, que se constituye en la Unidad Estructuradora y de gestión del portafolio de proyectos de la OUI. La Empresa encargada de aprobar qué proyectos deben ejecutarse deberá definir los modelos asociativos, de negocio y de ser el caso, los sistemas de incentivos –públicos y privados–, para cada proyecto

Gestión de los proyectos: Cada proyecto se estructurará con los lineamientos y con los modelos de gestión y negocios definidos por la ADEL, la implementación estará a cargo de una o varias Sociedades de Economía Mixta SEM y tendrá cada uno la figura jurídica adecuada que facilite la implementación del proyecto. Estos proyectos administrados bajo las diferentes formas asociativas y de participación pública y privada, tendrán carácter público o privado según niveles de aportación de cada actor.

4.3 GRAN SANTO DOMINGO - REPÚBLICA DOMINICANA

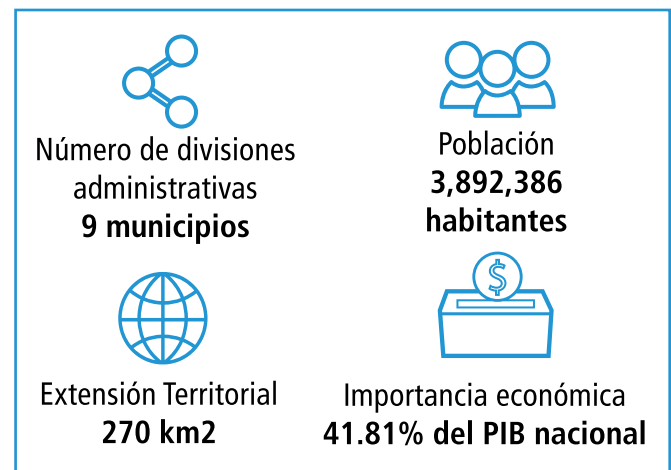
4.3.1 RESULTADOS DEL ÍNDICE DE PROSPERIDAD URBANA – CPI

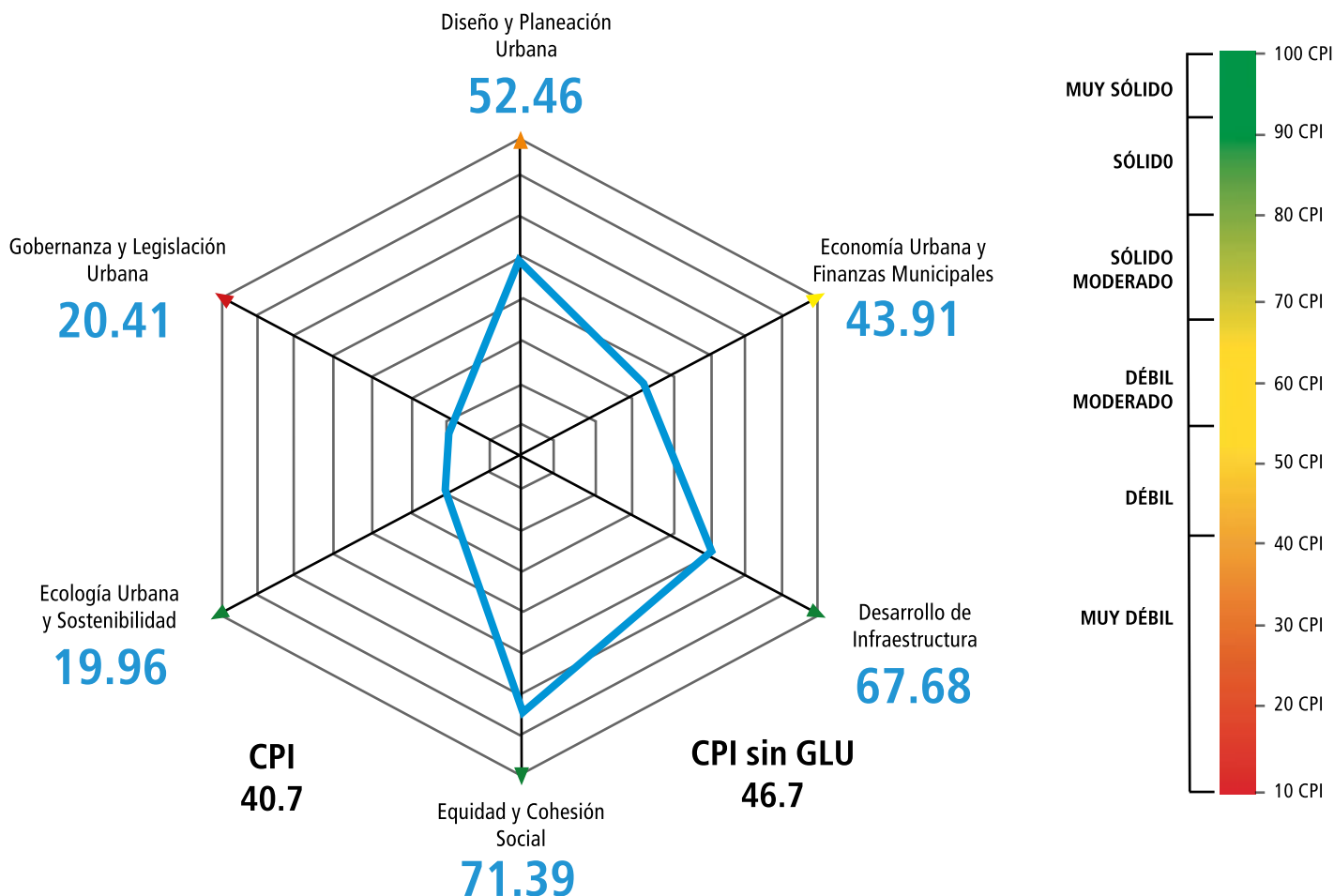
De las tres aglomeraciones urbanas analizadas en el Estudio del Estado del Áreas Metropolitanas de Centroamérica, a través del CPI, el Gran Santo Domingo – GSD es aquella con la menor fragmentación, dividida en 9 unidades político administrativas –el área de San Salvador tiene 14 y la de San José, 31–.

En promedio, la extensión total de los municipios que conforman el GSD es de 29.95 km², siendo Santo Domingo del Este el más extenso y San Antonio el más pequeño. El GSD es también la más grande de las tres áreas analizadas en términos poblacionales y la segunda por su extensión territorial: ésta representa el 37.6% de la población de República Dominicana y el 41.81% del PIB urbano nacional.

Configuración GAMS

Fuente: ENAHO 2016, ONU-Habitat 2018, Banco Central Costa Rica 2016





A partir del CPI, se desprenden lineamientos para orientar la identificación y estructuración de intervenciones territoriales en el Gran Santo Domingo, que junto a la lectura de las determinantes metropolitanas, pueden definir prioridades para potenciar y apalancar la prosperidad metropolitana. Como resultado, se destacan los siguientes puntos:

Entre estos, existe una limitada diversidad en el uso del suelo –12.6 sobre 100– así como un reducido porcentaje del área bruta del territorio metropolitano dedicada a la conectividad –13.6%, debería ser el 30%–, con lo cual se requiere promover el uso mixto del suelo. En términos de espacio público, existe una gran diferencia entre los municipios.

En lo que respecta a movilidad urbana, solo el 13.9% del área urbana se encuentra a menos de 400 m de una estación de tren o ruta de transporte público, con lo cual se requiere no solamente destinar la cantidad y calidad de espacio disponible sino también los servicios asociados.

En términos económicos, existe una gran oportunidad para el GSD, si bien se tiene unos relativamente altos ingresos de los hogares y PIB per-cápita, hay signos de inadecuada distribución de los beneficios de ese crecimiento económico. El principal reto es el desempleo, que presenta una tasa del 9.8%, incluso significativamente mayor a la nacional –7.4%–. Existe una oportunidad para generar más y aprovechar mejor las economías de aglomeración, mientras se mejora el nivel de formalidad para los nuevos empleos y la productividad laboral de los trabajadores.

Esto tiene que ver con la estructura productiva –turismo, minería, entre otros– y con el desaprovechamiento de las economías de aglomeración existentes. Ello podría complementarse con infraestructura para la información y las comunicaciones, la reducción de ciertas brechas de conectividad e infraestructura, como las del acceso a internet debe ser una prioridad.

Lo ambiental urbano presenta un desafío particular, no solamente debido a que se deben reconocer las externalidades generadas por la actividad humana, sino porque se desaprovechan oportunidades, como las derivadas por la economía circular y el crecimiento verde. El 100% de los residuos se descarga inapropiadamente, ya que Duquesa no es un relleno sanitario y aquello que no va a Duquesa, se descarga en terrenos baldíos, cañadas, ríos, entre otros.

4.3.2 OPERACIÓN URBANA INTEGRAL “CENTRALIDAD METROPOLITANA PUERTA DEL NORTE” –CIBAO– MUNICIPIO DE LOS ALCARRIZOS

Fuente: Propia



El GSD es la más grande de las tres áreas analizadas en términos poblacionales y la segunda por su extensión territorial; representa el 37.6% de la población de República Dominicana y el 41.81% del PIB urbano nacional. Con una población urbana estimada en 2010 de 206,557 habitantes¹ y como consecuencia de la informalidad de su crecimiento, Los Alcarrizos presenta numerosos conflictos urbanos; entre estos, una estructura vial deficitaria, carencia de espacios públicos y de equipamientos sociales.

La Municipalidad además, presenta una de las más altas tasas de densidad poblacional, siendo la tercera del país, con 6,492 habitantes por km². Del análisis con autoridades territoriales, se identificó el proyecto “Estación Intermodal CIBAO”, ubicado en el Municipio de Los Alcarrizos, como potencial proyecto para incorporar este tipo de propuestas urbanas como la definida en la OUI. La Estación CIBAO cuenta con el aval y financiamiento del Gobierno Central, y las obras para la construcción de la estación del teleférico están por iniciarse.

1. Y de 282.676 si se incluyen los Distritos Municipales de Palmarejo y Pantoja

2. Ministerio de Economía y Planificación y Desarrollo MEPyD, DGOT, 2016.

4.3.2.1 OBJETIVO

Implementar un conjunto de actuaciones urbanas sinérgicas y complementarias al proyecto de estación intermodal de Cibao –Municipio de Los Alcarrizos– que, a través de una OUI, generen una centralidad de primer rango metropolitano con funciones de 'Puerta de acceso' al Área Metropolitana del GSD hacia el Noroccidente del país.

4.3.2.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de estación intermodal actualmente prevé la estación del teleférico y un andén cubierto para el transporte de buses. Su desarrollo totalmente horizontal que, para hacerlo eficiente, requiere de implementar una propuesta como la que se plantea para optimizar y potencializar el uso e impacto urbano; transformar la "estación intermodal en una centralidad urbana" con usos de vivienda y complementarios que amplíen los beneficios e impactos positivos más allá incluso del Área Metropolitana.

La OUI generará un nuevo polo potenciador y vertebrador del desarrollo en el borde Noroccidental de la región metropolitana y en su conexión con el sistema territorial nacional, al ser potencialmente una bisagra entre el proceso de expansión metropolitana y la conexión con los puertos del Norte del país.

La OUI generará una transformación urbana en el territorio alrededor de la terminal intermodal de transporte masivo mediante el desarrollo de nuevos equipamientos sociales, institucionales y comerciales que aprovechen el flujo generado por la estación y económicos de conexión con el restante del país. Además, generará una importante oferta habitacional asequible a distintos grupos sociales y espacio público de calidad, impulsando de esta forma el mejoramiento del entorno urbano del área, actualmente caracterizada por alto niveles de informalidad y baja calidad urbana.

De esta manera, la OUI tiene una área aproximada de intervención de 20 Has.

Fuente: Propia



La OUI se adelanta mediante la formulación, gestión e implementación de proyectos discriminados así:

- Institucional: 6.000 m2 para usos institucionales que requiere la comunidad actual y proyectada.
- Vivienda Social prioritaria: 270 unidades de vivienda.
- Conjuntos habitacionales: 350 unidades de vivienda de oferta mixta.
- Conjunto Empresarial: 30.000 m2 de área para oficinas y servicios empresariales.
- Áreas Comerciales: 20.000 m2 de área comercial a distribuirse en los diferentes desarrollos planteados.
- Proyectos Complementarios y equipamientos sociales: una unidad educativa y servicios sociales complementarios –guardería, seguridad, servicios a la tercera edad, etc.
- Desarrollo de equipamiento urbano y espacio público de calidad.

Estructura de Financiamiento Propuesta

Fuente: Elaboración propia

Sector	Aportes	Monto	Subtotal	%	Fuente	Garantía
Gobierno	Suelo	\$10.058.000	\$30.304.000	30%	Recursos públicos endeudamiento BCIE	Suelo, flujos, binos, derechos fiduciarios
	Rec. públicos	\$5.000				
	Endeud, BCIE	\$15.246.000				
Sector Privado	Capital propio	\$20.064.000	\$50.160.000	50%	Endeudamiento propio BCIE	privadas
	Endeudamiento	\$30.096.000				
Proyecto		\$20.116.000	\$20.116.000	20%	Preventas	Proyecto/ flujos
		Total:	\$100.580.000	Valores expresados en US dólares		

Modelo de gobernanza: El marco legal de República Dominicana facilita y viabiliza el uso de fideicomisos en sus diferentes modalidades para este tipo de proyectos y existen experiencias en marcha proyectos de estas dimensiones.

Gestión de la OUI: será gestionada por una organización de carácter mayoritariamente pública de alto nivel con participación de Presidencia/Viceministerio de la Presidencia, Ministerios y Gobierno local, que contarán con el apoyo de la Unidad Estructuradora y de gestión del portafolio de proyectos de la OUI.

La Empresa encargada de aprobar qué proyectos deben ejecutarse, deberá definir los modelos de negocio y de ser el caso, los sistemas de incentivos –públicos y privados–, para cada proyecto.

Áreas de Construcción en M2

Fuente: Elaboración propia

Zona Institucional	7.500	7%
Vivienda Clase Media	28.438	25%
Proyecto Vivienda Social	15.188	13%
Proyectos Empresariales	37.500	33%
Proyectos Comerciales	25.000	22%
Total m2 Edificaciones	113.625 M2	

El Presupuesto estimado es de US\$100'580.000 y en ventas de US\$118'495.781, y la estructura financiera según tipo de garantía y fondeo, es la siguiente:

Gestión de los proyectos: Cada proyecto se estructurará con los lineamientos y con los modelos de gestión y negocios definidos. Estos fideicomisos por proyecto tendrán carácter público o privado según niveles de aportación de cada actor.

La experiencia en Costa Rica muestra la importancia de contar con una estrecha relación entre los gobiernos nacional y local, y para el caso de las OUI, el sector público asume el liderazgo, gestión y seguimiento, reforzando su accionar a través de una organización exclusivamente orientada a promover y gestionar este tipo de proyectos.

5 CONCLUSIONES

Para ONU-Habitat, como Programa para los Asentamientos Humanos del Sistema de Naciones Unidas, la alianza con el Banco Centroamericano De Integración Económica – BCIE, es determinante como uno de los actores claves en cumplimiento de la Nueva Agenda Urbana en América Latina, específicamente en Centroamérica.

Centro América después de África, es la segunda región del mundo que se está urbanizando con mayor velocidad (Banco Mundial, 2018). Esto implica una serie de desafíos para la región, pero también conlleva una serie de oportunidades para su desarrollo, a través de la gestión de las aglomeraciones y la planeación espacial para la generación de ciudades más inclusivas, sostenibles, seguras y resilientes.

Este proyecto permitió generar una perspectiva completa de las áreas metropolitanas vinculadas. Con la cual se busca superar las visiones parciales o sectoriales de un sistema urbano para reconocer su complejidad e interdependencia. Además, fue posible identificar oportunidades de intervención pública no solo en diferentes sectores, sino en territorios específicos.

Así mismo, de conectar los actores requeridos para el desarrollo de intervenciones públicas exitosas, los cuales requieren no solo de un desarrollo continuo de nueva evidencia, sino de un diálogo abierto y multinivel en el cual cada uno de los involucrados contribuye y se articulan con un propósito común.

Esta experiencia permite distinguir nuevas posibilidades del rol del BCIE para facilitar el desarrollo de ciudades y un hábitat que mejore la calidad de vida de los ciudadanos de sus países socios en las siguientes líneas: instrumentos y fuentes complementarios de financiación que faciliten el desarrollo urbano del siglo XXI, las cuales requieren acompañamiento simultáneo de norma y diseño urbano de calidad. Estos nuevos instrumentos, requerirán ajustes de gobernanza no solo en aquellos receptores de los recursos sino en los mecanismos y arreglos que dirigen esta oferta.

Las operaciones de crédito del BCIE requieren no solo de nueva evidencia en otros países, sino seguir profundizando las Operaciones Urbanas Integrales identificadas. En ambos casos, se requiere generar una masa crítica de actores institucionales interesados en contribuir cada uno con su especialidad en facilitar un mejor futuro urbano.

ONU HABITAT
POR UN MEJOR FUTURO URBANO



Banco Centroamericano de Integración Económica - BCIE
Boulevard Suyapa, Tegucigalpa, Honduras.
www.bcie.org

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
ONU-Habitat Países Andinos
Calle 73 No. 7-06 Piso 8. Bogotá, D.C.
es.unhabitat.org