

1

**Guía para elaborar un Plan Estratégico en
proyectos de Reajuste de Terrenos para Costa
Rica**

Julio 2020

Guía para elaborar un Plan Estratégico en proyectos de Reajuste de Terrenos para Costa Rica

Edición:

José Fabio Ureña Gómez
Johanna Rojas Mathieu

Revisión, colaboradores:

Municipalidad de Liberia: Renán Zamora, José Rafael Jiménez, Mauricio Molina

Municipalidad de San Pablo: Miguel Cortés

Municipalidad de Flores: David Rodríguez, Carlos Mejía

MIVAH: Silvia Valentinuzzi, Hellen Porras, Natalia Morera, María Arce, Daniel Navarro, Jose Gabriel Román

Ignacio Gallo, Plan-In Colombia

Soontaree Sernsuksamrit. Departamento de Planificación de la Ciudad de Bangkok, Tailandia

Diseño y diagramación:

Yajaira Salazar González, Carlos Chaves Rojas, Johanna Rojas Mathieu y José Fabio Ureña Gómez

Autores de los capítulos:

C1 - Cuadernillo introductorio: Johanna Rojas Mathieu

C1 - Cuadernillo 1: Johanna Rojas Mathieu

C2 - Cuadernillo 2: José Fabio Ureña Gómez

C3 - Cuadernillo 3: Johanna Rojas Mathieu

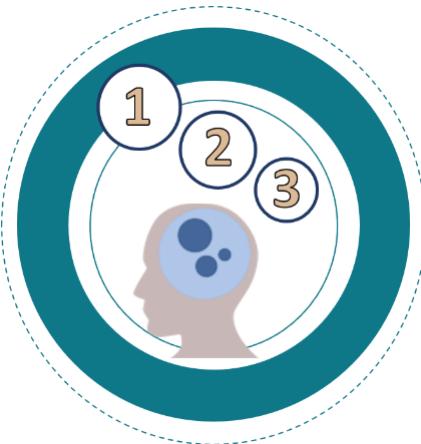
C4 - Cuadernillo 4: José Fabio Ureña Gómez

C5 - Cuadernillo 5: José Fabio Ureña Gómez y Yajaira Salazar González



Contenido

CUADERNILLO 1	1
1. Aspectos esenciales.....	2
2. ¿Qué es el Reajuste de Terrenos?.....	6
3. ¿Quién puede gestionar un proyecto de Reajuste de Terrenos?.....	13
4. ¿Dónde puedo hacer el Reajuste de Terrenos?	14
5. ¿Cómo se realiza un Reajuste de Terrenos?	18
5.1. Fase 1: Análisis preliminar y requerimientos iniciales.....	20
5.2. Fase 2: Producción de la propuesta	27
5.3. Fase 3: Ejecución del Proyecto	36
6. ¿Qué se requiere para que un Reajuste de Terrenos sea exitoso?.....	43



CUADERNILLO 1

Definiciones, alcances, etapas

1. Aspectos esenciales

El crecimiento de la población obligó a las ciudades a adaptarse de forma rápida a sus necesidades puntuales, sin ver el entramado de su desarrollo, lo que implicó dotar de servicios sin articulación, como es el caso de los trazados viales que están relacionados con esquemas antiguos de actividad económica.

Para mejorar estos desarrollos desarticulados y darle una oportunidad al territorio, es que se considera el uso de la herramienta de RT; que parte por identificar un sitio con posibilidad de intervención, en límites definidos por el objetivo planteado de mejora, que destaca según sea en un centro urbano, franjas urbanas o en líneas de proyectos para mejora de infraestructura pública.

En cualquier caso, se requiere de la identificación de los predios de acuerdo a los límites establecidos, con el objeto de buscar la aceptación voluntaria de los propietarios en el proceso de unificación de predios, que llevan como objetivo la liberación de suelo producto de la configuración de los lotes de una manera más eficiente, dejando suelo para la dotación de servicios y nuevas edificaciones o infraestructura ejemplo: calles, agua, electricidad, espacios recreativos, entre otros.

Esta identificación facilita la elaboración del diseño de sitio, que además contempla la participación y las estimaciones realizadas, para luego convertir la unidad en parcelas nuevas de acuerdo al propietario y su aporte en tamaño y valor de suelo por el que contribuyó, más los costos y beneficios repartidos de forma equitativa entre la totalidad de propietarios participantes.

Los propietarios reciben un predio de menor tamaño al contribuido, pero con mayor valor al inicial, producto de la mejora y dotación de infraestructura. El suelo resultante, de las modificaciones prediales realizadas, se utiliza para los espacios e infraestructura pública; de allí mismo se reserva suelo para la venta o alquiler con el cual se puedan asumir los costos de la intervención.

La inclusión de infraestructura pública, es un objetivo importante, que otorga un valor individual en los predios al aumentar la plusvalía y, un valor colectivo en el uso y disposición para toda la población. Pero también es el incentivo que hace valer al Reajuste de Terrenos, para atraer a los propietarios en la participación del proyecto, renunciando al tamaño y ubicación de su propiedad, con miras a generar mejoras que favorezca a la comunidad y la población. Resulta estratégica la asociación entre el actor público y privado, para el financiamiento de las inversiones en infraestructura pública.

Por ello, se debe considerar a la población que habita en el sitio de intervención, pero que no es propietaria y que puede tener mediante el proceso la posibilidad de inclusión en el proyecto, por medio de la adquisición o contrato de arrendamiento de un inmueble en la edificación nueva; que facilite el financiamiento a las obras construidas y asegure su permanencia, sin alterar su calidad de vida.

En caso de que el propietario, no habite en sitio, pero tenga beneficio de este inmueble mediante el arrendamiento, y quiera mantener la condición de alquiler del bien, debe establecer la intención en el consenso social.

Este proceso otorga seguridad en la tenencia de la propiedad, dando la posibilidad a los propietarios de formalizar la situación jurídica de su bien, con incentivos legales y financieros; así mismo brinda oportunidades a las personas que no han encontrado posibilidad en el mercado inmobiliario para adquirir una propiedad por alquiler o compra y que mediante este proceso lo pueda hacer.

Se pretende como principio mantener a los propietarios en sitio y con ello la efectiva participación de los mismos en el proceso, esto implica conocer y establecer los canales de comunicación adecuados que den sustento a cada caso en particular y en la generalidad, evitando con ello dificultades y procesos más onerosos.

Para la aplicación de todo este contenido de elementos sujetos al proceso, se debe contar con un marco legal claro y favorable, en donde se deban reconocer las competencias institucionales de los actores y su abordaje legal del proceso; en el que se faciliten las estrategias a proponer en los espacios de diálogo y consenso social, respaldado en la legislación pertinente que dé sustento a los acuerdos concertados.

Para ello, debe hacerse hincapié en el proceso participativo, que denote la planificación y diseño de un espacio en conjunto con los resultados técnicos y financieros, tomando en consideración a la comunidad que habita en sitio; no solo a los propietarios. De esta manera debe asegurarse a todas las partes interesadas el hecho de compartir los costes y beneficios de manera justa y equitativa; lo que maximiza el diálogo y consenso de un proyecto de Reajuste de Terrenos, con impacto en la calidad de vida de los habitantes.

2. ¿Qué es el Reajuste de Terrenos?

El Reajuste de Terrenos es un instrumento de planificación y gestión:

- **De planificación;** porque permite formular propuestas integrales y supone el cambio en la forma de los predios, en el tanto propone la unificación de estos en un área determinada con el objeto de ser planificada como unidad; para luego ser dividida en predio de menor área pero mayor valor, debido a la eventual dotación de infraestructura y servicios constituidos; esto a su vez, modifica el tipo de uso de suelo, dando nuevas oportunidades como la incorporación de edificaciones con aptitud comercial, vivienda o mixta.
- **De gestión;** porque permite coordinar a propietarios, gobierno local y desarrolladores para generar un beneficio para todos que en la práctica sirve para el financiamiento de las obras mediante su venta, generando un beneficio para las partes involucradas, en la medida que proporciona un equilibrio para compartir las cargas y los beneficios.

En Costa Rica, la definición de Reajuste de Terrenos se encuentra contenida en el Reglamento de Renovación Urbana; como:

“Instrumento de gestión del suelo que consiste en la agrupación de predios de forma voluntaria por parte de uno o varios propietarios, con el objetivo de redefinir catastral y registralmente sus límites prediales por otros de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional, permitiendo una mejor dotación de infraestructura y espacio público, con el fin de mejorar el tejido urbano. Cada persona propietaria aportará una parte o todo su bien inmueble para fusionarlo con los predios colindantes”. (INVU, 2017).

Esta referencia normativa, en su contenido otorga la posibilidad de desarrollo de proyectos con enfoque de renovación urbana; pero ello no debe limitar las propuestas que se consideren en zonas de expansión; en donde priva la norma urbanística local para su consideración, en el tanto guarde razón integradora con la planificación urbana local de los sitios factibles, que dé coherencia y garantía a su ejecución; tomando en cuenta las particularidades de la población.

El propósito de uso de la técnica es:

- a. *Proporcionar y/o mejorar la infraestructura pública* como las vías, áreas recreativas, sistema de alcantarillado, edificaciones de uso público como escuelas
- b. *Reconfigurar los predios irregulares* para un uso más eficiente y polifuncional del suelo, buscando mejorar las condiciones de bienestar de la población en convivencia con su entorno.
- c. *Mejorar o dar solución a problemas de riesgo natural* identificado que afecten alguna zona; incluso permite la generación de acciones preventivas ante eventuales impactos (causas naturales o provocadas por la intervención humana), como por ejemplo las expansiones realizadas en zonas no aptas, consideradas como vulnerables o que tengan un efecto negativo en la calidad ambiental de un territorio
- d. *Renovar áreas urbanas o de expansión*, técnicamente identificadas.

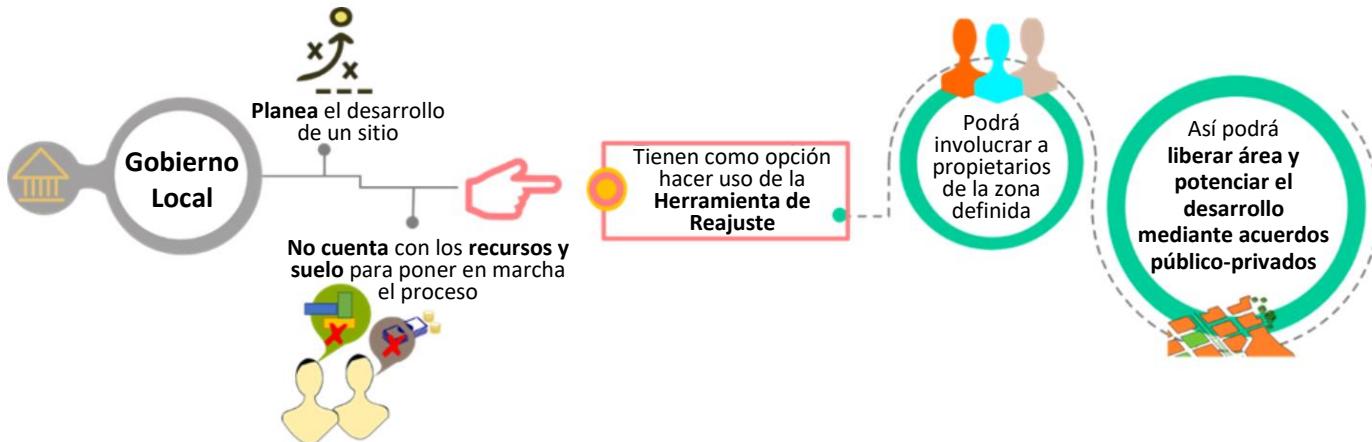


Imagen 1: Aprovechamiento del instrumento por un Gobierno Local.

Como ejemplo, se pueden considerar las siguientes ilustraciones, que denotan los cambios posibles en un sitio que combina zona de renovación y expansión, a efecto de un proceso de Reajuste de Terrenos.

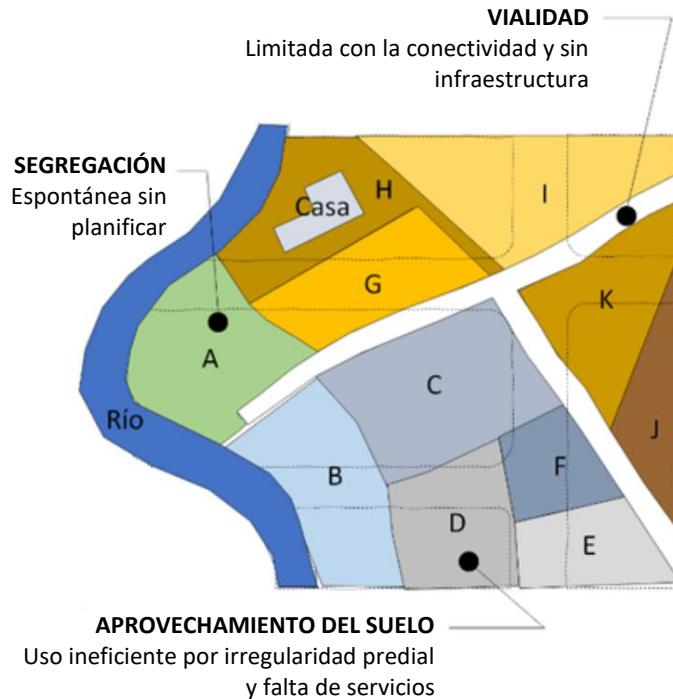


Imagen 2: Polígono urbano (que combina renovación y expansión) para reajuste y predios que lo componen.

Con la identificación de las oportunidades y características del territorio y su población, se pueden realizar diferentes propuestas para establecer un diseño de sitio con una distribución atinente y efectiva del polígono, obteniendo un cambio sustancial en la calidad y eficiencia del uso del suelo, tal y como se aprecia a continuación:

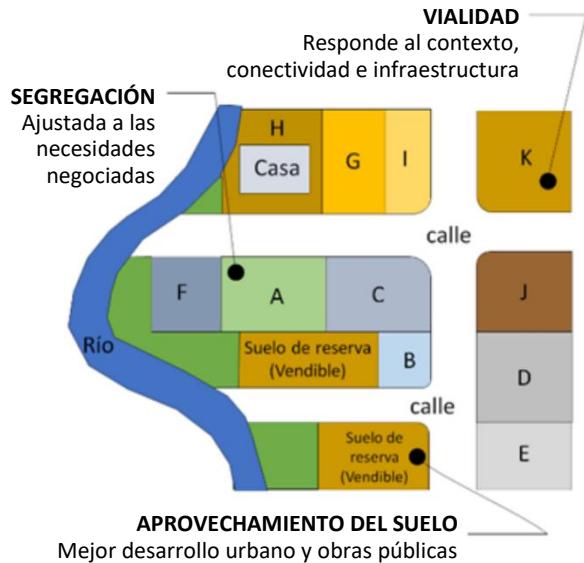


Imagen 3: Propuesta de reconfiguración de predios posterior al englobe

- e. *Reducir los tiempos de negociación*, pues los propietarios se involucran como inversores del proyecto, generando un enlace desde el inicio hasta la implementación del proyecto; lo anterior se afirma en consensos y acuerdos, que facilitan los criterios asumidos, esto facilita el proceso en comparación con otros mecanismos alternos, en donde subyacen conflictos para poner de acuerdo a las partes e incluso implican un mayor costo de los fondos disponibles.
- f. *Reorganizar una estructura urbana* que no es funcional a las actividades y usos, incluso que esté desvinculada con el desarrollo potencial de crecimiento y maduración, según la planeación local establecida.
- g. *Generar área disponible* para la inclusión de servicios e infraestructura pública, y área de reserva “vendible” para cubrir gastos de habilitación urbanística, que representa el retorno de predios con mayor valor en proporción con la participación inicial.
- h. *Procurar el autofinanciamiento* de las obras, mediante estrategias de recuperación de costos de inversión, para ello se realiza un avalúo inicial de los predios concertados, en yuxtaposición con la estimación del cálculo de valores, posterior a la ejecución.

Nota: Como disposición inicial, se configura la premisa de ganar-ganar, en donde el propietario recibe un predio funcional de mayor valor, y el gobierno local mejora los servicios de su competencia sin incurrir en gastos de compra de suelo, aumentando su capital mediante el pago de impuestos y servicios.

3. ¿Quién puede gestionar un proyecto de Reajuste de Terrenos?

Considerando lo anterior, el RT puede plantearse desde dos vías:

Por **iniciativa pública**, en donde un gobierno local prioriza sitios según su planificación local, factibles para realizar ajustes en la dimensión de predios, que generen área útil disponible para nuevas oportunidades de vivienda, con inclusión de infraestructura pública y elevación de los valores prediales.

El otro mecanismo, es cuando surge por **iniciativa privada**, en la cual un agente privado, sea desarrollador o grupo de propietarios, presentan al gobierno local una propuesta alineada con

la planificación de la norma urbanística, que mejora las condiciones del sitio planteado, a partir del autofinanciamiento para gestionar el proyecto.

4. ¿Dónde puedo hacer el Reajuste de Terrenos?

El Reajuste de Terrenos puede ser utilizado en dos escenarios factibles de planificación, según las demandas de crecimiento de la población y la disponibilidad de tierras para su desarrollo. En nuestro país se pueden considerar ambos tipos, en función de que el sitio propuesto sea tanto en la ciudad como en sus periferias, en el caso de:

- 1. Expansión urbana:** El RT en zonas fuera de la ciudad, permite convertir tierras de uso rural a urbano para abordar el crecimiento poblacional.

Generando una alternativa de urbanización según las posibilidades que el sitio permite en relación a la planificación local; otorgando infraestructura y servicios que potencien la zona con oportunidades competitivas en el aumento de valor de las propiedades y la venta en el mercado de nuevas soluciones de vivienda; bajo la premisa de crear un sitio con equilibrio territorial y vinculado al tejido urbano de la ciudad.

El RT otorga como incentivo a los propietarios de los suelos, aumento en el valor de su propiedad, al remodelar el tamaño; dando espacio a la potencial venta de tierra para construcción de vivienda, en donde se pueda con el capital adquirido financiar servicios para su habilitación, dejando al gobierno local con fondos liberados para mejorar infraestructura pública en otros sectores, que otorguen ventajas al crecimiento del territorio.

Es posible hacer uso de la herramienta cuando:

- Se pretenda desarrollar proyectos de expansión urbana para vivienda, áreas económicas, dotaciones urbanas en el marco de los planes que se tengan por parte del gobierno local.
- El área urbana existente sea tan densa que no permita una rentabilidad del transporte público, en donde sobrepase la demanda sobre la posibilidad de tránsito y disposición.
- La tierra de uso agrícola en la periferia de la ciudad, haya dejado de ser la principal actividad, y mantenga un uso que no es correlativo a su crecimiento.
- La topografía del sitio no sea una limitación para la dotación de infraestructura y permita la gestión ambiental para su abordaje.

- Llenar vacíos urbanos con un número plural de propietarios en áreas que sean claves para el desarrollo del municipio y evitar la retención de terrenos.
 - Áreas con desarrollo de baja densidad que se encuentran subutilizadas.
 - Las propiedades rurales son de gran tamaño, en manos de un único propietario, con uso de suelo ya modificado por el desarrollo generado a su alrededor, aumentando su valor en las obligaciones territoriales.
2. **Renovación Urbana:** El RT se puede utilizar para reconstruir áreas que con el paso del tiempo dejaron de ser funcionales y que, debido a los usos y cambios de la dinámica de la población, requieren de una adaptación.

Tenemos entonces, que la herramienta puede funcionar para:

Regenerar el territorio a sus nuevos usos: eso pasa cuando un sitio conserva la infraestructura del uso de suelo anterior, y las actividades y acciones que se desenvuelven en él son limitados con respecto al uso de suelo actual, debido a que no hay correlación de la disposición con la realidad del sitio. Ejemplo: se instalan empresas en la zona que era de uso residencial, a causa del cambio de uso, pero conservando

la infraestructura de vías de baja capacidad y estrechez, limitando el tránsito y provocando tráfico.

Aumentar la densidad: se dan oportunidades de urbanizar un sitio, pero no se aborda los servicios ni la infraestructura para el uso de la población de los espacios, lo que refiere a un negocio y no a un crecimiento equilibrado y controlado. Se convierten en sitios con carencias para la dinámica social y competitividad territorial.

Embellecer los espacios: Cuando se quiere transformar la imagen de la ciudad, resaltando las características que lo distinguen, pero dando paso a la modernización de los espacios sean carreteras, comercios, oficinas, entre otros.

Realizar acciones preventivas o de mitigación: para disminuir los posibles efectos ante un riesgo potencial, sea por causas naturales o provocadas por las actividades humanas, y por otra parte, establecer procesos para reconstruir un sitio luego de algún evento de este tipo.

Realizar proyectos puntuales: La construcción o ampliación de carreteras y vías férreas, la cual implica un cambio en la tenencia y uso de la tierra.

En la Renovación Urbana, la aplicación del RT es más compleja, debido a que el sitio presenta una mayor fragmentación espontánea de lotes, aunado a una gran cantidad de propietarios, en donde las condiciones legales refieren a la formalidad de titularidad, su causa adquisitiva, así como el uso y disposición del bien inmueble.

5. ¿Cómo se realiza un Reajuste de Terrenos?

De acuerdo, con los modelos empleados por Alemania y Japón, se considera la siguiente estructura de abordaje para la aplicación de RT en nuestro país, sea para casos de expansión como de renovación urbana; partiendo de 3 Fases, cada una de ellas con etapas que comprenden todo el contenido a constituir según los pasos que las integran. Con el siguiente diagrama se ilustra y resume la estructura del RT.

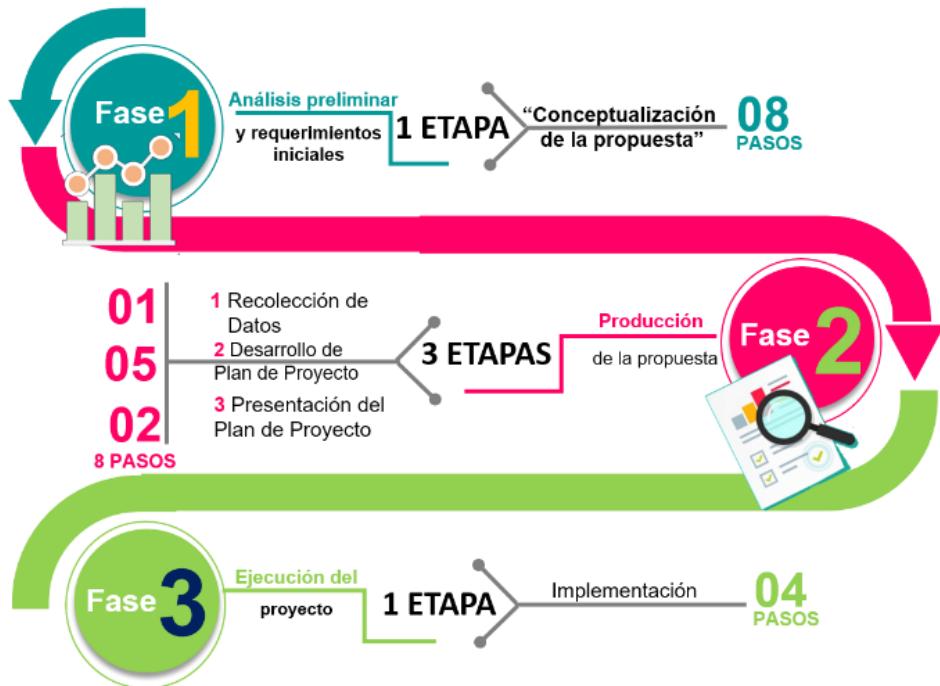


Imagen 4: Fases- Etapas y Pasos del Reajuste de Terrenos

5.1. Fase 1 Análisis preliminar y requerimientos iniciales



Imagen 5: Fases- Etapas y Pasos del Reajuste de Terrenos

En consideración al diagrama anterior, la Fase 1, se compone de una gran etapa denominada “Conceptualización de la propuesta”, con el objetivo de esbozar la posibilidad de presentación de un proyecto de Reajuste de Terrenos, para ello se debe de conformar la información que requiere en cada paso.

1. **Delimitación legal:** Las zonas identificadas como posibles deben responder al fundamento de intervención sobre los sitios determinados por el gobierno local como prioridad según las problemáticas que se pretendan resolver, dentro del marco de instrumentos de planificación local y norma urbana local que den sustento a la propuesta; si para el caso se requiere la inclusión de contenido dentro de estos instrumentos, es la oportunidad de su adaptación.
2. **Selección de zonas:** En este paso, se determina la zona sobre la que sea posible el desarrollo de un proyecto, para la resolución de la situación identificada como problemática, así como el alcance que pretende en la propuesta (beneficios o solución que representa el proyecto para la zona), reconociendo, si la fundamentación y características de la intervención, son acordes con la metodología RT, según sea el tipo de proyecto (expansión o renovación), ello con el fin de seleccionar entre las posibilidades de propuestas presentadas por iniciativa pública o privada, para dar curso al proceso en consideración.

3. **Determinar el uso de suelo:** Se identifica el uso de suelo, que se ha previsto para la zona y la densidad considerada (alta/baja) según los instrumentos de planificación local. Con ello se determina si requiere de cambio en el uso, según lo definido o si la infraestructura debe renovarse en concordancia con el uso actual, esto dependerá de la localización, las necesidades de la población e instrumentos de planificación local. En el caso de zonas de expansión, es necesario revisar los usos y plantear la modificación en razón de las actividades y usos que la población ejerce en el territorio. Esta nueva estructura urbana, reservará los suelos públicos necesarios para la movilidad, conectividad, saneamiento, recreación y de carácter ambiental, atendiendo las características propias de la población. Paralelo a esto, se deberá prever suelo privado para edificación habitacional, comercial y otros requeridos.
4. **Caracterización Registral:** Se reconoce la situación de tenencia de los predios mediante el registro inmobiliario, denotando la titularidad legal que poseen las personas propietarias, se identifican los procesos legales de causa adquisitiva (hipoteca, derechos), incluso la presencia de varias personas propietarias de un mismo predio con derechos o de predios en préstamo bancario; lo que determina la naturaleza y complejidad del proceso a realizar. Ello implica determinar el número de propietarios, los límites de sus predios, la forma y ubicación actual (lo que constituye la base de información para determinar los porcentajes de participación de todas las personas propietarias).

Se reconoce también, la información de la zona, si hay edificaciones públicas sin uso, áreas verdes, zonas de reserva o manejo especial.

Así como edificaciones deterioradas y en desuso, de carácter público (demanial) o privado con disposición de adquirir, y que pueden ser utilizadas como espacios para desarrollar soluciones comerciales, habitacionales o incluso habilitar infraestructura pública. Incluso, se pueden convertir en vivienda temporal, mientras se ejecuta el proyecto y los propietarios requieran un sitio para vivir en tanto se desarrolla el proyecto.

Además, es importante reconocer la existencia de contratos de arrendamiento en donde el propietario tenga interés de mantener esta condición y el inquilino quiera quedarse, o en su defecto tener la posibilidad de adquirir un bien inmueble como propietario.

5. **Conformación de equipo de gestión:** Se establece un equipo de gestión multidisciplinario, que inicialmente está a cargo del gobierno local con su equipo técnico, el cual analiza la vinculación de la propuesta con los objetivos de planificación local y el cumplimiento de la norma, así como la problemática que pretende resolver según las características y complejidad del sitio.

De ser posible la propuesta de proyecto y acorde con todos los elementos en mención, se impulsa el proyecto y genera un equipo de gestión con los actores privados o públicos proponentes del proyecto.

6. **Estudio Viabilidad (Pre Dimensionamiento de la intervención):** Para determinar la viabilidad de un proyecto urbanístico en zonas definidas para Reajuste de Terrenos, existen una serie de estudios mínimos que deben definir las necesidades de recursos técnicos, humanos, condiciones políticas y sociales, entre otras. Ejemplo: en zonas de renovación, posiblemente existan servicios consolidados, mientras que en zonas de expansión, es necesario dotar para su adecuado funcionamiento (factibilidad de servicios públicos y transporte).
7. **Factibilidad Económica:** Se debe establecer en dos procesos:
 - a. Referido a la forma de financiamiento del proyecto, teniendo en consideración que las mejoras de la infraestructura y desarrollo deben partir del autofinanciamiento o recuperación de la inversión, buscando un nivel consensuado de satisfacción para las partes involucradas.
 - b. Realizar cálculos para determinar el valor actual y el valor después de la ejecución del proyecto, a partir de las cargas o aportaciones de suelo de cada propietario y el plusvalor o beneficios finales que recibe cada propietario de forma proporcional a la

participación; poniendo en evidencia el aumento de valor a conseguir formando parte del proceso. Estos cálculos deberán contar con un primer esbozo de diagrama de distribución urbana en plano, el cual puede ser ajustado posteriormente.

Cuando este proceso de autofinanciamiento no sea posible, se recurre a la inclusión de inversión por subvención pública, convirtiendo al proceso en una alianza público-privada. En donde el gobierno local o la institucionalidad pública competente, puedan con sus inversiones, intervenir en la realización de obras de alcance colectivo.

Los datos obtenidos en este paso, permite ser el incentivo capaz de atraer la participación de los propietarios al proceso.

8. **Acercamiento con las partes (inteligencia territorial):** Se considera un espacio exploratorio con los actores explicando de forma general el instrumento, sus beneficios desde lo individual a lo colectivo, en la mejora de la realidad que hoy viven y de lo que se puede obtener como resultado (social, físico y económico) con un proyecto como el de Reajuste de Terrenos.

Lo anterior, abstrae reacciones iniciales de las partes interesadas sobre el proceso, lo que permite reconocer las expectativas y oportunidades que esperan se mejoren en el sitio.

Producto: En esta fase, se logra identificar qué sitios son factibles para el Reajuste de Terrenos, concretar una zona para proponer la herramienta en virtud del análisis y correlación a la información, instrumentos y norma de alcance local, así como la identificación de las condiciones legales sobre la tenencia de la propiedad y sus posibles mecanismos de abordaje. Además de las condiciones específicas del sitio con estudios que deben plantearse y que generan un costo que debe ser versado con el valor de aumento de las propiedades, según lo que se pretende. Todo esto aunado a la información y primera impresión de la inteligencia territorial realizada con los habitantes.

5.2. Fase 2 Producción de la propuesta



Imagen 6: Fases 2-3 Etapas

Según lo ilustrado en el diagrama anterior, la fase 2 del proceso de RT, establece la constitución de un diseño de sitio, que denote la reconfiguración de los predios. Esta fase, se compone de 3 etapas, orientadas a la constitución de información base, la elaboración de un plan de proyecto y por último; la finalización del plan una vez se encuentre aprobado por las partes.

Etapa 1: Recolección de Datos

1. **Información y Datos:** Se recopila información del sitio delimitado, por parte del equipo de gestión, quienes definirán el proceso y los instrumentos a fin de contemplar la reunión de los datos según sea el caso. Para este proceso se debe considerar los resultados obtenidos en los estudios preliminares y otros datos de referencia en caso de requerir más (geología, geotecnia, riesgos, hídrico, flora y fauna, clima, estudios registrales e información socioeconómica de las personas propietarias y familias).

Se realiza un mapeo de actores, de los que se encuentran en sitio como los necesarios de inclusión en el proceso, por sus competencias y acciones, según las circunstancias y características del caso, para ello se debe identificar el nivel de incidencia y potencial interés en el proyecto.

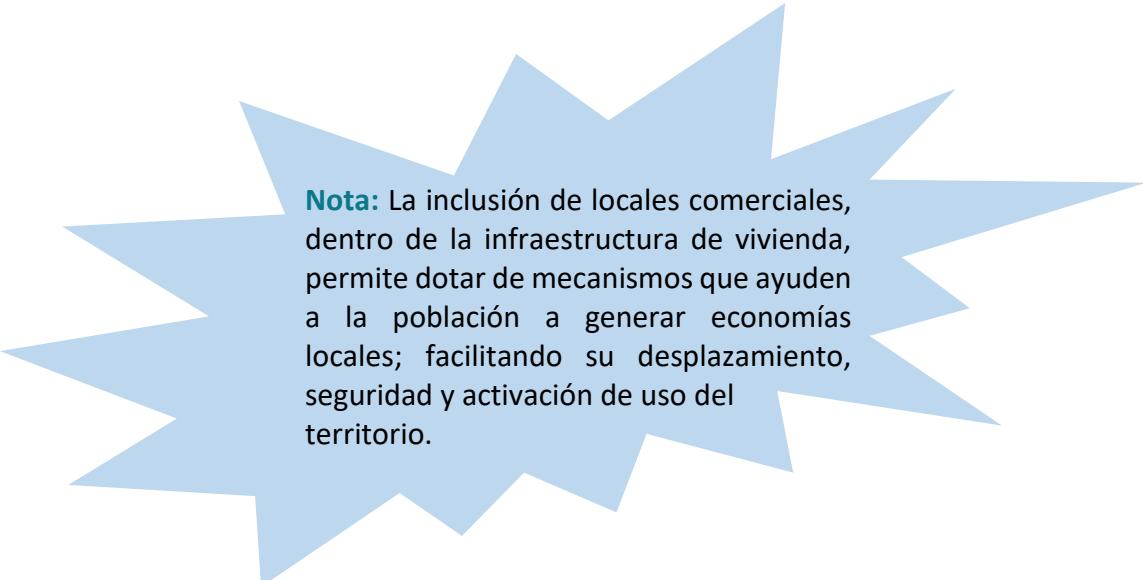
Realizar una enumeración detallada de cada predio, considerando la imagen actual de su conformación, por forma y tamaño, que permita hacer una estrategia de distribución y porcentaje de participación. Reconocer a los propietarios para saber si viven en sitio, se fueron o están arrendando; y las características socioeconómicas de la población, para determinar los precios de vivienda según las capacidades de adquisición o renta.

Información sobre la dinámica social de la comunidad; ejemplo: desplazamientos, actividades económicas-recreativas, usos de los espacios públicos, formas de interacción, puntos de encuentro, seguridad, trabajo, salud. Situación actual del lugar y sugerencias de cada una de las partes (propietarios, arrendatarios, organizaciones comunales y empresarios locales).

Etapa 2: Desarrollo de Plan de Proyecto

1. **Análisis de la información y datos:** Con toda la información recolectada por el equipo de gestión del proyecto, se realiza una valoración de todos los elementos determinantes, oportunidades, restricciones, áreas de conservación del sitio, considerando las variables a incorporar como parte del plan del proyecto (densidades, edificaciones, espacio público, dotaciones de infraestructura y nuevos requerimientos de norma, que se adapte a las características y mejore las condiciones del sitio. Incluso con los datos se puede determinar un cambio en la delimitación del área, que disminuya o abarque más lotes en razón de la viabilidad que pueda significar.
2. **Elaborar el diseño de sitio (proyecto urbanístico):** Se plasma la propuesta, considerando aspectos técnicos como: 1. sitios de reserva, red ambiental, conectividades ecológicas, manejo de condiciones climáticas y construcción sostenible. 2. establecer la distribución de áreas verdes y recreativas, calles, aceras y ciclovías y conexión con el entorno, las áreas para infraestructura y equipamientos (servicio eléctrico, agua, tratamiento de aguas negras y servidas; clínicas, bancos, oficinas gubernamentales, entre otros), atendiendo los porcentajes definidos en la norma urbanística (local o nacional). 3. Definir condiciones de espacio privado: usos (comercial, habitacional, mixto), volumetrías,

retiros, alineamientos, cantidad de pisos (edificabilidad), tipologías de vivienda y combinación de varios usos en los edificios, áreas a reservar (vendible).

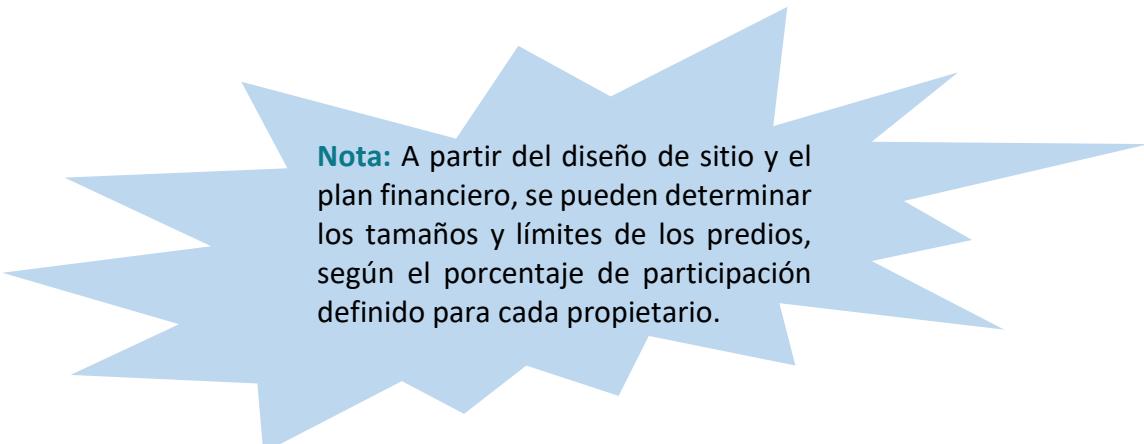


Nota: La inclusión de locales comerciales, dentro de la infraestructura de vivienda, permite dotar de mecanismos que ayuden a la población a generar economías locales; facilitando su desplazamiento, seguridad y activación de uso del territorio.

El proyecto urbanístico, se genera como parte del proceso de diseño participativo en donde convergen las ideas de los diferentes actores involucrados generadas bajo el dialogo y consenso), resolviendo las condiciones existentes del entorno urbano y su habitabilidad, priorizando en el beneficio colectivo y la retribución a cada uno de los propietarios participantes.

3. **Plan financiero y contribución de predios:** Se realiza el cálculo detallado de los costos del proyecto, beneficios esperados sobre las ventas de la zona reservada para ese fin y realizar cálculo de aumento de valor que se espera generar a partir del área fusionada por los predios participantes.

Se requiere realizar un modelo financiero, que permita reconocer los cálculos de los beneficios sobre las áreas de infraestructura pública y reserva, que son las que permiten el aumento de valor de los predios y el autofinanciamiento del proyecto. De estas estimaciones, se calcula el porcentaje de reducción de áreas que debe aportar cada propietario, según los valores de suelo antes y después del proyecto. En este paso se debe considerar la definición y acuerdo sobre el tipo de financiamiento (fideicomiso u otro), donde existe la posibilidad de que un inversionista asuma el costo del proyecto y se define la forma



Nota: A partir del diseño de sitio y el plan financiero, se pueden determinar los tamaños y límites de los predios, según el porcentaje de participación definido para cada propietario.

4. **Diseño Participativo:** Una vez elaborado el plan, el equipo de gestión del proyecto realiza un proceso de trabajo con una comisión ciudadana (ver cuadernillo 4), donde se busca la creación de un diseño que cuente con la colaboración de los diversos interesados, para generar un producto trabajo unificado con la visión de todos, partiendo de la información y la base de trabajo alcanzada. Este proceso implica revisiones y mejoras, hasta constituir un producto acordado de consenso.

5. **Diálogo social y consenso:** Los diálogos con los interesados por parte del equipo de gestión del proyecto, permiten documentar los comentarios y sugerencias de la población sobre la imagen, mejoras y proyección que esperan de su contexto y vivienda. Es un trabajo que, además, les permite crear lazos y tejido social, pues se define no sólo el derecho de la propiedad particular sino del hábitat colectivo.

Lo anterior, lleva al logro de un consenso entre las partes (no existe una norma que otorgue parámetros de definición), pero en el caso del RT, es importante la clave de los términos del diálogo, pues de no alcanzarse un acuerdo, implica cambios y estrategias que lo mantenga posible. En el momento de existir consenso, se formaliza para respaldar a las partes y al proceso de la definición lograda como Plan de Proyecto de RT.

Etapa 3: Presentación del Plan de Proyecto

1. **Preparación y Presentación:** Una vez obtenido los insumos suficientes por parte de los interesados, sobre el diseño de sitio a realizar en conjunto con todos los demás datos e información analizada, se construye el Plan de Proyecto Final. Luego, el equipo de gestión, convoca a los interesados a la presentación del plan, una vez concluido, se presenta al Concejo Municipal para su aprobación.

2. **Aprobación:** Presentado y aclarado todo el plan, se formaliza en la constitución de un acuerdo con las partes y el equipo de gestión, para la implementación del proyecto de RT. En dicho documento se debe resaltar el consenso y aprobación de las partes; así como el congelamiento del sitio de intervención para cualquier disposición y desarrollo (venta de terrenos, construcciones nuevas o divisiones de predios).

Producto: En esta fase se consolida una propuesta de Plan de Proyecto a partir de los insumos y la recolección de datos, que definen las acciones estratégicas de los estudios requeridos, de las variables urbanísticas y flexibles de la norma, de la consolidación de un plan financiero y de un proceso de diálogo, consenso y diseño de un proyecto urbanístico con ruta de trabajo y aprobación de las partes involucradas.

5.3. Fase 3: Ejecución del Proyecto

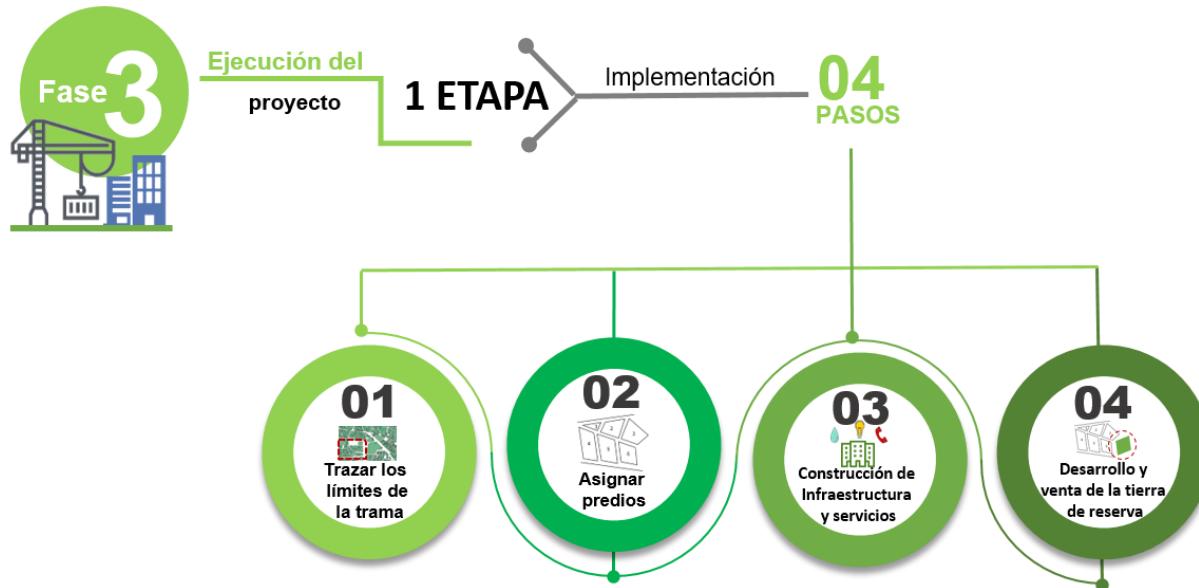


Imagen 7: Fases 3- Etapa.

En referencia al diagrama, esta fase se distingue por la ejecución del proyecto, para tal efecto se denota la etapa de implementación en donde se establece como objetivo la estrategia de abordaje del plan y con ello el cumplimiento de los pasos según las áreas definidas y la ubicación de los predios a reconfigurar, la infraestructura y servicios públicos a constituir; y la tierra de venta a reservar.

Etapa 1: Implementación

1. **Trazar los límites de la trama:** De acuerdo al plan, se trazan los límites de las zonas según el diseño de sitio establecido, como una forma de establecer la metodología de intervención, que permita:

- a. En el caso de expansión, establecer las áreas correspondientes al tipo de intervención a realizar, esto puede dar la posibilidad de crear puntos para el traslado de las familias que habitan el sitio por mientras se ejecuta el proyecto, como de almacenaje de material (lo que beneficia en el costo del proyecto).

Como parte de la gestión a realizar con las personas propietarias, en función de los trasladados temporales para liberar el suelo por reajustar; es necesario un reconocimiento de los predios “en verde” del polígono de intervención o inmuebles sujetos de

arrendamiento, a fin de reubicar a las personas por un plazo definido, en tanto se desarrollan las obras según las fases de consideración del diseño, para el caso de vivienda.

- b. En el caso de renovación urbana: Se debe trazar con el fin de determinar qué infraestructura es potencialmente factible de demoler con el objeto de liberar espacio para el traslado de los residentes, así mismo de resguardar como última etapa del proyecto la infraestructura productiva, que no implique pérdidas en sus ventas, servicios y utilidades.

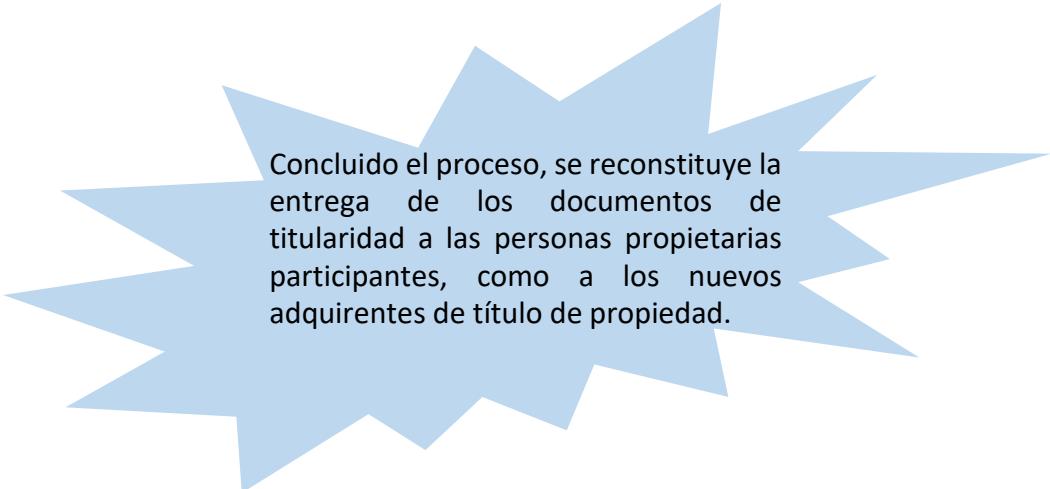
Dado que, en este tipo de intervención, la disponibilidad de suelo para uso temporal es muy limitada, deberá reconocerse en el entorno, edificaciones que puedan albergar a las personas durante el proceso de intervención según las fases consideradas en el plan del proyecto. Es posible, que requiera la movilización de comercios o industrias existentes en el sitio y para ello se debe establecer una forma de gestión que impacte lo menos posible su operación y utilidades, incluso se pueden compensar los costos para su reubicación.

2. **Asignar predios:** De acuerdo a la cuota de participación, se establece la ubicación y reconfiguración del predio a ejecutar (en caso de ser otra modalidad de compensación, se realiza de acuerdo según la normativa respectiva). Para Costa Rica, es posible la ejecución de un proyecto de Reajuste de Terrenos en sus tres formas de restitución:



Imagen 8: Formas de restitución en un proyecto de reajuste de terrenos

Todo este proceso implica el cambio no solo de la forma y área del terreno, sino su conformación en plano catastro e información registral. Durante el proceso se pueden constituir como predios unificados como una sola finca o filiales en proceso de ubicación dentro del proyecto. Eso implica el cambio en la ubicación, área y forma del polígono del predio, conservando su titularidad, incluso pueden generarse nuevos títulos de propiedad en suelo o piso según sea el caso.



Concluido el proceso, se reconstituye la entrega de los documentos de titularidad a las personas propietarias participantes, como a los nuevos adquirentes de título de propiedad.

3. **Construcción de Infraestructura y servicios:** Se construyen las obras de urbanización y la infraestructura determinada por el consenso social, según las posibilidades y características identificadas en el sitio. Ejemplo: red vial, eléctrica y de aguas, áreas verdes / recreativas y la infraestructura educativa / salud considerada. Incluso se puede realizar la construcción de alojamiento para las personas residentes.

Puede realizarse un proceso de ejecución por fases, en donde se debe realizar demolición y construcción paulatina, que permita, inicialmente, la habilitación de viviendas temporales para los vecinos del área desarrollada, según el diseño de sitio y la reasignación de parcelas determinada.

4. **Desarrollo y venta de la tierra de reserva:** Una vez definido el plan de proyecto y el diseño sobre las áreas de reserva (suelo vendible), para comercio, vivienda u otros usos, según se haya determinado, con lo cual se puede iniciar la preventa de suelo o piso con expectativa de desarrollo; siendo que se tienen definidos los costos alineados a las diferentes modalidades de valor de suelo o piso; que permitan financiar la operación. Esto en consideración de que los gobiernos locales o un impulsor privado, pueden no tener los recursos para asumir el coste financiero del proyecto.

Producto: En esta fase se realiza la ejecución de las obras a partir del Plan de Proyecto generado en la fase anterior, de manera que se trace la programación de las tareas según las fases de intervención que la comprenden en la asignación de predios, construcción de la infraestructura, desarrollo y venta de la tierra de reserva.

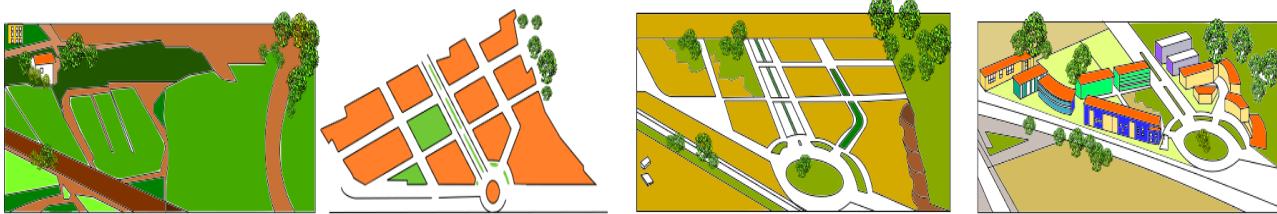


Imagen 9: Evolución de un proyecto de reajuste de terrenos.

6. ¿Qué se requiere para que un Reajuste de Terrenos sea exitoso?

La viabilidad y éxito de un proyecto de Reajuste de Terrenos depende de varios factores:

- *La selección del sitio y el valor agregado de las condiciones urbanas actuales que considera la intervención:* Se trata de elegir un lugar estratégico, que se vincule con la planificación local determinada por el gobierno para resolver problemáticas, a partir de las potencialidades existentes; ello implica evaluar la complejidad del caso.
- *Incorporación del gobierno local bajo su rol y competencia de desarrollo local:* En cualquiera de las modalidades posibles del Reajuste de Terrenos (iniciativa pública o privada), se debe considerar la intervención del gobierno local, esto en la medida de su competencia en cuanto a la planeación y desarrollo de los territorios bajo su representatividad, pero también, como agente generador de políticas y normas referentes que den posibilidad y facilidad a los procesos.

Entiéndase, que si del caso, se constituye una propuesta desde la convergencia de actores privados, su ejecución estará relevada a la aprobación y declaratoria de interés público, que así devenga la Municipalidad, esto en consideración de la planeación local urbana y del ordenamiento territorial. En el caso de establecerse una propuesta desde

el propio gobierno local, su rol asume más protagonismo en la planeación e implementación del proyecto.

- Abordaje interdisciplinario: conformación de un equipo municipal que permita analizar todos los aspectos que implica la herramienta (ambientales, económicos, urbanísticos, físico-espaciales y socioculturales, entre otros).
- *El respaldo político y la concertación de equipos interdisciplinarios para su abordaje:* generación de instrumentos como acuerdos desde el gobierno local, gremios y desarrolladores, que fortalezcan el proceso y faciliten su intervención.
- *Los instrumentos técnicos y jurídicos que respalden su realización:* la posibilidad de mejora o generación de nueva normativa local o nacional, así como de instrumentos técnicos específicos que faciliten la implementación de la herramienta.
- *La facilitación de procesos participativos:* se requiere de la comunicación de los actores relevantes: personas propietarias de un predio, población que habita y ejerce actividades en el sitio, funcionarios municipales y privados interesados en el desarrollo e inversión de capital.

Cada uno de ellos realiza acciones y decisiones con impacto en el territorio, por lo que se vuelve relevante su inclusión en la remodelación de un sitio, con intereses colectivos y particulares a reconocer para los acuerdos. Para ello, es clave que la población que habita en el sitio, manifieste sus consideraciones en relación con las mejoras y

potencialidades para la elaboración del diseño de sitio, tomando en cuenta la dinámica social.

La participación para el Reajuste de Terrenos es un componente fundamental, en la medida que su factibilidad depende de la concertación de acuerdos que beneficien a la mayoría, eso implica espacios para el valor de mercado que ostentan los predios, cambio de uso suelo, la constitución de infraestructura colectiva y finalmente la redistribución de las parcelas en cuanto a su ubicación, tamaño y forma.

- *La concertación de acuerdos de las partes:* mediante espacios dialógicos con cada uno de los actores que permita reconocer los intereses de cada uno y concretarlos en un único objetivo para el desarrollo del proyecto.
- *La formalidad de la tenencia de las propiedades a poner en común “saneamiento”, correlativo de la tenencia :* identificar el carácter legal que tienen las personas propietarias sobre los bienes inmuebles; así como las condiciones de uso (alquiler o comercio), de las personas que habitan o tienen actividades económicas en el sitio de intervención. Posibles soluciones legales y administrativas que faciliten la participación de las personas propietarias en el proceso de Reajuste de Terrenos.
- *La validación financiera de los alcances determinados:* estimación de los costos vinculados a la reconfiguración, dotación de infraestructura, servicios, construcción y traslado, todo esto correlativo al diseño planteado en la propuesta de proyecto.



Imagen 10: Factores clave del proceso.