

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho*

César Augusto Molina-Saldarriaga**

Resumen

El proceso de globalización ha fracturado los delicados límites impuestos por el Estado de Bienestar a la circulación de capitales y el intercambio de bienes y servicios en el mundo. Los impactos económicos de este proceso no se han hecho esperar en relación con la planeación y la gestión del suelo. De ahí que las grandes ciudades del mundo, en general, y de América Latina, en particular, hayan venido adoptando estrategias para capturar capital privado en procesos de desarrollo urbano. Así, los instrumentos de planeación y gestión territorial han venido reconociendo la importancia de los impactos de la inversión del capital privado para la gestión del desarrollo urbano en las condiciones materiales y económicas de los territorios. Quizás uno de los fenómenos más importantes en este sentido, a pesar de los pocos estudios que en Colombia se han hecho sobre él, sea la gentrificación. Es así como la ciudad de Medellín ha venido incorporando dentro de la estructura de la administración local estrategias para incentivar la inversión de capitales privados en la gestión del territorio, de un lado, y por otro, en sus instrumentos de planeación y gestión territorial, mecanismos para prevenir y atender los impactos gentrificadores del desarrollo urbano. Sin embargo, no hay una producción intelectual prolija que permita definir elementos y criterios de atención del fenómeno, siendo esta una necesidad sentida, en la que el derecho, en particular, y las ciencias sociales, en general,

* Producto del proyecto de investigación Observatorio Regional del Paisaje, ejecutado durante el año 2015 con recursos de la Universidad Pontificia Bolivariana, sede Medellín. En la elaboración de este trabajo participaron los miembros del Semillero de Investigación Territorio, Políticas Públicas y Derecho de la línea Derecho, Sociedad y Contexto del Grupo de Investigaciones en Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana, sede Medellín – Colombia: Mariana Martínez-Gómez, María Paulina Aguilar Salazar, José Luis Zuluaga-Pérez, Juan Pablo Marín Sierra, Daniel Bernal-Jiménez, Adriana Isabel Naranjo-Agámez, Daniela Beatriz Díazgranados-Ojeda, Marlon Vargas Patiño, Gabriela Patiño Esparza, Isabela Ospina Sosa, Desrieth Diesnet Bent Lever y Paula Cathalina González González.

** Abogado, especialista en Derecho Administrativo, magíster en Diseño del Paisaje. Docente interno de la Escuela de Derecho y Ciencias Políticas, investigador del Grupo de Investigaciones en Derecho –GRID- en su línea de investigación «Derecho, Sociedad y Contexto» y director del Semillero de Investigación «Territorio, Políticas Públicas y Derecho», en la Universidad Pontificia Bolivariana, sede Medellín. Correo electrónico: cesar.molina@upb.edu.co.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

juegan un papel fundamental. A partir de un rastreo de estudios sobre gentrificación se reconstruye un marco teórico sobre el fenómeno. De otro lado, a partir del análisis de los instrumentos de planeación del suelo y normas de carácter local se describe la política de protección a moradores y el diseño institucional para motivar la inversión de capital privado en la gestión del suelo. Finalmente se identifican los retos que debe asumir el derecho frente a la relación entre estos tres aspectos. Ello permitió concluir la pertinencia de desarrollar procesos de investigación en materia gentrificación, cuya finalidad sea identificar la tensión entre el proceso de intervención territorial urbana, la inversión de capitales para el desarrollo urbano y el régimen de derechos constitucionales.

Palabras clave

Gentrificación, Plan de Ordenamiento Territorial, asociaciones público privadas, Medellín, globalización, derecho.

Introducción

La gentrificación puede definirse como un proceso de transformación del territorio caracterizado por el incremento del valor del suelo y los bienes y servicios, que desemboca en la expulsión del habitante tradicional popular. A pesar de que hace presencia en mayor medida en suelo urbano, también puede presentarse en suelo rural. De naturaleza compleja, relaciona aspectos espaciales, temporales y sociales (Duque-Calvache, 2014), y para algunos debe ser analizado a la par con el carácter extractivo del capitalismo contemporáneo (Janoschka & Sequera, 2014)

La gentrificación aumenta los niveles de movilidad y desplazamiento intraurbano, la segregación socio-espacial y el déficit de infraestructura y equipamiento para la prestación de servicios públicos. Así mismo, supone una tensión entre el desarrollo urbano y un conjunto de derechos constitucionales de distinta naturaleza: fundamentales, económicos, sociales, culturales y colectivos. En este sentido, analizar el proceso de gentrificación es explicar la transformación social y los cambios demográficos que operan principalmente en las áreas centrales de las ciudades (Checa-Artasu, 2011), la periferia urbana y las áreas rurales de las ciudades.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

La globalización puede definirse como un fenómeno político, social, económico y cultural en el que las fronteras o límites para la circulación de bienes y servicios, mercancías, personas, información, energía, residuos y otros elementos, se disuelven, perdiendo su vocación de contenedores y operando, más bien, como zonas de *buffer* para el tránsito de todos aquellos elementos.

Entre los elementos de la globalización quizás sean los capitales privados quienes mayor movilidad representan en esta dinámica. Si bien el impacto de la circulación de capitales privados suele asociarse a bienes y servicios, las ciudades latinoamericanas han sufrido los impactos de la sustitución de la vocación económica de los territorios y la inversión de capital en el desarrollo urbano. Así, algunos afirman que las ciudades de América Latina se enfrentan a una fase de modernización del capitalismo (Mattos, 2006) y las colombianas no escapan a este proceso.

Se reconocen por lo menos cinco nuevas tendencias constitutivas de esta nueva fase modernizadora: nuevas estructuras productivas y nuevas dinámicas urbanas; desregulación, mercados de trabajo y desigualdad social; negocios inmobiliarios y nuevos criterios urbanísticos; explosión de movilidad en la nueva morfología urbana; y uniformización del paisaje urbano. (Vergara-Costela, 2013, pág. 21)

La ciudad de Medellín, Colombia, ha sufrido en los últimos años importantes procesos de mejoramiento integral y renovación urbanística, y ha planeado el desarrollo de macroproyectos. Esto ha impactado y espera impactar el sistema de movilidad, la oferta de espacio público y vivienda, la industria y el comercio, entre otros aspectos. En ese mismo sentido ha incluido dentro de su Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 048 (Concejo de Municipal, 2014), la implementación de la política de protección de moradores y prevenir o mitigar la gentrificación, y dentro de algunos de sus instrumentos de desarrollo, diseños institucionales para incentivar la inversión de capital privado en la ejecución de obras públicas. Esta situación plantea retos a la academia, el sector privado, el sector público y la comunidad en general. Entre ellos está evaluar los impactos de los procesos de transformación urbana propuestos en los instrumentos de planeación y gestión

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

territorial sobre el régimen de derechos y garantías constitucionales. Sin embargo, los estudios sobre el fenómeno son escasos a nivel local.¹

El presente texto tiene como objetivos evaluar el estado del arte en relación con el fenómeno «Gentrificación» en la ciudad de Medellín para la formulación de un marco de referencia teórico que permita interpretar la ocurrencia del fenómeno en la ciudad. Para ello se realizó un levantamiento de información documental en bases de datos especializadas, se procesó esta información mediante instrumentos de gestión de información documental y, en sesiones de trabajo, se discutió un marco teórico para la comprensión del fenómeno «Gentrificación» como un fenómeno jurídico. Además de la descripción de este marco teórico, se describe la regulación de la gentrificación en el Plan de Ordenamiento Territorial y el diseño institucional del municipio de Medellín para incentivar la inversión de capitales privados en el desarrollo urbano. Se concluye planteando los retos que para el derecho representa el análisis de la gentrificación como fenómeno territorial consecuente con el proceso de globalización. Para ello se analizaron los instrumentos de planificación y gestión territorial, particularmente el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, Acuerdo 048 (Concejo de Municipal, 2014), y los instrumentos de diseño institucional de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas, decretos 1364 (Alcaldía de Medellín, 2012) y 883 (Alcaldía de Medellín, 2015).

1. Un marco teórico para la comprensión de la «Gentrificación» como fenómeno jurídico

Por gentrificación se ha entendido el fenómeno de sustitución poblacional y de actividades económicas de los territorios con ocasión de la movilidad de familias de mayores ingresos,

¹ Algunos estudios han demostrado la relación entre los procesos de renovación urbana y la gentrificación: “Luego de la revisión de algunos de los impactos del nuevo modelo socioeconómico global en la dinámica social y urbana; elementos de la relación entre planes de renovación urbana y gentrificación; y abordajes conceptuales provenientes de las principales investigaciones realizadas en ciudades europeas, norteamericanas y latinoamericanas, podemos reconocer la existencia de cuatro grandes dimensiones que, en su integralidad y capacidad de interrelación, son atinentes para el estudio de la gentrificación, a propósito de los planes de renovación urbana en determinadas zonas de la ciudad. Expulsión de residentes de menores ingresos, alza del precio de suelo, transformación del uso de suelo y transformación del paisaje urbano, van marcando las transformaciones de las ciudades, a raíz de la gentrificación y la renovación urbana”. (Vergara-Costela, 2013, pág. 230)

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

atraídas por los procesos de renovación urbana, y el consecuente desplazamiento de familias más pobres con ocasión del incremento de los valores de propiedad de suelo y de los bienes y servicios asociados al territorio. Al fenómeno se asocian fuertes transformaciones urbanísticas, sociales, económicas y demográficas que acaecen en el territorio (Díaz-Parra I. , 2015) acompañadas de la sustitución poblacional. Su reflexión comienza en la literatura urbana de los años 60 anglosajona, acuñado por Glass (1964), quien lo relacionó con los procesos de renovación o rehabilitación de las propiedades en un área y su consecuente cambio en la composición social (Cánoves-Valiente & Blanco-Romero, 2006).

El traslado al contexto latinoamericano del fenómeno le garantizó sus propias peculiaridades, en relación con las formas simbólicas que del discurso y la práctica comporta, y las estructuras administrativas, políticas y sociales locales (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014). En tanto se hace necesario, el presente apartado se ocupa de ofrecer una definición del fenómeno gentrificación, que permita determinar su naturaleza, características, causas y consecuencias y, de esta manera, identificar las relaciones que existen entre este fenómeno, los capitales privados y los derechos constitucionales.

1.1. Una aproximación conceptual a la naturaleza de la «Gentrificación»

Para definir la gentrificación puede apelarse a sus componentes objetivos o subjetivos. Desde el primero, se hace referencia a las condiciones espaciales y territoriales que determinan la ocurrencia del fenómeno. Desde el segundo punto de vista, se atiende al carácter sociológico del proceso. Objetivamente podría entenderse como el proceso mediante el cual barrios pobres y obreros espacialmente céntricos, se transforman por la llegada de clase media alta y capital privado (Smith, 1996). Desde esta perspectiva, el centro de atención es el proceso de transformación espacial que padece el territorio.

Para algunos, a pesar de que el fenómeno se relaciona fundamentalmente con el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda de pobladores de alto poder adquisitivo, el espacio público (Martínez-Ramírez, 2015) y la movilidad (Blanco, Apaolaza, Bosoer, & González,

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

2015) juegan un papel fundamental como objeto de transformación, donde se parte de la consideración del inadecuado uso por parte de pobladores tradicionales y vulnerables. Ello deriva en la adopción de mecanismos de vigilancia, la criminalización de actividades y la implementación de programas de limpieza social.

Por su parte, subjetivamente la gentrificación podría ser entendida como un proceso de sustitución social (de Urbina-González, 2012). Esto es, de desplazamiento de los habitantes tradicionales de sectores pauperizados, con ocasión del desarrollo de procesos de transformación territorial que impactan el valor del suelo y sustituyen rápidamente las fórmulas de intercambio de bienes y servicios, y la llegada de población con mayor capacidad económica y de consumo de alto costo. Nótese que ésta aproximación conceptual hace énfasis en el proceso de transformación del componente subjetivo del territorio.

Desde estas perspectivas se debate el carácter positivo o negativo de la gentrificación. De un lado, objetivamente los procesos de gentrificación son vistos con buenos ojos en tanto permiten la transformación de un territorio pauperizado, con déficit de infraestructura y equipamiento, que padece procesos de violencia e inseguridad y es precario en materia de salubridad. De otro lado, desde el punto de vista subjetivo, la gentrificación supone un proceso de sustitución poblacional en donde se ven desplazados los habitantes tradicionales para darle paso a nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, fenómeno que es considerado negativo en relación con la garantía de derechos de los sujetos obligados a desplazarse.

Ambas posibilidades –objetiva y subjetiva- en relación con la definición de su naturaleza, brindan elementos para acercarse al fenómeno de gentrificación desde el derecho; particularmente en relación con los derechos constitucionales relacionados con ella. Así, desde la perspectiva objetiva, puede hacerse referencia a los derechos a la ciudad², el medio

² El análisis crítico de los debates en España y América Latina podría invalidar y deslegitimar cualquier visión acrítica de la gentrificación que indique los efectos positivos de las políticas de renovación en cualquiera de las ciudades que se examinan. Al contrario, amplía las reflexiones críticas, como por ejemplo los debates acerca del derecho a la ciudad, y esto ocurre especialmente en relación con el papel que tiene el espacio

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

ambiente sano, el espacio público, la plusvalía o la infraestructura de servicios. Desde la perspectiva subjetiva, puede hacerse referencia derechos tales como la libertad de residencia, la vivienda, la libertad de empresa, el libre desarrollo de la personalidad, el mínimo vital, al trabajo, la identidad cultural o la educación.

1.2. Características de la «Gentrificación»

El proceso de gentrificación ha sido objeto de preocupación por las ciencias sociales, en general, y por la geografía en particular, en los últimos años. Ello obedece, entre otras razones, por ser un marco común a las urbes contemporáneas, lo que lo caracteriza como un fenómeno global; y por suponer un proceso de presión de una clase sobre otra, que desemboca en un proceso de desplazamiento (Checa-Artasu, 2011). Esta presión se hace evidente, conforme a la clasificación *supra*, sobre el territorio –dimensión objetiva- o sobre los sujetos –dimensión subjetiva. De acuerdo a las características puntuales del fenómeno esta puede denominarse como: gentrificación rural, estudiantil, de nuevas construcciones y turística (Sequera, 2015).

Desde el punto de vista objetivo la gentrificación se caracteriza por la transformación espacial del territorio céntrico urbano desde la reconversión urbanística, la recalificación urbanística, la revalorización del precio, la variación en el régimen de propiedad, la modificación del paisaje urbano o rural, entre otros (Checa-Artasu, 2011). De esta forma, supone una decisión de política pública que viene formalmente acompañada de la expedición de instrumentos de planeación y gestión del suelo que la autorizan, fomentan o patrocinan (Dot-Jutgla, Casellas, & Pallares-Barbera, 2008). De ahí que se afirme por algunos que “la incidencia de la política en la gentrificación es alta” (López-Morales, 2015, pág. 3), y se exprese en la intervención en zonas centrales y su periferia inmediata que se consideran residuales, decaídas o problemáticas, que no es una estrategia exclusiva del capital financiero e inmobiliario sino que, además, es resultado de políticas de Estados pro-

público para las políticas e intervenciones urbanas y, por ende, para la gentrificación. (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014, pág. 26)

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

empresariales “para el restablecimiento del valor potencial económico de las economías urbanas locales, y su captura por agentes de mercado” (López-Morales, 2015, pág. 9).

Esto da cuenta del papel activo que cumplen los gobiernos locales, que contribuyen a la celeridad del proceso con el aumento del precio suelo mediante la transformación de los espacios y alimentando la vocación de inversión del lugar y sus propietarios (Checa-Artasu, 2011). Se ratifica para algunos la tesis de politización-fragmentación de la metrópolis, donde se pone de manifiesto el papel de Estado como interventor para restringir o favorecer accesibilidades y apropiaciones del espacio urbano (Lacarrieu, y otros, 2011).

Desde el punto de vista subjetivo la gentrificación se caracteriza por el desplazamiento y expulsión del habitante tradicional –generalmente pobre y obrero-, y su reemplazo por habitantes de clase media o alta. Este fenómeno viene precedido de un incremento en el valor del suelo y los bienes y servicios asociados al territorio. Así mismo, viene acompañado de un importante proceso de inversión de capital privado. En ambos casos, la gentrificación se caracteriza por la acelerada valorización del suelo, el deterioro de los activos, la aparición de los procesos de libre mercado, el desplazamiento de la población de bajos recursos y la transformación de la deteriorada infraestructura urbana. (de Urbina-González, 2012)

Si bien la gentrificación es producto del análisis de la revitalización económica de lugares céntricos urbanizados, y la movilidad social y el desplazamiento que acompaña al primero, también hace presencia en el sector rural. Allí el fenómeno se caracteriza por el incremento de la segunda residencia, la reconversión de la actividad agropecuaria por el sector terciario y la sustitución de la población local por habitantes ciudadanos con alto poder adquisitivo (Cánoves-Valiente & Blanco-Romero, 2006). “Las casas de campo han sido puestas en valor para un uso residencial temporal (segunda residencia) lejos de su uso habitual agrícola, y tras ello han venido unos nuevos pobladores, generalmente de las ciudades, a reutilizar este nuevo espacio” (Cánoves-Valiente & Blanco-Romero, 2006, pág. 35).

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

1.3.Causas y consecuencias de la «Gentrificación»

Bien que sea entendido desde una perspectiva objetiva o subjetiva, el proceso de gentrificación está motivado por la llegada al territorio de clase media alta o alta, con capital para invertir en la recuperación de las deterioradas edificaciones aprovechando los bajos precios y la localización central (de Urbina-González, 2012). Así mismo, de sectores productivos asociados a la cultura, el ocio y el arte (Checa-Artasu, 2011). Se presentó de forma paralela a la Revolución Industrial en Europa y la llegada del capitalismo. Se recrudescen con el capitalismo post-fordista, la introducción de nuevas tecnologías de la información, la prestación de servicios, la modificación del rol productivo de la mujer y la globalización del capital financiero (de Urbina-González, 2012).

Para algunos autores, los estudios sobre gentrificación en América Latina se concentran en el análisis de sus causas y sus consecuencias estructurales. Estas están asociadas a transformaciones socioeconómicas en la estructura productiva y financiera de las ciudades, incluso de las economías locales en las nacionales (López-Morales, 2015). Para otros, la gentrificación tiene como centro de atención la diferencia de renta en función de los procesos de desinversión, la baja renta del suelo y el descenso de los precios de compra y alquiler (Peris-López, 2014).

El proceso de gentrificación supone el suceso de tres etapas: desplazamiento, repoblación y revitalización. El primero de ellos se corresponde con el abandono del territorio urbano central por parte de clases altas y sectores productivos; situación motivada por distintos factores, entre ellos: violencia, inseguridad, movilidad, pauperización, entre otros. Este proceso se manifiesta, fundamentalmente en el estado de abandono de sus edificaciones (Fernández-Moreno, 2012). El segundo, repoblación por parte de clases populares y obreras, quienes aprovechan el abandono y los bajos precios, es motivado, entre otras cosas, por los procesos de migración campo-ciudad y caracterizado por el uso colectivo de los inmuebles pauperizados o abandonados –vecindades- (Díaz-Parra R. I., 2014). Finalmente, la revitalización económica, fenómeno central de la gentrificación, que implica el proceso de inversión de capital privado y de sustitución social.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Pero no son exclusivamente factores económicos –empleo e inversión de capital- los que determinan el desarrollo del proceso. La transformación de las estructuras familiares y la presencia de colectivos específicos inciden en las dinámicas gentrificadoras. Así la reducción del número de hijos por pareja, la aparición de familias monoparentales, el aumento de los índices de solteros y divorciados, serán parte del primer factor. Los colectivos de homosexuales, dinámicas artísticas y culturales, entre otras, serán parte del segundo (Checa-Artasu, 2011).

Así, algunos distinguen dos líneas generales de actuación frente a los procesos de gentrificación. De un lado la dimensión patrimonial y cultural, en cualquiera de sus expresiones, que se posiciona estratégicamente para convertir los barrios pauperizados y populares en lugares con atractivos turísticos. De otro lado, la utilización de políticas gentrificadoras para desplazar economías informales y generar mercados funcionales a los procesos de reproducción del capital, en especial en el sector inmobiliario (Janoschka & Sequera, 2014).

Las consecuencias del proceso gentrificador se expresan en dos dimensiones. La transformación material y simbólica del territorio, a partir de las intervenciones constructivas y de infraestructuras, y el incremento de valor del suelo y de los bienes y servicios. El desplazamiento del habitante popular tradicional y su expulsión hacia la periferia urbana, dada la ausencia de vivienda, bienes y servicios asequibles (Fernández-Moreno, 2012). De otro lado, la gentrificación desemboca en la pérdida de las cualidades, componentes y utilidades naturales, culturales, productivas e históricas del territorio, que termina convertido en capital fijo y acumulativo regido por las leyes de circulación monetaria simple de la mercancía (Peris-López, 2014).

Este proceso de desplazamiento supone otros fenómenos asociados. De un lado, el aumento de presión sobre la periferia. De otro, el aumento de la segregación socio-espacial. La gentrificación obliga a los pobladores tradicionales a recurrir a la presión sobre la periferia urbana para reubicarse en el territorio urbano. Este proceso de ocupación de la periferia incrementa sus condiciones de pauperización, en tanto implica mayor demanda de servicios

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

ante la ya ineficiente o inexistente infraestructura y equipamiento para su satisfacción, radicalizando las condiciones de desarrollo incompleto de los asentamientos humanos receptores. Esto agrava el aislamiento de las víctimas de la pobreza urbana, quienes resultan expulsados de las áreas centrales de la ciudad y llegan a ocupar áreas periféricas.

El tradicional aislamiento de los pobres urbanos en las zonas centrales de las ciudades latinoamericanas también se exagera debido a que se comparten cada vez menos servicios, infraestructura urbana, espacios públicos y empleo con el resto de la población, lo que conduce a la exclusión, la estigmatización, y, actualmente, a la “pacificación” policial de los enclaves populares formales o informales. (López-Morales, 2015, pág. 5)

2. Diseños institucionales para la inversión de capital privado en la gestión del territorio urbano

Como se describió *supra*, el proceso de gentrificación requiere un proceso previo de pauperización del territorio a través de la desinversión en infraestructura y equipamiento, de tal suerte que la renovación urbana se vuelva atractiva para el inversor. Este ciclo de desplazamiento, repoblación y revitalización le entrega a las autoridades públicas en general, y en particular a las de planeación y gestión del suelo, un rol protagónico en el proceso³.

Algunas ciudades de Latinoamérica han venido soportando procesos de re-estructuración urbana funcionales a las lógicas neoliberales de producción del espacio urbano (López-Morales, Gasic-Klet, & Meza-Corvalán, 2014). Estos procesos han permitido la apropiación por parte del capital privado de espacios dotados de infraestructura pública sometidos a un histórico olvido en la inversión pública; lo que se denomina “desiertos

³ Es así como en el contexto latinoamericano el papel de las autoridades ha sido fundamental para la producción del fenómeno. En Medellín, por ejemplo, el olvido al que han sido sometidos los territorios de la periferia urbana en las laderas occidental y oriental ha condenado a sus habitantes a padecer déficit en la infraestructura y equipamientos para la prestación de servicios públicos, la segregación socio-espacial y la estigmatización territorial. Ello motivó el desarrollo de proyectos de inversión de capital público en proyectos de renovación urbana que se han descrito como exitosos (Proyectos Urbanos Integrales –PUI-) y planes parciales de renovación urbana.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

institucionales" (Wacquant, 2013). Esta apropiación ha desembocado en procesos de gentrificación –sustitución población y de las actividades económicas ligadas al territorio-, determinados por la captura desigual de la renta del suelo urbano. (López-Morales, Gasic-Klet, & Meza-Corvalán, 2014)

La implementación de medidas económicas urbanas neoliberales no actúa de forma autónoma. Para que el proceso resulte exitoso, se requiere de importantes transformaciones sociales y políticas que lo acompañen. La conjugación entre estos fenómenos –las transformaciones económicas, sociales y políticas- ha permitido la reconquista de los centros urbanos de parte de las clases acomodadas (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014). Así, las dimensiones simbólicas que favorecen la gentrificación pueden sintetizarse en «la transición hacia una economía de servicios, las nuevas actividades comerciales, y nuevos tipos y formas organizativas del trabajo [que] implican que barrios anteriormente degradados se hayan reconvertido en “contenedores” que tienen una importancia simbólica para la economía del conocimiento» (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014, pág. 26).

La sustitución de actividades económicas ligadas al territorio parece ser una determinante del proceso. Así, el tránsito hacia actividades del sector terciario de la economía⁴, sustituyendo las actividades de producción de materias primas y su transformación para la producción de bienes o mercancías, en favor de actividades comerciales y de servicio, está catalizado por los procesos de inversión de capitales privados, interesados, en ese sentido, en la renovación de sectores precarizados. Ello ha dado lugar a la propuesta de una categoría especial para referir este particular proceso: gentrificación productiva (Dot-Jutgla, Casellas, & Pallares-Barbera, 2008).

El papel de las autoridades públicas frente a este fenómeno puede analizarse en dos frentes. De un lado, su papel activo en la creación de condiciones para el fomento y atracción de la inversión de capitales privados en el diseño y ejecución de proyectos de desarrollo urbano, a través de diseños institucionales. De otro lado, su obligación de diseñar instrumentos que

⁴ Actividades que no producen una materia prima ni un bien o mercancía, pero son necesarios para el movimiento de la economía.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

permitan la prevención y mitigación de los impactos negativos, y la promoción de los impactos positivos que producen la revitalización del territorio a través de la inversión de capitales privados en los proyectos de desarrollo urbano.

En el presente apartado describiremos la estrategia prevista por la ciudad de Medellín para la ejecución de proyectos urbanos que revitalicen la vocación económica del territorio municipal a través de la participación de capitales privados y las herramientas de prevención y mitigación de las consecuencias negativas de este proceso, con fundamento en la previa reflexión sobre el papel del capital privado en la cualificación del espacio urbano.

2.1. Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas

Frente al primer rol propuesto, esto es su responsabilidad en la creación de diseños institucionales para el fomento de la inversión de capitales privados, Medellín, mediante el artículo 338 Decreto 1364 (Alcaldía de Medellín, 2012), creó la Agencia para las Alianzas Público Privadas –APP-, como una unidad administrativa especial del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y presupuestal, y patrimonio propio, adscrita a la Secretaría Vicealcaldía de Ciencia, Tecnología e Innovación, Desarrollo Económico, Internacionalización y Alianzas Público-Privadas.

Esta Agencia tenía como objetivo, conforme al artículo 340 del Decreto 1364,

Fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público que busquen el mejoramiento integral en las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad, mediante la incorporación de estrategias, instrumentos y mecanismos de relacionamiento entre el Municipio de Medellín y sus entidades descentralizadas con entidades privadas, generando la confianza necesaria para el éxito. (Alcaldía de Medellín, 2012)

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Ello implica una participación importante del sector privado en la provisión de bienes y servicios públicos que supone una retención y transferencia de riesgos entre el sector público y la empresa privada.

Más adelante el Decreto 883 (Alcaldía de Medellín, 2015) en su artículo 351 modificó la Agencia en su denominación, estructura y funciones. Así, pasó a denominarse Agencia para Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas y a estar adscrita a la Secretaría Vicealcaldía de Planeación y Gestión Territorial. Su objeto, definido por el artículo 353 del Decreto 883, es

[...] gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, los equipamientos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público. (Alcaldía de Medellín, 2015)

En relación con este último elemento de su objeto, el artículo 354 del Decreto 883 dispone que dentro de las funciones de la Agencia está la concreción de negocios y demás que posibiliten generar ingresos, entre otras, mediante APP, y fomentar la inversión de capital privado en los proyectos de ciudad que busquen un mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes. (Alcaldía de Medellín, 2015)

En términos generales, conforme con lo afirmado por el Gobierno Municipal, la Agencia tiene dentro de sus objetivos la promoción, desarrollo y gestión de proyectos de impacto social y económico que permitan, entre otras cosas, la cualificación del paisaje y del patrimonio, y la vinculación de capitales privados para la estructuración de los proyectos.

A través de la Ley 1508 (Congreso de la República, 2012) se estableció el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas. Su artículo 1 las define como un instrumento de

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

vinculación de capital privado para la provisión de bienes públicos y sus servicios relacionados. Conforme al mismo artículo 1 de la Ley 1508 (Congreso de la República, 2012), esta vinculación se materializa en un contrato entre una entidad estatal y una persona de derecho privado. Conforme al artículo 4 de la Ley 1508 (Congreso de la República, 2012), los principios aplicables a los esquemas de asociación público privada son los mismos de la función administrativa, los de la contratación pública y los de la sostenibilidad fiscal⁵. Así mismo, el artículo 14 de la Ley 1508 (Congreso de la República, 2012) faculta a los particulares para estructurar proyectos de infraestructura o de prestación de servicios asociados a esta, por su propia cuenta y riesgo, cuando estos asuman todos los costos⁶.

⁵ Ley 1508 (Congreso de la República, 2012), artículo 4°. Principios generales. A los esquemas de asociación público privada les son aplicables los principios de la función administrativa, de contratación y los criterios de sostenibilidad fiscal.

Los esquemas de Asociación Público Privada se podrán utilizar cuando en la etapa de estructuración, los estudios económicos o de análisis de costo beneficio o los dictámenes comparativos, demuestren que son una modalidad eficiente o necesaria para su ejecución. Estos instrumentos deberán contar con una eficiente asignación de riesgos, atribuyendo cada uno de ellos a la parte que esté en mejor capacidad de administrarlos, buscando mitigar el impacto que la ocurrencia de los mismos pueda generar sobre la disponibilidad de la infraestructura y la calidad del servicio.

⁶ Ley 1508 (Congreso de la República, 2012), artículo 14. Estructuración de proyectos por agentes privados. Los particulares podrán estructurar proyectos de infraestructura pública o para la prestación de sus servicios asociados, por su propia cuenta y riesgo, asumiendo la totalidad de los costos de la estructuración, y presentarlos de forma confidencial y bajo reserva a consideración de las entidades estatales competentes.

El proceso de estructuración del proyecto por agentes privados estará dividido en dos (2) etapas, una de prefactibilidad y otra de factibilidad.

En la etapa de prefactibilidad el originador de la propuesta deberá señalar claramente la descripción completa del proyecto incluyendo el diseño mínimo en etapa de prefactibilidad, construcción, operación, mantenimiento, organización y explotación del mismo, alcance del proyecto, estudios de demanda en etapa de prefactibilidad, especificaciones del proyecto, su costo estimado y la fuente de financiación.

Para la etapa de factibilidad, la iniciativa para la realización del proyecto deberá comprender: el modelo financiero detallado y formulado que fundamente el valor del proyecto, descripción detallada de las fases y duración del proyecto, justificación del plazo del contrato, análisis de riesgos asociados al proyecto, estudios de impacto ambiental, económico y social, y estudios de factibilidad técnica, económica, ambiental, predial, financiera y jurídica del proyecto.

En la etapa de factibilidad el originador del proyecto deberá anexar los documentos que acrediten su capacidad jurídica, financiera o de potencial financiación, de experiencia en inversión o de estructuración de proyectos o para desarrollar el proyecto, el valor de la estructuración del proyecto y una minuta del contrato a celebrar que incluya entre otros, la propuesta de distribución de riesgos.

En esta etapa se deberá certificar que la información que entrega es veraz y es toda de la que dispone sobre el proyecto. Esta certificación deberá presentarse mediante una declaración juramentada.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

2.2.La «Gentrificación» en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, Colombia

En relación con el segundo rol que juegan las autoridades, esto es la creación de instrumentos que prevengan o mitiguen los efectos perversos de la renovación urbana, Medellín ha venido adoptando atrevidos y vanguardistas programas de mejoramiento barrial que han institucionalizado el reasentamiento de población pobre que ocupa áreas “estratégicas” de la ciudad. Con fundamento en el bien común y el interés colectivo, se ha definido una planeación urbana que ha desembocado en el desplazamiento de la población de bajos ingresos y vulnerable, mediante el reasentamiento o la expropiación, en tanto los barrios centrales que habitan se destinan a otros usos por causa del “interés público”. (Delgadillo, 2015)

Ante esta situación, no es extraña la preocupación del municipio de Medellín por prevenir el desplazamiento de moradores y actividades económicas en el marco de los proyectos de ciudad. Algunos estudios han demostrado que la gentrificación, si bien puede entenderse como una estrategia de solución frente a los problemas de degradación del espacio y descomposición social, encierra estrategias de incorporación de mecanismos del capitalismo que buscan rendimientos a corto plazo (Checa-Artasu, 2011), impactando la permanencia de grupos poblacionales con condiciones económicas vulnerables en los territorios intervenidos.

En este sentido, el artículo 575 del POT de Medellín (Concejo de Municipal, 2014) regula la implementación de la política de protección a moradores. Esta debe articularse a la implementación de la gestión urbanística e inmobiliaria de Macroproyectos y procesos de Renovación Urbanística, Mejoramiento Integral y demás instrumentos de planeación y

No podrán presentarse iniciativas en los casos en que correspondan a un proyecto que, al momento de su presentación modifiquen contratos o concesiones existentes o para los cuales se haya adelantado su estructuración por parte de cualquier entidad estatal. Tampoco se aceptarán aquellas iniciativas que demanden garantías del Estado o desembolsos de recursos del Presupuesto General de la Nación, las entidades territoriales o de otros fondos públicos, superiores a los establecidos en la presente ley.

Cuando existan varios originadores para un mismo proyecto tendrá prioridad para su estudio el primero que radique una oferta ante la entidad estatal competente y que posteriormente sea declarada por esta como viable.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

gestión complementaria, como Gestión Social. Debe partir del análisis del riesgo social y económico asociado al desarrollo urbano, de tal forma que sea posible identificar la realidad de los grupos sociales, la magnitud y la dinámica de las actividades productivas de la población.

Estas estrategias están orientadas al desarrollo de medidas preventivas que ayuden a proteger y potenciar estas actividades. Dentro de las acciones previstas por estas políticas se encuentra la prevención de gentrificación. Dispone el numeral 1 575 del POT (Concejo de Municipal, 2014):

Los instrumentos de planificación complementaria se formularán incorporando este criterio [gentrificación] con el fin de que con sus planteamientos se evite la expulsión de la población y de las actividades económicas por efectos del desarrollo urbano en las Áreas de Intervención Estratégica en las cuales se espera una alta transformación de la ciudad y, especialmente, en las áreas de Renovación Urbana. En algunos sectores, con esta línea de acción se podrá potenciar la gestión del suelo, mediante la participación de las comunidades y propietarios del suelo y de las actividades económicas existentes en el desarrollo urbano, al utilizar sus capacidades sociales y económicas en beneficio de ellos y de la renovación urbana. (Concejo de Municipal, 2014)

De acuerdo con el texto normativo puede afirmarse que la disposición combina las dimensiones objetiva y subjetiva de la gentrificación, en tanto relaciona la expulsión de la población y de las actividades económicas, sobre las áreas de renovación urbana. A esta estrategia articula acciones orientadas al análisis en las unidades de económicas, sobre la propiedad privada, el acompañamiento y la gestión social, el análisis de la oferta institucional y las compensaciones.

Entendiendo que el fenómeno no es exclusivo de las áreas urbanas, le asigna un alcance urbano y rural, en todo tipo de proyectos y de manera individual y colectiva, articulado con instrumentos económicos, jurídicos y socioeconómicos –artículo 576 (Concejo de Municipal, 2014).

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Conclusiones: globalización, capital privado, desarrollo urbano y retos para el derecho

La gentrificación es un fenómeno territorial que relaciona la inversión de capital, los procesos de transformación urbana, los valores del suelo y los bienes y servicios, y la sustitución poblacional y de actividades económicas asociadas al territorio. Desde su dimensión objetiva implica una transformación físico espacial de un territorio y el aumento del valor del suelo y los bienes y servicios asociados al territorio. Desde su dimensión subjetiva implica un proceso de expulsión de la población que tradicionalmente ha ocupado el territorio y la llegada de nueva población con mayor capacidad de consumo. Esta segunda dimensión del fenómeno se ha interpretado como una consecuencia negativa que tiene su origen en la captura desigual de la renta urbana.

De acuerdo con lo anterior, la gentrificación está estrechamente ligada al proceso de globalización económico, las estrategias neoliberales de producción del suelo urbano, el incentivo a la inversión de capitales privado en el desarrollo urbano y en la producción de bienes y servicios, y a la captura y privatización de la renta del suelo urbano.

A las relaciones entre las características del territorio, el valor del suelo y los inversores privados, se le unen las responsabilidades de las autoridades, quienes con sus actuaciones producen las condiciones formales para producción del proceso gentrificador. De allí que para ellas deriven responsabilidades, no solo en la adecuación de estructuras institucionales que regulen y controlen la inyección de capitales al desarrollo de proyectos de desarrollo urbano, sino, y más importante aún, el diseño de estrategias para prevenir los impactos negativos de este proceso.

En la producción de la gentrificación juegan un papel fundamental las políticas de planeación y gestión urbana. Es así como los instrumentos de planeación y gestión han reconocido los impactos negativos del fenómeno y definido estrategias de prevención y mitigación de los impactos expulsivos sobre las actividades económicas y las personas. Sin embargo, a la par que se definen estrategias de prevención y atención del fenómeno, se

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

realizan y promueven diseños institucionales que incentivan la inversión de capitales privados en la producción del suelo urbano.

Esto obliga a pensar en las tensiones y en los importantes retos que, al parecer, se le presentan al derecho público en el contexto de la globalización; sobre todo cuando aquellas se han resuelto en favor de la adopción de fórmulas nacidas en las plataformas del derecho privado y las estrategias financieras globales, para la gestión de los asuntos públicos.

Así, de todo lo expuesto puede anticiparse la necesidad de adelantar procesos de investigación que den cuenta, en primer lugar, de la existencia de condiciones que alientan el fenómeno de gentrificación; en segundo lugar, la identificación de porciones del territorio que puedan estar amenazadas por este fenómeno; en tercer lugar, la caracterización de los territorios urbanos y rurales amenazados, para, finalmente, definir criterios y líneas de acción articuladas a los instrumentos de planeación y gestión que prevengan y atiendan el fenómeno.

Paralelo a este proceso, deben identificarse las tensiones entre los derechos que fundamentan los proyectos de renovación urbana y los derechos constitucionales afectados por las dimensiones objetivas y subjetivas de la gentrificación. Este trabajo deberá estar en manos de grupos interdisciplinarios que permitan el análisis de datos de distinta naturaleza y condiciones, y permitan atender el fenómeno en todas sus dimensiones: Una estrategia local, para la atención de un fenómeno global.

Trabajos citados

Alcaldía de Medellín. (9 de septiembre de 2012). Decreto 1364. *Por el cual se adopta la Estructura de la Administración Municipal, se definen las funciones de sus organismos y dependencias, se crean y modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones.* Medellín, Antioquia, Colombia: Alcaldía de Medellín.

Alcaldía de Medellín. (3 de junio de 2015). Decreto 883. *Por el cual se adecúa la estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas*

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones. Medellín, Antioquia, Colombia: Alcaldía de Medellín.

Blanco, J., Apaolaza, R., Bosoer, L., & González, A. (enero de 2015). Movilidades, desplazamientos y territorios: Algunos aportes para el debate de la gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities, 15004.*

Cánoves-Valiente, G., & Blanco-Romero, A. (2006). Teletrabajo, género y gentrificación o elitización en los espacios rurales: nuevos usos y nuevos protagonistas. Los casos de Cataluña y Ardèche (Francia). *Geographicalia, 50, 27-44.*

Checa-Artasu, M. M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, XVI(914), 1-37.*

Concejo de Municipal. (17 de diciembre de 2014). Acuerdo N°. 048. *Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias, Año XXI, 500.* Medellín, Antioquia, Colombia: Gaceta Oficial N°. 4267.

Congreso de la República. (10 de enero de 2012). Ley 1508. *Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones.* Bogotá, D. C., Colombia: Diario Oficial 48308.

de Urbina-González, A. (2012). El Centro Histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?*. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 5(9), 46-69.*

Delgadillo, V. (enero de 2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities, 15002.*

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Díaz-Parra, I. (2015). Viaje solo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla. *EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 41(122), 1-18.

Díaz-Parra, R. I. (2014). La transformación del centro histórico de la Ciudad de México. ¿Gentrificación o repoblación? *XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana (AGE). Territorios inconclusos y sociedades rotas* (págs. 1-10). Madrid y Castilla La Mancha: AGE.

Dot-Jutgla, E., Casellas, A., & Pallares-Barbera, M. (2008). Estrategia de regeneración urbana y procesos de gentrificación en el distrito Tecnológico de Barcelona. *Globalización económica: Amenazas y oportunidades para los territorios. III Jornadas de Geografía Económica*, (págs. 109-118). Valencia.

Duque-Calvache, R. (mayo de 2014). La sombra de la gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities, 14008*.

Ferenschild, S., & Wick, I. (2004). *El Juego Mundial por Cuellos y Puños*. Montevideo, Uruguay: SÜDWIND Instituto de Economía y Ecumenismo. Ökumenisches Netz Rhein Mosel Saar.

Fernández-Moreno, A. I. (2012). «Arts-Led»: reinventando las ciudades del siglo XXI. *Revista de Claseshistoria*, 1-21.

Fichter, M. (diciembre de 2014). Barajar y dar de nuevo. Hacia un mayor control democrático de las empresas trasnacionales. *Dialogue on Globalization*. Berlín, Alemania: Departamento de Política Global y Desarrollo de la FriedrichEbert-Stiftung.

Glass, R. (1964). *London. Aspects of change*. London, UK: McGibbon and Kee.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Gómez-Carmona, G., & Villar-Calvo, A. J. (2015). Impactos de lo global en lo local: Gentrificación en ciudades latinoamericanas. *Revista de Urbanismo*(32), 3-17.

Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva compartivista. En J. J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (págs. 82-104). Madrid: Catarata.

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7-40.

Lacarrière, M. B., Girola, M. F., Thomasz, A. G., Yacovino, M. P., Leekerman, V., & Crovara, M. E. (2011). Procesos de recualificación y relegación en la ciudad de Buenos Aires. Repensando la noción ciudad-fragmento y la despolitización de lo urbano. *Argumentos*, 24(66), 15-35.

López-Morales, E. (enero de 2015). Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores causales conectados. *Working Paper Series Contested Cities*, 15003.

López-Morales, E., Gasic-Klet, I., & Meza-Corvalán, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metròpole*, 16(32), 565-586.

Manrique-Gómez, A. S. (2013). Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos. *Cuadernos de Geografía*, 22(2), 211-234.

Martínez-Ramírez, U. (enero de 2015). Proceso de gentrificación y desplazamiento en el espacio público del centro de la Ciudad de México. *Working Paper Series Contested Cities*, 15006.

Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana. Para citar: Molina-Saldarriaga, C. A. (2016). Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios" (págs. 1-21). Medellín: Maestría en Derecho. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Pontificia Bolivariana.

Nates-Cruz, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Antropología Social*(10), 253-569.

Peris-López, D. (mayo de 2014). El caso Triball en número. 1, 2, 3. Abandono, especulación, expulsión: gentrificación. *Workin Paper Series Contested Cities*, 14003.

Segeur, S. (2015). Nuevas urbanizaciones costeras, ¿gentrificación turística en la bahía de Coquimbo? *Revista de Urbanismo*(32), 18-31.

Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XX(I), 1-23.

Smith, N. (1996). Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space. *Readings in Urban Theory*, 260-277.

Wacquant, L. (2013). *Los condenados de la ciudad*. Argentina: XXI Siglo Veintiuno Editores.