



SOCIEDAD
& ECONOMÍA

N° 50
Sep - dic 2023

Créditos fotografía: <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/dc/>

Gestión público-privada en el proyecto urbano “Ciudad Paraíso” en la ciudad de Cali, Colombia

Public-Private Management in the Urban Project "Ciudad Paraíso" in the City of Cali, Colombia

Carlos Andrés Díaz Mosquera¹

Universidade Federal da Bahia, Salvador, Brasil

✉ carlosandres1002@gmail.com

🆔 <https://orcid.org/0000-0002-8795-6683>

Recibido: 22-05-2022

Aceptado: 17-06-2023

Publicado: 11-12-2023

.....
1 Doctor en Ciencias Sociales.

Resumen

Este artículo es el resultado de un estudio sobre la conformación de las redes de gestión público-privada en la estructuración urbana del espacio central urbano de la ciudad de Cali en el proyecto "Ciudad Paraíso". La metodología usada consistió en un análisis sociológico de las redes de gestión institucionales públicas y privadas encargadas de la planeación, administración y ejecución del proyecto. Las técnicas de investigación implementadas consistieron en una revisión de los trabajos académicos publicados hasta el momento sobre el tema, análisis de periódicos locales, entrevistas, videos institucionales y reuniones virtuales. Se concluye que las redes de gestión están regidas principalmente por discursos y prácticas urbanas como Modernización, Desarrollo, Recuperación y Refuncionalización del centro. En estas redes y alianzas preponderan los agentes urbanos que hacen parte de la red pública de gestión institucional y los potenciales inversionistas.

Palabras clave: sociología urbana; centro histórico; desarrollo urbano; planificación urbana; gestión público-privada.

Abstract

This article is the result of a study on the conformation of public-private management networks in the urban structuring of the central urban space of the city of Cali in the "Ciudad Paraíso" project. The methodology used consisted of a sociological analysis of the public and private institutional management networks in charge of the planning, administration and execution of the project. The research techniques implemented consisted of a review of the academic works published so far on the subject, analysis of local newspapers, interviews, institutional videos and virtual meetings. It is concluded that the management networks are mainly governed by urban discourses and practices such as Modernization, Development, Recovery and Refunctionalization of the downtown. In these networks and alliances, urban agents that are part of the public network of institutional management and potential investors predominate.

Keywords: urban sociology; historical center; urban development; urban planning; public-private management.

Financiación

Este artículo es el resultado de la investigación desarrollada en la tesis de doctorado en Sociología de la Universidad Federal de la Bahía titulada "¿Quién construye la ciudad? redes de gestión público-privada en las reformas urbanas de los centros de dos ciudades latinoamericanas: Salvador y Cali".

Conflicto de interés

El autor declara no tener ningún conflicto de interés en la publicación de este artículo.



Este trabajo está bajo la licencia **Atribución-No-Comercial 4.0 Internacional**

¿Cómo citar este artículo?

Díaz Mosquera, C. A. (2023). Gestión público-privada en el proyecto urbano "Ciudad Paraíso" en la ciudad de Cali, Colombia. *Sociedad y economía*, (50), e10312200. <https://doi.org/10.25100/sye.v0i50.12200>

1. Introducción

Las transformaciones socioespaciales acontecidas desde las últimas décadas del siglo XX en las ciudades latinoamericanas están regidas e insertas en procesos mundiales de acumulación capitalista. Tales procesos se proyectaron en diversos escenarios de la ciudad, siendo los centros urbanos uno de los lugares estratégicos de los procesos de desarrollo urbano neoliberal, los cuales, a su vez, son gestionados por medio de alianzas entre agentes públicos y privados que planean y ejecutan los programas que tienen por objetivo reorganizar el territorio (Santos, 2006; 2007; Pradilla, 2013; De Mattos, 2002).

La organización de la ciudad es el producto de políticas territoriales y dinámicas económicas que, desde la perspectiva de Souza (2003a), son antecedidos por conflictos proyectados en el espacio urbano en torno a ideas, recursos e intereses. Los gobiernos y empresas traducen sus propósitos en programas y acciones específicas, conformando un "gobierno en acción", producto de varias coaliciones y alianzas público-privadas en función de intereses territoriales específicos.

Las redes de gestión urbana, en el contexto de la neoliberalización de las ciudades y del capitalismo global, se caracterizan por la consolidación del poder territorial orientado a cimentar prácticas urbanas en torno a las lógicas de modernización, competitividad, recuperación y revitalización del espacio urbano (De Mattos, 2002). Los agentes urbanos que conforman las redes institucionales tienen la capacidad de organizar asociaciones, alianzas y estrategias conjuntas para la gestión y ejecución de los respectivos programas y proyectos. Estos, a su vez, están articulados al ideal de una ciudad neoliberal que destruye y crea escenarios para la producción de renta y acumulación de riqueza privada, como por ejemplo la construcción de centros comerciales, proyectos residenciales privados, hoteles y diversos emprendimientos urbanos (Pradilla, 2013).

Para estructurar dicho modelo de ciudad, se conforman redes institucionales de gestión urbana que establecen vínculos de poder entre empresas, entidades y organizaciones (Marques, 2006; 2003; Souza, 2018; 2003a; 2003b). Estas redes

posibilitan la distribución de bienes materiales, información, recursos, así como el grado de influencia de las acciones sociales que inciden en la construcción de políticas sociales y urbanas. Desde esta perspectiva, en las políticas urbanas intervienen varios actores políticos como el Estado, empresas privadas nacionales, internacionales y las diversas instituciones encargadas de lo urbano (Marques, 2013).

En términos generales, se pueden clasificar los agentes urbanos públicos y privados de la siguiente forma: dentro del ámbito público encontramos como actores de gestión a las instituciones internacionales, nacionales, regionales, municipales, secretarías de planeación y alcaldías. Por otro lado, en el ámbito privado, a las empresas del capital inmobiliario (nacionales e internacionales dependiendo del caso), empresas de la construcción civil, bancos y el sector de servicios. Además de estos agentes existen otros actores sociales urbanos, por ejemplo la población que habita los espacios que son el objetivo de las reformas urbanas.

Las relaciones y redes que se establecen entre los poderes públicos y privados pueden ser de distintas modalidades. Para Duránd (2019), analizando el caso de la producción de algunas políticas que demandan grandes inversiones en América Latina, puede verse como una "captura del estado". Esto sucede a partir de la imbricación entre el poder económico expresado en agencias, multinacionales, bancos, gremios y, por otro lado, el poder político burocrático, desde donde se definen y ejecutan las políticas para la ciudad.

Los gestores urbanos públicos y privados tienen el poder de construir la ciudad, cuentan con capital económico, poder político y burocrático, apoyo de partidos políticos, alcaldías y gobiernos departamentales. Este tipo de relaciones y alianzas consolidan "capitales urbanos" (Marques, 2006) en los cuales confluyen poderes políticos, económicos, burocráticos y medios de comunicación que tienen poder de decisión sobre la forma cómo se organiza el territorio. En tal sentido, la ciudad es una colectivización objetiva de la gestión urbana,

donde cada política urbana se vincula entre sí y los agentes urbanos se encargan de fragmentar la gestión de las políticas, primando unas sobre otras (Castells y Borja, 1996). En las ciudades latinoamericanas prevalece el paradigma de la “gestión urbana” (Borja, 2012). Este involucra a un conjunto de agentes urbanos, por medio de la planificación estratégica, que actúan en busca de oportunidades de inversión, consolidando procesos de mercantilización y neoliberalización de las ciudades (Martínez, 2016).

En dicho sentido el proyecto que se gesta en el centro de la ciudad de Cali, denominado “Ciudad Paraíso” desde el año 2009, hace parte de una política de reforma urbana. Esta pretende recuperar y modernizar el centro a partir de un conjunto de infraestructuras como una estación de transporte, una sede de la fiscalía general de la nación, un centro comercial y un proyecto residencial. Tales reformas hacen parte de una política de desarrollo urbano que pretende recuperar y renovar el centro de Cali de sus condiciones históricas de abandono y deterioro. A su vez, esta ya ha venido produciendo algunos impactos sociales en la población que habita el barrio El Calvario: familias, pequeños empresarios, recicladores y comerciantes.

2. Procesos urbanos de Cali y sus ramificaciones en el centro

El barrio El Calvario (antes llamado Casco Viejo) está localizado en el centro urbano de la ciudad y hace parte de la comuna 3. Sus orígenes se remontan a la época colonial, en la cual los ejidos del lugar fueron parcelados en lotes por los terratenientes. Estos lotes, en el siglo XIX, se configuraron en barrios como Santa Rosa y El Calvario (Ruiz López y Mera Vivas, 2015).

En las primeras décadas del siglo XX, los procesos urbanos de Cali se dinamizaron con el proyecto de navegación a vapor por el río Cauca, la construcción del Ferrocarril del Pacífico en 1915, la consolidación de los ingenios azucareros y la organización de las empresas de servicios públicos. Esto como resultado del incremento de la producción, comercialización y exportación del café

(Ruiz López y Mera Vivas, 2015). Tales procesos posibilitaron su articulación con regiones como la Costa del Pacífico, la Costa Caribe y el Centro del país (Aprile-Gnisset, 1992).

Durante las primeras décadas del siglo XX, la ciudad recibió un éxodo rural impulsado por la agricultura comercial y los procesos de industrialización. De esta forma aumentó su frontera urbana, surgieron nuevos barrios y se ampliaron los existentes, aparecieron los inquilinatos, así como diversas ocupaciones llamadas “ilegales” en su casco y perímetro urbano, especialmente en el oriente. Surgieron barrios como el Obrero, Santander, Benjamín Herrera, Jorge Isaacs y Piloto (Sáenz, 2010). Durante los años 1940 y 1950 del siglo XX, Cali desarrolló un período de rápida industrialización, creación de fábricas y manufacturas. Durante estas décadas se consolidaron empresas extranjeras en la industria de producción de papel y cartón, especialmente en la línea de conexión Cali-Yumbo (Vásquez, 2001).

Dichos procesos de industrialización provocaron que algunas zonas se especializaran en la producción industrial y generó impactos en la redistribución y ocupación del espacio urbano, como la reubicación de empresas ubicadas en el centro de la ciudad y otras que surgieron en la Línea Ferroviaria en torno a la Estación del Ferrocarril. Estos procesos estuvieron acompañados de una demanda del uso de suelo urbano en el centro de Cali para el establecimiento de actividades administrativas, lo que provocó la demolición de las casonas de las élites tradicionales para construir edificios que posteriormente albergarían las actividades terciarias (Vásquez, 2001).

Los procesos de desplazamiento por la violencia política en el campo a nivel nacional provocaron la llegada de grandes olas migratorias a la ciudad (Vásquez, 2001). Esto se agudizó el 9 de abril de 1948, con el magnicidio del líder y candidato liberal a la presidencia Jorge Eliécer Gaitán. Los desplazamientos de campesinos pobres y colonos exiliados por los conflictos agrarios relacionados con la tenencia de la tierra, así como la extensión del latifundio exacerbaron los desplazamientos (Sánchez, 2008; Aprile-Gnisset, 1992).

El centro de Cali fue cambiando durante las primeras décadas del siglo XX. Uno de estos procesos fue el cierre y traslado de la galería central (Figura 1), realizada desde una perspectiva higienista necesaria para las lógicas de urbanización, industrialización y modernización que experimentaba la ciudad (Ruiz López y Mera Vivas, 2015).

Entre varios actores existían (incluso en los tiempos actuales) familias residentes, autoridades (municipalidad), comerciantes y población pobre conformada por trabajadores informales, desempleados, prostitutas, desplazados e inmigrantes. Muchas ciudades colombianas, durante las décadas de 1950, 1960 y 1970, se construyeron por medio de la autogestión. Este tipo de producción social urbana conformó un "universo marginal" (Quijano, 1997) que dio origen a los "barrios piratas" (Vásquez, 2001), una expresión de "colonización urbana popular" (Aprile-Gnisset, 1992) que produjo conflictos sociales por la tierra urbana.

En la década de 1970 surgieron programas y planes de vivienda para las clases medias y

bajas como el Instituto de Crédito Territorial -ICT- (Martínez, 2014). En el oriente y nores- te se consolidaron barrios para las clases más populares, producto de las "urbanizaciones piratas" y de las actividades constructoras del ICT (Vásquez, 2001). En la misma década se realizaron los Juegos Panamericanos de 1971, en los que Cali se mostró a nivel continental y mundial. Para el caso específico del centro de la ciudad, en este contexto ocurrió la demolición de la galería central. Esto estaba asociado a una idea de desarrollo, progreso, modernización y saneamiento urbano, y devino en conflictos con vendedores, comerciantes formales e informales por el espacio público (Ruiz López y Mera Vivas, 2015). A fines del siglo XX aparecen construcciones tipo condominio cerrado con sistemas de seguridad privada y apertura de plazas comerciales en el sur. La ciudad se expande, formando procesos de "conurbación" con municipios como Jamundí, Candelaria y Yumbo. En la década de 1990 surge la Ley 388 de 1997 (denominada Desarrollo Territorial, tributaria de la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana), que permitió la participación del

Figura 1. Galería Central, década de 1910



Fuente: tomado de Ruiz López y Mera Vivas (2015).

sector privado en los proyectos y el desarrollo territorial (Argoty, 2012).

En el caso específico del barrio El Calvario existieron diferentes actividades y formas de uso social del espacio, como áreas comerciales, mercados, mueblerías, tiendas de materiales de construcción, pequeños hoteles y bares. Sin embargo, dichas características fueron perdiendo fuerza y se transformaron desde las últimas décadas del siglo XX con la desindustrialización, la inserción de la ciudad en una economía de servicios, el desmantelamiento de la galería central y las migraciones (Vásquez, 2001). Esto hizo que muchos de sus espacios tuvieran otros usos complementarios a los anteriores: inquilinatos, casas abandonadas y depósitos de reciclaje.

Desde los años 1980 y 1990 hasta el presente, El Calvario se caracteriza por su proceso gradual de deterioro estructural, siendo una de las formas más emblemáticas de tal abandono la utilización de casas como punto de comercialización de drogas. Sin embargo, este aspecto está inserido en las formas como el narcotráfico se proyecta a nivel nacional, regional y local. Algo que no solo afecta a El Calvario, sino a otros barrios de clases medias y altas, solo que sobre El Calvario siempre recayó un discurso higienista y moral, que observa el microtráfico como algo endémico que solo acontece en espacios ocupados por población pobre.

Desde 2010 se han realizado algunos estudios sobre las características sociales de la población que habita en el centro de Cali. Uno de los estudios fue denominado “Informe Gestión Social Ciudad Paraíso”, durante la alcaldía de Jorge Ivan Ospina Perez (enero de 2008 al 31 de diciembre de 2011) –actual alcalde de la ciudad desde enero de 2020-. Además de otros trabajos realizados desde la Universidad del Valle, como monografías, disertaciones y tesis, como la de Ruiz López y Mera Vivas (2015), Ocampo (2018), Cerón (2015) y Peña (2018). El Calvario es donde vivía el 30% de la población del proyecto, el lugar contaba con 2764 personas registradas –además de la población itinerante, personas sin hogar-. Algunos de los habitantes de El Calvario, San Pascual y Sucre son considerados como “raizales”, el 38% de las familias recibía

menos de un salario mínimo y desarrollaban servicios informales que dependían de la ubicación en el centro de la ciudad (EMRU, 2010). Según el Estudio de Diagnóstico para la Renovación Urbana del Centro, este cuenta con 98.672 habitantes –45.576 residentes y 53.096 empleados- (Plan de Desarrollo de Cali 2008-2011; Alcaldía de Cali, 2007). El Calvario es un barrio fronterizo de San Pascual, siendo este último el que tiene casas en mejor estado de conservación. San Pascual está conformado por 15 manzanas, personas dentro del trabajo formal y casas habitadas por familias desde hace décadas (EMRU, 2010).

Algunas actividades de las personas del barrio El Calvario son: administrador de inquilinatos, carpintería, vendedor ambulante, empresas de reciclaje (Figura 2), dueños de negocios, seguridad, limpieza, servicios generales y prostitución. Su distribución étnica corresponde a 33% afro, 58% mestizo y 9% indígena (EMRU, 2010).

Una de las formas predominantes de ocupación del espacio en El Calvario eran los inquilinatos, funcionaban por días o semanas y sus contratos eran por medio de palabra. Los cálculos más conservadores sostienen que en la zona centro de Cali, entre los barrios Sucre y El Calvario, habría al menos 4 mil habitantes de

Figura 2. Barrio El Calvario, almacén de recicladoras



Fuente: elaboración propia, enero de 2020.

calle y otros 2 mil habitarían, en su mayoría, en casas de inquilinato (CODHES, 2014; Ospina, 2016). Es sobre este espacio que hace algunos años viene planeándose el proyecto de Renovación Urbana Ciudad Paraíso, gestionado por la EMRU (Empresa Municipal de Renovación Urbana), como una forma de recuperar y renovar el Centro de Cali (Figura 3).

3. ¿En qué consiste el proyecto de Renovación Urbana Ciudad Paraíso?

Desde finales del siglo XX y principios del XXI, los gobiernos de la ciudad comenzaron aplanificar, gestionar y ejecutar un conjunto de proyectos de renovación en puntos estratégicos. Los proyectos se enfocan en barrios centrales como El Hoyo, El Piloto, San Vicente,

San Nicolás, San Pascual, Sucre, El Calvario y La Avenida Sexta. Estas transformaciones están incluidas dentro del proyecto "Cali Visión 2036" que se realizarán desde seis distritos: Centro Global, Distrito Deportivo, Educativo, Financiero y de Negocios, Cultural y Entretenimiento (EMRU, 2018).

Desde 2009, durante la primera Alcaldía de Jorge Iván Ospina (2008-2011), se planificó el proyecto de Renovación Urbana "Ciudad Paraíso, un centro para todos" ejecutado por la Empresa Municipal EMRU -Empresa Municipal de Renovación Urbana de la ciudad de Cali-, nacida en 2002 mediante el decreto No. 084. Este es un proyecto de gestión público-privado, que se desarrolla a partir de la ejecución de los Planes "Plan Parcial El Calvario", "Plan Parcial Sucre", "Plan Parcial San Pascual" y "Plan Parcial Ciudadela de la Justicia".

Figura 3. Visión Cali 2036. EMRU



Fuente: tomado de EMRU (2018).

El proyecto está ubicado en los barrios El Calvario, San Pascual y Sucre (Figura 4), entre las calles 10 y 15 y las calles 12 y 15, de las comunas 3 y 9. La zona de planeamiento está formada por las manzanas: A-204, A-205, A-209, A-210, A-211, A-212, con una superficie bruta de 52.484,68 m². Su extensión corresponde a un total de 23,16 hectáreas distribuidas en 35.604 m² de áreas verdes y espacios públicos, 465.822 m² de áreas comerciales, 138.315 m² de vivienda y 33.406 m² de vías renovadas. El área de planificación está compuesta por 179 edificaciones, distribuidas en las 6 manzanas (EMRU, 2019). El Plan de Renovación Urbano del Centro Global se ejecutó a través del decreto 0141 del 20 de abril de 2007, que declaró el Proyecto Plan Parcial El Calvario como de utilidad pública e interés social.

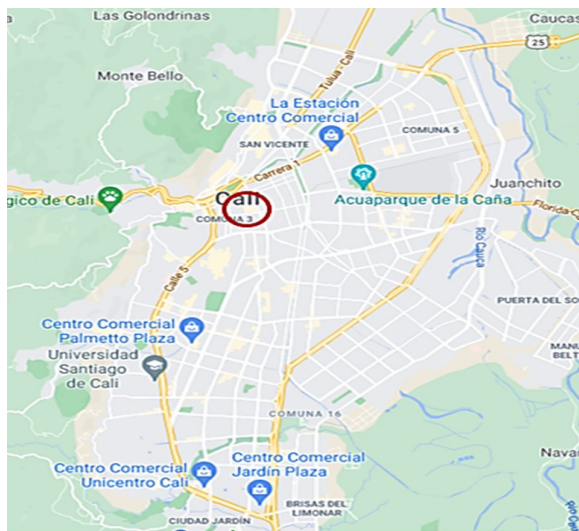
Existen 3 fases de intervención: la fase I corresponde a la construcción de la sede principal de la Fiscalía General de la Nación, la fase II el barrio El Calvario y San Pascual y la fase III el barrio Sucre. Ciudad Paraíso proyecta construir las siguientes infraestructuras: sede principal de la Fiscalía General de la Nación, construcción del edificio “Cali Inteligente”, centro comercial y de servicios, proyecto

residencial denominado Paraíso Central, en donde está localizado San Pascual, Plan Parcial en el barrio Sucre, construcción de un “Centro de rehabilitación integral” para habitantes de Calle y la Estación Intermedia del Sistema Integral de Transporte de la ciudad MIO (Masivo Integrado de Occidente) (Figura 5).

El horizonte de la renovación se articula con el Plan Nacional de Desarrollo “Ciudades Amables” (DNP, 2019), que forma parte del denominado “Desarrollo Naranja” del gobierno nacional del ex presidente Iván Duque Márquez (2018-2022). La tendencia denominada “Ciudades Amables” requiere que las ciudades capitales de los departamentos implementen estrategias de “uso óptimo del territorio” en los sistemas de transporte, intermodalidad y mejoramiento de la calidad ambiental, construyendo áreas urbanas para lograr un desarrollo sostenible (Alcaldía de Cali, 2010).

En este tipo de visión, la ciudad es un actor político (Castells y Borja, 1996) que cumple el papel de ser un polo central de articulación entre la sociedad, la iniciativa privada y las diferentes instancias del Estado. Su gobernabilidad promueve acuerdos y asociaciones, así como la participación activa de los agentes públicos y privados. Este tipo de discursos urbanos es el núcleo de las políticas del emprendimiento urbano (Harvey, 2011) y opera desde las lógicas del City Marketing (Azevedo, 2004), que canaliza fuertes inversiones en proyectos co-

Figura 4. Ubicación del proyecto “Ciudad Paraíso, un centro para todos”



Fuente: elaboración propia.

Figura 5. Maqueta institucional de Ciudad Paraíso



Así se proyecta el Centro de Cali en 8 años.

Fuente: tomado de El País (2013).

merciales y de negocios, como por ejemplo la construcción de centros comerciales.

El proyecto se integra a los lineamientos del Plan Centro Global del “Departamento Administrativo de Planeación” (Concejo Municipal de Santiago de Cali, 2014). Este busca recalificar zonas de interés patrimonial, densificar espacios, mejorar áreas urbanas, metropolitanas y regionales, fomentar la reutilización de sectores del centro que hayan perdido su vigencia; recuperar y readaptar estas áreas para el mercado (Alcaldía de Cali, 2010). Para la ejecución del proyecto se han realizado las siguientes inversiones públicas y privadas:

El capital semilla ha sido de \$102.085 millones; en este se encuentra la inversión de \$41.600 millones de la parte pública (Fiscalía, predios, vías) y alrededor de \$60.485 millones en la parte privada (espacios habitacionales y el centro de rehabilitación) (Trujillo, 2021, s.p.).

Según el arquitecto Argoty (EMRU, 2021), los recursos invertidos a la fecha son 95% privados y 5% públicos (municipio). En términos generales, se puede establecer el siguiente cronograma de las diversas actividades público-privadas que se han implementado en el Proyecto Ciudad Paraíso (Tabla 1).

4. ¿Quién construye Ciudad Paraíso? Análisis de las redes de gestión público-privada

En 2012 surge la ARUC, Alianza para la Renovación Urbana de Cali, como iniciativa de la EMRU. Dicha alianza es un modelo de cooperación y gestión público-privada que busca la participación del capital privado en el proyecto Ciudad Paraíso. La alianza agrupa al Cluster de la Construcción del Pacífico, conformado por la Cámara Colombiana de la Construcción del Valle, la Cámara Colombiana de la Infraestruc-

Tabla 1. Cronología de los procesos y avances de Ciudad Paraíso

Fecha	Procesos y avances de Ciudad Paraíso
2009	El Alcalde Jorge Ivan Ospina (2008-2011) dio a conocer el proyecto.
Febrero 2010	Comenzó el proceso de compra de predios para la construcción de las instalaciones de la Fiscalía General de la Nación.
Junio 2010	Demoliciones de las casas y predios para la construcción de la Fiscalía General de la Nación.
Noviembre 2012	La EMRU socializó que la preventa del centro comercial Ciudad Paraíso comenzaría en 2013.
2014	La EMRU anunció que las obras comenzarían a mitad de 2015 y estarían concluidas en julio de 2017.
2015	Se creó una Tutela para proteger a 217 indígenas de la comunidad Embera Katio residentes en el barrio El Calvario. La tutela reivindicaba “Derechos territoriales” y hacía referencia a la vulnerabilidad social del Grupo Indígena que habitaba en los inquilinatos. La demanda paralizó el proyecto por un tiempo.
Febrero 2017	La EMRU anunció que en julio se iniciarían las obras.
2018	Fueron adquiridos 320 predios de 596 existentes.
2019	Se dio continuidad a la compra de predios. Comenzaron a buscarse inversionistas privados.
2020 y 2021	Con la pandemia las obras quedaron paralizadas, sin embargo, se consolidaron inversionistas privados y se dio continuidad a la compra de predios y gestiones sociales puntuales (El País, 2019b).
Segundo semestre de 2020	Iniciaron las obras de renovación urbana, ampliación de la carrera 12.
Enero 2022	Iniciaron las primeras obras físicas del proyecto habitacional en el Centro de Construcción de “Paraíso Central”.

Fuente: elaboración propia.

tura Seccional Occidente y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, así como del grupo G7 Renovadora Urbana de Cali.

El Clúster de la Construcción del Pacífico fue creado en 2008 para promover la integración de las empresas constructoras privadas y generar valor compartido. Fue un proceso de cooperación que vinculó a 35 empresas afiliadas a las asociaciones que hacen parte de la integración. Este tipo de cooperación hace parte de un conjunto de acuerdos, tratados y condiciones favorables que crea el Estado para el libre desarrollo de acciones privadas en proyectos urbanos específicos (Pradilla, 2009).

La Alianza para la Renovación Urbana de Cali creó la figura público-privada de los Fideicomisos, los cuales están vinculados a empresas privadas para la inyección de capital y la ejecución de obras puntuales, como es el caso del Fideicomiso “Plan Derivado Parcial San Pascual”. En la Tabla 2 se muestra una clasifi-

cación de los actores públicos y privados que participan en la gestión de Ciudad Paraíso.

Estos agentes públicos y privados conforman el panorama general del conjunto de actores que estructuran las redes institucionales de Ciudad Paraíso. Ellos consolidan un poder territorial que decide, planea, ejecuta y desarrolla las políticas urbanas del proyecto. Existe una articulación entre lo público y lo privado, lo que se evidencia con el surgimiento de la ARUC y el modelo cooperativo del Fideicomiso. En esta relación el sector público tendría como función crear condiciones favorables para la inversión y gestión, así como establecer diálogos y negociaciones con la población:

En Ciudad Paraíso lo público se encarga del diseño, decir qué es lo que va a existir en el centro. Sin la capacidad institucional y los recursos jurídicos que tiene el Estado para implementar la ley no podrían existir estos proyectos (N. Londoño, ex gerente de la EMRU, comunicación personal, enero de 2020).

Tabla 2. Agentes público privados del proyecto Ciudad Paraíso

Tipo de agente	Actores específicos
Agentes públicos	EMRU Metrocali Secretaría de Vivienda Secretaría de Infraestructura Secretaría de Bienestar Social Secretaría de Desarrollo Territorial y Participación Ciudadana Secretaría de Seguridad y Justicia IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) Fondo Nacional del Ahorro Cámara Colombiana de Infraestructura EMCALI (Empresas Municipales de Cali) UAESPM (Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos)
Agentes privados	Alianza para la Renovación Urbana de Cali ARUC (Público-Privado) Clúster de la Construcción del Pacífico Cámara Colombiana de la Construcción Valle (Asociación Sindical Regional) Cámara Colombiana de la Infraestructura Seccional Occidente (Asociación Nacional de Cobertura Privada) Comfandi y el Grupo Empresarial Vallecaucano La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca (Gremio Inmobiliario Valle del Cauca) Grupo G7 Renovadora Urbana de Cali, a cargo del desarrollo del proyecto de vivienda y espacio público Fideicomiso Derivado San Pascual (Alianza público-privada) Promotor Centro Comercial Ciudad Paraíso
Sociedad	Frente Amplio por la Defensa de Cali Propietarios, inquilinos y vecinos de los barrios

Fuente: elaboración propia.

El Sector Privado es un aliado estratégico en los proyectos urbanos contemporáneos, posee los recursos y la capacidad de organizarse en asociaciones gremiales (Carrión, 2012), así como el interés de proyectar un modelo de centro moderno, competitivo y sustentable. Esta ha sido una lógica común de las intervenciones de los centros históricos de América Latina, donde se priorizan las megaestructuras urbanas relacionadas con grandes emprendimientos urbanos (Azevedo, 2004).

5. Avances, pausas y retrocesos de la reforma urbana

Hasta el momento Ciudad Paraíso es una "ciudad de papel" (Mosquera, 2014), lo que significa que es una ciudad donde la mayoría de sus propuestas aún no han salido de planos, proyectos, discursos oficiales, maquetas, modelos y documentos institucionales de gestión. Es una ciudad que se legitima desde los documentos, planos y proyectos en el papel, pero sus alcances aún no son visibles en las prácticas urbanas público-privadas debido a las dificultades que han enfrentado, siendo unas de las principales la falta de inversionistas. Estos discursos y prácticas al ser analizados, comparados, verificados o puestos en diálogo con informes, entrevistas, reportajes u otros estudios sobre el tema, muestran la diversidad y heterogeneidad de los conflictos latentes del proyecto.

A medida que fueron revisados los documentos institucionales, decretos, leyes, archivos periodísticos, entrevistas a funcionarios y una amplia revisión bibliográfica sobre Ciudad Paraíso, se identificaron ejes analíticos que envuelven la forma como han sido construidas las redes de gestión a partir de unos discursos que movilizan el proyecto de reforma urbana. Los discursos y prácticas urbanas fueron agrupados alrededor de los siguientes ejes analíticos: 1) La modernización y recuperación del Centro, 2) Gestión público-privada y participación social, y 3) Desplazamiento intraurbano, procesos de gentrificación y/o boutiqueización. En estos ejes analíticos fueron identificados

los tipos y las lógicas de las redes de gestión urbana público-privadas en el proyecto Ciudad Paraíso.

5.1 Los discursos de la modernización y recuperación del centro de Cali

Las ciudades en sus planos, ordenamientos territoriales, políticas de gestión y leyes urbanas, muestran tendencias y lógicas que corresponden a un momento histórico específico de transformación de la ciudad. Dichas lógicas se rigen por modelos y paradigmas que construyen un poder territorial entre el sector público y el capital inmobiliario a escala global, nacional y local (Coronil, 2005). Esta producción del espacio demanda formas de gobernanza articuladas al desarrollo urbano capitalista, las cuales se tejen entre actores públicos estatales y no estatales (privados) que formulan políticas interconectadas de gestión urbana (Marques, 2013).

Desde la década de 1980, con el desarrollo de la globalización hasta la actualidad, es común ver tendencias y conceptos que se han convertido en paradigmas de intervención de las políticas urbanas en las ciudades latinoamericanas. Por ejemplo, el desarrollo sostenible (Pradilla, 2013), competitividad (Albuquerque, 2011), modernización del espacio (Quijano, 1998; Maricato, 2015), mejora de los flujos urbanos (Santos, 2006), turistificación de los centros (Carrión, 2001; Azevedo, 2004), seguridad urbana, proyectos de vivienda social para clases medias y altas (Nazem, 2011; Arantes, 2014), progreso y modernización urbana (Coronil, 2005).

El discurso de la "modernización urbana" utilizado en documentos institucionales y en declaraciones de gestores públicos y de inversionistas privados de la ciudad, engloba y contiene el horizonte de las intervenciones urbanas contemporáneas en el centro de Cali. Los sectores público y privado gestionan y construyen estrategias de poder y decisión donde priman las directrices de quien tiene los recursos financieros (Durand, 2019). Este

tipo de poderes empresariales, políticos e institucionales deciden y gerencian los proyectos en los centros urbanos e históricos (Carrión, 2012).

En tal sentido, uno de los objetivos que pretende mejorar el discurso y prácticas de la modernización del centro hace referencia a la organización y disciplinamiento del espacio público, específicamente del sector denominado informal y la precariedad socio estructural del espacio. Según J. D. Ochoa (integrante de GrecoCentro, Gremio de Comerciantes del Centro de Cali, comunicación personal, enero de 2020):

La más alta expectativa que se tiene es con el espacio público. Los empresarios y comerciantes son muy conscientes de que la gente debe trabajar y se le debe permitir el mínimo vital, ese tema social el sector empresarial lo tiene muy claro. Lo que se ha intentado hacer es que la ciudad tenga una política de espacio público regulado.

Donde se ubicará Ciudad Paraíso es una zona con altos índices de informalidad y tiene una economía dependiente de los diversos usos del espacio público. En este territorio se estipula la construcción de un centro comercial que proporcionará nuevas dinámicas socio comerciales, construyendo un área de negocios y emprendimientos. El proyecto urbano comercial es impulsado por los grupos empresariales e inmobiliarios incluidos en la ARUC. Proyectos que, según Silvio Mutal (2001), son una oportunidad para que el sector privado genere inversiones o alianzas conjuntas con el sector público. Las alianzas son la materialización de redes público-privadas y, como señala Marques (2006), dentro de ellas los inversionistas privados administran y gestionan la ejecución de los servicios contratados bajo nuevas formas institucionales suministradas por el sector público.

Las futuras estructuras de Ciudad Paraíso son un “símbolo de la modernización”. Este modelo se basa en la modalidad Re-Desarrollo y Rehabilitación (Reurbanización), la cual es denominada por Calderón (2010) como un “urbanismo bulldozer” que apunta a la demolición de lugares considerados “áreas problemáticas”

y que tienen un alto potencial constructivo. Dicho tipo de renovación se encuentra en sectores que deben ser sometidos a un proceso de reposición total o parcial de las redes de infraestructura (Concejo Municipal de Santiago de Cali, 2014), lo que también implica cambios en la población que habita y trabaja en el lugar, así como en los nuevos usos del suelo urbano. Este tipo de modernización necesita de lo que Harvey (2011) llamó “destrucciones creativas capitalistas”, es decir, la destrucción de áreas antiguas e históricamente devaluadas para convertirlas en proyectos urbanos con grandes ingresos para el capital inmobiliario.

La compra y posterior demolición de predios y casas de las manzanas para dar inicio a Ciudad Paraíso generó procesos de desplazamiento. En los barrios fronterizos como San Bosco, Sucre, San Cayetano y Obrero, se evidenciaron procesos paulatinos de desvalorización, así como nuevos usos del espacio urbano producto del desplazamiento y las nuevas ocupaciones socio espaciales por parte de los antiguos habitantes de lo que era El Calvario (Mera, 2018). Para la lógica de este modelo, la población considerada como pobre y en condiciones de vulnerabilidad social tuvo que salir del lugar, pues ella representaba un símbolo de desvalorización y degradación. En tal sentido, según Maricato (2015), para estos proyectos urbanos regidos por el concepto de producción de ganancias, los pobres y la pobreza siempre han sido un factor que ha pesado negativamente sobre el precio del suelo, las dinámicas económicas y la tasa de ganancia.

Para impulsar la modernización del centro fue creada la ARUC en 2012, la cual tiene como objetivo crear una gestión a partir de un modelo cooperativo. En este modelo el sector público se presentó como carente de recursos para invertir, lo que abrió la posibilidad para que el sector privado participara con un porcentaje importante de los recursos. Según versiones oficiales obtenidas en las entrevistas a funcionarios públicos, estas inversiones representarían aproximadamente el 95% de las fuentes de financiamiento, lo cual ya es un indicador de la vocación empresarial del proyecto, consolidando así lo que Coronil (2005) denominó zo-

nas estratégicas de inversión del capital privado. Este tipo de políticas hacen parte, según Acosta (2017), de formas de implementación de la Ley 388 de 1997 y la Política Urbana Nacional de 1995, que han intentado traducir el consenso de Washington y las dinámicas neoliberales al plano territorial. Estas son formas contemporáneas del planeamiento empresarial urbano que, según Harvey (1989), hacen parte de las políticas de la doctrina neoliberal de administración y gestión de las ciudades.

Desde la perspectiva de uno de los gestores públicos perteneciente a la Oficina de asesoramiento, planificación y comunicación de la EMRU, la modernización del espacio central consiste en:

(...) trascender el paradigma del arraigo, puesto que desde esta premisa significa priorizar los intereses de ubicación de una minoría (entiéndase por ellos los residentes del barrio) en un ambiente deteriorado, sobre los intereses de una mayoría (la ciudad) de poder acceder a una parte del centro (Argoty, 2012, p. 84).

El arraigo por parte de los habitantes, su permanencia, el derecho a estar en el espacio en las nuevas condiciones socioeconómicas que serán creadas por Ciudad Paraíso (especialmente las familias raizales en San Pascual) son vistas como un problema. La modernización del centro expulsó a los habitantes de El Calvario, esto fue visto como algo conveniente y necesario para la renovación y el surgimiento de las nuevas dinámicas socioterritoriales.

Podría no ser conveniente que la misma gente que hoy habita los entornos de degradación permanezca, pues estos son sujetos resultantes de fenómenos socioeconómicos insertos en unas dinámicas económicas de precariedad y amarrados, de alguna forma a ellas. Propiciar su permanencia podría ser la perpetuación de parte de los factores deteriorantes del centro (Argoty, 2012, p. 84).

Para Acosta (2017), los sentimientos de arraigo y pertenencia de las familias raizales son lazos sociales que van quedando más evidentes y visibles a medida que avanza el proyec-

to de renovación urbana. Estos se expresan como una lucha y defensa por el espacio en vista de las acciones del Estado y del capital privado en el territorio. En este tipo de modernización no se consideró la posibilidad de permanencia de la población. Sin embargo, en los documentos oficiales y declaraciones de servidores públicos, Ciudad Paraíso se presentó como un proyecto colectivo, integral, socialmente incluyente:

Desde la Empresa de Renovación Urbana se considera que Ciudad Paraíso, más allá de la obra civil, se constituye en un verdadero proceso de inversión social, de revitalización del centro, de mejoramiento del espacio público y de la calidad de vida en esta urbe (Sánchez, 2022, s.p.).

La ARUC y los fideicomisos se consolidaron como poderes económicos y administrativos con capacidad para planificar y ejecutar proyectos urbanos. Esto es lo que Marques (2006) llamó "capitales urbanos", los cuales excluyen a los actores territoriales como la población en condición socioeconómica vulnerable y las familias arraigadas. En tal sentido, para Azevedo (2004), las intervenciones urbanas contemporáneas en los centros históricos de América Latina han priorizado la construcción de infraestructuras urbanas que han producido nuevas problemáticas socioespaciales.

5.2 Gestión público-privada y participación social

La intención de recuperar y modernizar el centro ha producido el desplazamiento, en las primeras fases de intervención, de los antiguos habitantes de El Calvario hacia las fronteras de la renovación, específicamente para los barrios Sucre y San Bosco (Mera, 2018). El proceso se intensificó desde la Alcaldía de Maurice Armitage (2016-2019) bajo el lema institucional y el marketing político de "la lucha contra las drogas y el narcotráfico en la zona". La destrucción de edificios y casas se realizó como "símbolo de modernización", destrucción del microtráfico y una especie de disciplinamiento moral e higiénico del lu-

gar². En declaraciones, Armitage expresó lo siguiente: “Estamos haciendo una recuperación del espacio acompañada de una intervención social en el centro de la ciudad. El propósito también es tener cero niveles de drogadicción en Cali” (Ospina, 2016, s.p.).

Las intervenciones fueron hechas bajo la lógica de que la destrucción física del lugar supone la culminación del problema social. La líder social Aris Lisandra Molina del barrio Sucre afirmó: “Ciudad Paraíso, ha desplazado las cocinas del microtráfico que operaban en El Calvario que ahora operan en Sucre. Hoy contamos con 60 expendios identificados, *la pregunta es ¿Qué van hacer para impactar esos focos de violencia?*” (Concejo Municipal de Santiago de Cali, 2019). En este sentido, las versiones de los habitantes acerca del tipo de intervención difieren sobre los objetivos realmente alcanzados por la Alcaldía e instituciones de gestión sobre la materia. Según:

El proceso de Ciudad Paraíso fue tan nefasto y tan mediocre que había un Calvario y ahora hay varios, 4 o 5 Calvarios, la mitad de San Bosco es un Calvario, la mitad de Sucre otro Calvario, San Cayetano ya tiene 5 casas de microtráfico, San Bosco, los mayores inquilinatos de la ciudad están allá, Guayaquil tiene 7 oficinas de cobro. Se generaron más problemáticas sociales (F. Pérez, líder social y habitante raizal del barrio San Pascual, comunicación personal, diciembre de 2019).

En tal sentido, el proyecto de revitalización y renovación Ciudad Paraíso aborda el problema de las drogas desde una política de limpieza, higiene social y disciplina moral del espacio. De esa forma, los imaginarios que pesan sobre el barrio y sus condiciones socioeconómicas han servido como argumento para legitimar la renovación. Las intervenciones urbanas y más aún las focalizadas en áreas degradadas de los centros son vistas, según Freitag (2006), como un problema higiénico, sanitario y técnico. Esta

2 Este tipo de experiencia aconteció en el barrio El Bronx en Bogotá. El barrio fue conformado por población desplazada del antiguo Cartucho a finales de la década de 1990 tras la construcción del Parque Tercer Milenio (Franco, 2010).

visión consiste en señalar a habitantes de los barrios pobres como los culpables del deterioro físico del espacio. Después de las demoliciones de los predios y casas, el problema no dejó de existir, continuó y se desplazó. Lo que se evidenció es que por parte de las gestiones público-privadas no hay planes sociales que mitiguen esta aguda problemática social, solo campañas sociales esporádicas que son usadas como marketing político en los medios de comunicación y en internet.

Desde 2013, con la aprobación del “Plan Parcial San Pascual”, vecinos, comerciantes e inquilinos vieron con preocupación los procesos de compra que fueron implementados por parte de la EMRU. Los habitantes divulgaron informaciones y crearon reivindicaciones como “La EMRU nos mintió”, “No al despojo”, “Este negocio NO se vende, no se expropia”. Dichos avisos evocaban la necesidad de consolidar negociaciones justas y participación social efectiva en el proyecto (Figura 6).

En una visita de campo realizada en diciembre de 2019, se notaron avisos de este tipo en las paredes, en los muros de las casas y en antiguos negocios. Algunas calles de El Calvario estaban abandonadas, con terrenos ya comprados o vacíos y a la espera del inicio del proyecto. En algunas de sus calles los espacios se habían vuelto depósito de basuras y también algunos habitantes de calle levantaron nuevamente sus cambuches para vivir.

Figura 6. Reivindicaciones de vecinos, comerciantes, familias y pequeños empresarios que forman parte del movimiento Frente Amplio por la Defensa de Cali



Fuente: tomado de El País (2016).

Alrededor del proceso de compra de los predios surgieron varias incomodidades por parte de los habitantes, especialmente por la forma como se otorgó el precio de los terrenos y propiedades. Según:

Esta casa tiene 100 años (casa localizada en el barrio San Pascual), nosotros llevamos viviendo aquí más o menos 80 años y para nosotros debería existir un estímulo para garantizar nuestra continuidad. Eso no se tuvo en cuenta, la empresa lo llama "bien intangible", eso de intangible no lo tienen en cuenta, después de las 4 de la tarde aquí la brisa es la mejor brisa de la ciudad, pero eso intangible no lo vas a recibir si vos te vas del territorio, pero sí lo van a recibir los inversionistas que se van a quedar con la tierra, que posiblemente es la tierra más cara de la ciudad que es el centro (F. Pérez, líder social y habitante raizal del barrio San Pascual, comunicación personal, diciembre de 2019).

Lo que han afirmado los habitantes es que en los procesos de compra de los terrenos no se tuvieron en cuenta la ubicación y las ventajas geográficas de vivir en el núcleo del centro de la ciudad. Lo que se denomina "activos intangibles", tales como la brisa, la vista a la cordillera occidental y la respectiva localización, son aspectos ignorados en la definición del precio de compra. Sin embargo, estos aspectos sí son considerados al momento de vender los futuros apartamentos del proyecto residencial "Paraíso Central". Según los habitantes, la EMRU ofreció un precio fijo de compra, no preguntaron por el posible valor de las casas y pusieron precios al valor del metro cuadrado según los peritos privados que fueron contratados. Sobre este aspecto la EMRU argumentó, en el comunicado N° 3 del 13 de marzo de 2017, que:

(...) es importante informar que no existe irregularidad en el procedimiento, en el funcionario o en la entidad que está realizando las evaluaciones comerciales, dado que el artículo 61 de la ley 388 de 1997, permite que el precio de adquisición de los inmuebles sea determinado por peritos privados registrados en los almacenes o asociaciones correspondientes, sin que el carácter privado de éstos afecte la validez de las valoraciones comerciales (EMRU, 2017, s.p.).

Desde otra perspectiva, según F. Pérez:

La Lonja de Propiedad Raíz es parte del proyecto de Ciudad Paraíso junto con Camacol y la Cámara Colombiana de la Infraestructura. La Lonja de Propiedad Raíz de Cali, quienes manejan los precios del metro cuadrado en la ciudad, tienen de aliado al que la EMRU manda para que hagan los avalúos, quienes hacen los avalúos se atienen a lo que ofrezca la Lonja. El evaluador de los precios de los terrenos no tiene imparcialidad alguna (líder social y habitante raizal del barrio San Pascual, comunicación personal, diciembre de 2019).

Según documentos oficiales, el tipo de alianza público-privada para definir precios a través de expertos es "una garantía de neutralidad y validez de los avalúos", pero han sido objeto de críticas y preocupación por parte de los habitantes.

Libardo Naranjo, presidente de la JAC (Junta de acción Comunal) de El Calvario, remarcó que las ofertas que han recibido los propietarios de los predios del sector "no corresponden a la realidad y son hasta ofensivos. Le están dando a la gente \$182.000 por metro cuadrado (R\$246,00), lo que es insólito porque estamos en el centro de la ciudad, cerca de todo y tenemos los predios con todos los servicios públicos (El País, 2016, s.p.)

Otra de las estrategias implementadas durante el proceso de compra, por parte de las entidades gestoras, fue la previa disminución del estrato social del barrio. Este pasó de ser Estrato 3 a Estrato 1, lo que afectó el valor de la propiedad y del suelo urbano. Con dicha política territorial de reducción del estrato social, el Estado pudo comprar a precios muy bajos. Por otro lado, a los que no eran propietarios, pero eran habitantes del barrio en calidad de arrendatarios, se les entregó un subsidio que garantizaba su salida del lugar.

A modo de síntesis, estas fueron algunas de las acciones por parte de los propietarios y/o vecinos frente a la gestión público-privada en materia de compra de predios y casas: 1) Los antiguos propietarios que no vivían en el barrio desde hacía décadas decidieron vender

porque sus casas se transformaron en inquilinatos, lo cual influyó en la degradación de su arquitectura, problemáticas sociales y devaluación económica, estos propietarios vieron en el proyecto de Ciudad Paraíso una forma de aprovechar la oferta de compra y recibir algo de dinero incluso a precios muy bajos. 2) Algunos propietarios que querían seguir viviendo en el barrio con sus respectivas familias protestaron por los bajos precios que ofrecía la EMRU, vendieron y abandonaron el lugar. 3) La población que vivía en condiciones de alquiler salió de las casas. La EMRU hizo pocos trabajos sociales con tal población, salvo el registro para tener un documento de identidad, talleres para pequeñas empresas o actividades recreativas con jóvenes y niños. 4) Otros vecinos de los barrios fronterizos como San Pascual y Sucre, se mantienen en el barrio, actualmente realizan movilizaciones políticas para visibilizar públicamente su situación como personas que tienen el derecho a permanecer y participar del proyecto.

En tal sentido, se evidencia durante todo el trayecto de la implementación de Ciudad Paraíso un conjunto de conflictos políticos por el territorio, y tensiones alrededor de los usos y contra usos del espacio urbano. Por un lado, los usos institucionales representados por los planos de organización del espacio, plasmados por la EMRU y los capitales privados, que objetivan la modernización y recuperación del espacio central y, por otro lado, los contra usos que se evidencian en las reivindicaciones socioeconómicas de los habitantes, pequeños comerciantes y vecinos que buscan participar del proyecto. Dichos contra usos anhelan políticas sociales y económicas favorables para la población. En estas fases se vislumbra lo que Souza (2003b) denominó como un escenario de conflicto de ideas, recursos, poderes e intereses en el tipo de gestión público-privada en las políticas urbanas, pues los gobiernos y agentes privados traducen sus propósitos en programas y acciones específicos proyectados en el espacio, conforme una ciudad neoliberal que rige la organización del territorio en función de las ganancias, competitividad, recuperación, higienización y modernización.

5.3 Procesos de Gentrificación y Boutiquización

En intervenciones urbanas que se enfocan en espacios históricamente deteriorados como El Calvario han surgido algunas preguntas como: ¿Qué hacer con la población que ha *habitado el barrio durante décadas*? ¿Quién vivirá en el proyecto residencial Paraíso Central? Para el habitante del barrio Carlos Córdoba es lamentable la situación de las obras, pues “después de 18 años la EMRU ya no asume la responsabilidad social que tiene con los vecinos y propietarios de San Pascual, El Calvario, Sucre y Piloto” (Concejo Municipal de Santiago de Cali, 2020).

Algunos vecinos que vivían en El Calvario y que fueron expulsados argumentan que no recibieron ninguna ayuda por parte de la EMRU. Su salida del lugar representó un empobrecimiento de sus condiciones socioeconómicas. Según palabras de P. Guacal:

Ese proyecto de la EMRU por lo menos a mí no me reconocieron absolutamente nada, ni me han dicho nada, yo viví ahí en ese sector por 35 años, yo vendía minutos, vendía ropa, pero desde que se terminó eso, yo quede sin hacer nada, ese fue un proyecto malo para nosotros (vendedora y recicladora, 51 años, comunicación personal, marzo de 2021).

Tales desplazamientos demostrarían a largo plazo una lógica de sustitución socioeconómica de la población que habita el sector, debido a que el tipo de apartamentos que están siendo ofrecidos en el proyecto residencial Paraíso Central corresponderían a una población de otro nivel socioeconómico (estratos 3 y 4). En este sentido, se configurarían posibles procesos de Gentrificación –entendidos como la sustitución y reocupación del espacio por parte de una población con mayor poder adquisitivo para habitar el lugar– tal como fueron estudiados por Glass (1964) y Smith (2007; 2012) en contextos urbanos europeos o en Estados Unidos. Sin embargo, estos procesos aún no son palpables o visibles en el proyecto Ciudad Paraíso ya que continúan en el papel y sin ejecución hasta la fecha

de elaboración de este trabajo. Aun así, la expulsión de los habitantes fue un hecho, ya que después de la compra de los predios, estos fueron derrumbados y algunas cuadras fueron cerradas para dar inicio a las obras de las torres del proyecto Paraíso Central.

Por otro lado, de forma paralela y complementaria a esta lógica, también se configurarían procesos de boutiqueización, definidos por Carrión (2012; 2021) como una forma estratégica de recuperación funcional y administrativa del centro a partir de la instalación de diversos emprendimientos, negocios inmobiliarios y comerciales. Dichos emprendimientos consistirían en un conjunto de boutiques, tiendas, galerías de arte, restaurantes, cafés y centros comerciales que otorgarían nuevas lógicas de consumo al centro. No obstante, esto no significa una reocupación residencial por parte de una población que tiene mayor poder adquisitivo. Una de las razones que explican el proceso son las condiciones socioeconómicas de desvalorización evidenciadas alrededor de lo que será Ciudad Paraíso. En algunos lugares de los alrededores y en las fronteras de lo que será Ciudad Paraíso viene evidenciándose un panorama muy semejante a lo que era El Calvario (Mera, 2018). Ese escenario de desvalorización no representa un aspecto llamativo en cuanto proyecto habitacional para la población con mayor poder adquisitivo, la cual ya ha definido históricamente sus lugares residenciales para vivir en la ciudad de Cali tales como Ciudad Jardín, oeste y sur de la ciudad.

A medida que avanzan las compras de terrenos, la posibilidad de expulsión de la población también es latente, tanto que uno de los anuncios y visiones del proyecto residencial se basa en la intención de acercar e invitar a servidores públicos, pequeños empresarios y trabajadores del centro a comprar o alquilar las futuras residencias que ofrece Paraíso Central. Desde la perspectiva de J. D. Ochoa:

Se logró que los asociados a GrecoCentro tuvieran el beneficio de acceder al proyecto de interés social. Hay interés por parte de comerciantes, empresarios y trabajadores

de las empresas en vivir en Ciudad Paraíso. Este tipo de mejorías va a hacer que el centro sea más organizado, los empresarios a eso es lo que le apuntan (integrante de GrecoCentro, Gremio de Comerciantes del Centro de Cali, comunicación personal, enero de 2020).

Los apartamentos ofrecidos en los modelos del proyecto Paraíso Central tienen sala, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y vista panorámica al centro de la ciudad. El valor correspondería a \$167.000.000 pesos colombianos, con una superficie construida de 48,75 m² y un área privada de 42,03 m² (Diario de Occidente, 2020). Para garantizar la compra de los apartamentos se ofrece un conjunto de planos para que sean adquiridos.

Quienes compran en Paraíso Central, tendrán derecho a acceder al Programa Frech, consistente en un subsidio a las cuotas del crédito hipotecario, el cual fue adoptado por el Gobierno Nacional mediante Decreto 1233 del 14 de septiembre del año en curso, como una medida para impulsar el crecimiento económico del país. Los beneficiarios de los subsidios recibirán cerca de \$439.000 mensuales, descontables de la cuota mensual de su crédito durante los primeros 7 años del mismo, lo que equivale a un subsidio total de más de 36 millones de pesos, 42 salarios mínimos. Se espera el inicio de la construcción de Paraíso Central para el segundo trimestre de 2021 (Diario de Occidente, 2020, s.p.).

Según Nelson Londoño (El País, 2019a), se proyectaba construir 650 viviendas sociales de la Alianza para la Renovación Urbana en Cali en el barrio San Pascual. Los conjuntos habitacionales estarían destinados a la población que vive de alquiler en el sector. Las declaraciones son de enero de 2019 y en el video institucional se indicó que las obras iniciarían en febrero del mismo año, pero al momento de redactar este trabajo (primer semestre de 2022) aún no han comenzado. Los retrasos en las obras se deben a varios factores, uno de los cuales, según el Jefe de la Oficina de Asesoría y Planificación, Carlos Andrés Argoty (2012), es la falta de liderazgo por parte de la municipalidad, la falta de confianza por parte del sector

privado en el sector público y la ausencia de consenso sobre los objetivos de la renovación.

Para superar la falta de confianza del sector privado en el proyecto, se establecieron incentivos fiscales para los inversionistas. Este tipo de tributación está prevista en el artículo 0300 de 2010 del Concejo Municipal de Santiago de Cali. La exención fiscal es por cinco años del Impuesto Predial y por diez años del de Industria y Comercio para nuevos establecimientos. Dicha política de gestión pública se enmarca en una estrategia de captación de inversionistas privados. Una de las expresiones de este tipo de alianzas y relaciones institucionales es la exención de impuestos e incentivos fiscales para atraer capital privado. En tal sentido, Harvey (1989) señala este tipo de políticas como algo propio del “emprendimiento en la gestión urbana”, que consiste en ayudas sustanciales de los gobiernos locales a grandes desarrollos inmobiliarios. Al respecto, en palabras del actual gerente de la EMRU, Yesid Ramírez, en relaciones público-privadas corresponde al sector público crear infraestructura para atraer inversiones del sector privado, porque “en un territorio que no cuenta con las mínimas condiciones de infraestructura, ningún privado invertirá” (Trujillo, 2021, s.p.).

Aún es algo incierto responder a la pregunta ¿Quién vivirá en el Centro de Cali en el proyecto Paraíso Central? Se evidencian algunas tendencias y posibilidades, pero es muy pronto para afirmar posibles procesos de gentrificación tal cual fueron definidos en la sociología urbana anglosajona de Ruth Glass (1964) y la norteamericana de Neil Smith (2006). Lo que efectivamente parece ser un proyecto consolidado es la construcción del Paraíso Centro Comercial, esta mega construcción viabilizará la aparición de tiendas, mercados y un conjunto de boutiques (Carrión, 2012) en el Centro, trayendo nuevas dinámicas sociales y de consumo.

6. Conclusiones

Las políticas de gestión institucional del proyecto Ciudad Paraíso recaen directamente en quienes tienen los recursos financieros para

invertir (sector privado y público) y los recursos institucionales de gestión (sector público), los cuales actúan en redes y modelos de cooperación para implementar las reformas urbanas del centro de la ciudad. En estas lógicas, el sector público ha asumido un rol de colaborador, aliado estratégico, facilitador normativo y ente creador de todas las condiciones legales e institucionales favorables para atraer y viabilizar inversiones.

Ciudad Paraíso, en cuanto proyecto de recuperación del centro, se suma al conjunto de reformas que tiene como tendencia la renovación, recuperación, desarrollo y modernización de centros urbanos e históricos en tiempos globales, las cuales son implementadas a partir de una concepción de gestión conjunta entre lo público y lo privado. Este tipo de gestión fortalece modelos cooperativos y asociaciones que pueden adquirir diversas formas jurídico-económicas y políticas como por ejemplo fideicomisos, alianzas y redes que tienen como prioridad consolidar un poder territorial para transformar el centro urbano. En estas transformaciones contemporáneas priman los acuerdos empresariales en sus diversas formas, la necesidad de articular el centro a las dinámicas de la ciudad en su conjunto, la construcción de nuevos espacios de consumo y ocio, mejoramientos estéticos, seguridad y, en términos generales, la reinserción del espacio y sus respectivos usos a las lógicas capitalistas neoliberales.

La consolidación de las redes de gestión público-privadas han sido selectivas y excluyentes. Selectivas en la medida en que solo han participado los agentes urbanos institucionales que hacen parte de los poderes públicos administrativos encargados del asunto urbano como la EMRU, la Secretaría de Planeación, instituciones locales, regionales y nacionales. Además de estos agentes públicos, preponderan también los agentes privados que son los que depositan el capital para las obras. En tal sentido, se capitalizan las decisiones y formas de participación que recaen sobre el poder público institucional y la empresa privada. Por otro lado, las redes son excluyentes en la medida en que son verticales y no han establecido ca-

nales de comunicación y participación social con los habitantes, pequeños empresarios y comerciantes que efectivamente quieren la renovación del centro, pero en condiciones que no afecten sus intereses como ha venido aconteciendo en casos como la compra de casas, edificios y en los procesos de negociación.

Lo que puede inferirse hasta el primer semestre de 2021, es que la adquisición total del terreno para el inicio del proyecto aún es un desafío institucional. El modelo de Ciudad Paraíso mostraría en sus políticas de gestión público-privada procesos paralelos y complementarios de boutiqueización y posible gentrificación a largo plazo. El proyecto residencial Paraíso Central consolidaría un nuevo escenario habitacional en el centro de la ciudad, este proyecto estaría focalizado para una población de estratos socioeconómicos³ 3 (medio bajo) y 4 (medio). En ese sentido cabría preguntarse "¿Qué población viviría en el proyecto residencial Ciudad Paraíso?" ya que la población que pertenece a una clase media, media alta y alta ya tiene definidas zonas en la ciudad para residencia, consumo, entretenimiento y esparcimiento, principalmente al oeste y sur de la ciudad; a lo cual se suma la manera como afectan las condiciones socioeconómicas adyacentes en las fronteras de lo que será Ciudad Paraíso.

Desde el comienzo de la gestión urbana han faltado políticas sociales para la población, este es un aspecto vulnerable del proyecto; y más si se tiene en cuenta que es una zona considerada de vulnerabilidad social debido al tipo de población que en las últimas déca-

das ha habitado el barrio El Calvario. Este contexto social demanda que el proyecto Ciudad Paraíso no solo enfoque sus políticas de gestión urbana en aspectos del desarrollo urbano, sino que se generen también políticas públicas y sociales para intentar mitigar los impactos que acarrea este tipo de reformas urbanas que tienen como foco la recuperación y renovación de un área específica. Así se evitaría repetir la historia como ocurrió en la reforma urbana de El Cartucho en el centro de Bogotá, en 1998, para la construcción del parque Tercer Milenio, sin embargo toda la población fue expulsada y conformó un nuevo barrio denominado El Bronx.

Por otro lado, la construcción del Paraíso Centro Comercial con capital privado reactivaría y crearía nuevos sentidos comerciales en torno a inversiones, emprendimientos y negocios que capitalizarían la localización estratégica en el centro de la ciudad como forma de producir renta. Ambos proyectos aún están en lo que fue denominado ciudad de papel (Mosquera, 2014), es decir, una ciudad que aún no sale de los planos, hojas y documentos y que ha enfrentado diversas dificultades administrativas y de inversión.

Efectivamente es necesaria la renovación del centro de Cali a partir del proyecto Ciudad Paraíso. Los centros urbanos son el corazón de las ciudades y punto nodal de los flujos socioeconómicos urbanos, sin embargo, es de vital importancia que el proyecto de desarrollo urbano incluya a la población, se busquen inversionistas y se gestione una política que trabaje en su recuperación económica y social.

Referencias

- Acosta, Z. S. (2017). *La renovación del centro de Santiago de Cali desde la gobernanza urbana*, Empresa de Renovación Urbana EMRU. Universidad del Valle.
- Albuquerque, R. D. (2011). *Gentrification no parque histórico do Pelourinho*. Universidade Federal da Bahia.
- Alcaldía de Cali. (2007). *Plan de Desarrollo 2008-2011 "Para vivir la vida dignamente"*. Alcaldía de Santiago de Cali.

³ Estratos socioeconómicos definidos según la Ley 142 del 11 de junio de 1994 en la Constitución Política de Colombia de 1991.

- Alcaldía de Cali. (2010). *Ciudad Paraíso*. Departamento Administrativo de Planeación Municipal; EMRU.
- Aprile-Gnisset, J. (1992). *La ciudad colombiana. Siglo XIX y siglo XX*. Biblioteca Banco Popular.
- Arantes, R. de A. (2014). *Fugindo dos males da cidade: condomínios residenciais fechados na grande Salvador*. EDUFBA.
- Argoty, C. A. (2012). *Gestión Público Privada en la renovación urbana de Cali: Retos y posibilidades del nuevo siglo*. Universidad Nacional de Colombia.
- Azevedo, P. O. (2004). *El Centro Partido*. Universidade Federal da Bahia.
- Borja, J. (2012). *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual*. Universitat de Barcelona.
- Calderón, A. M. (2010). *Impactos de la renovación urbana, estudio de caso del proyecto "tercer milenio" en la ciudad de Bogotá*. Universidad del Valle.
- Carrión, F. (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. UNESCO; Flacso Ecuador.
- Carrión, F. (2012). *Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es*. Select Words.
- Carrión, F. (2021). *Dossier "Prácticas Culturales Urbanas: Política, Territorio y Socialibilidad en el Sur Global"*. Entrevista concedida a Carlos Andrés Díaz Mosquera.
- Castells, M. y Borja, J. (1996). *As cidades como atores políticos*. Conferencia Habitat II.
- Cerón, P. A. (2015). *Sociología de la política urbana: análisis del plan de renovación urbana "ciudad paraíso"* (tesis de pregrado). Universidad del Valle, Cali, Colombia.
- CODHES -Consultoría para los derechos humanos y el desplazamiento-. (2014). *Crisis Humanitaria del Pueblo Embera*. CODHES; ONIC.
- Concejo Municipal de Santiago de Cali. (2014). *Plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali*. Concejo Municipal de Santiago de Cali.
- Concejo Municipal de Santiago de Cali. (2019, 2 de agosto). *Voceros de la comunidad Ciudad Paraíso reclaman mayor atención del gobierno*. http://www.concejodecali.gov.co/Publicaciones/voceros_de_la_comunidad_de_ciudad_paraíso_reclaman_mayor_atencion_del_gobierno
- Concejo Municipal de Santiago de Cali. (2020). *Luego de 10 años Ciudad Paraíso no avanza, cuestionan gestión de la EMRU*. http://www.concejodecali.gov.co/Publicaciones/luego_de_10_anos_ciudad_paraíso_no_avanza_cuestionan_gestion_de_la_emru
- Coronil, F. (2005). *Natureza do Pós-colonialismo: do eurocentrismo ao globocentrismo*. CLACSO.
- De Mattos, C. A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *EURE*, XXVIII(85), 1-11. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- Diario de Occidente. (2020, septiembre 29). *Paraíso Central: proyecto habitacional que detona la renovación del centro de Cali*. <https://occidente.co/cali/paraíso-central-proyecto-habitacional-que-detona-la-renovacion-del-centro-de-cali/>
- DNP -Departamento Nacional de Planeación-. (2019). *Visión Colombia II Centenario. Construir ciudades amables, propuestas para una discusión*. DNP.
- Duránd, F. (2019). *La captura del Estado en América Latina reflexiones teóricas*. Pontificia Universidad Católica del Perú; Fondo Editorial OXFAM.
- El País. (2016, 1 de junio). *Otros edificios serán demolidos en la zona del Calvario*. <https://www.elpais.com.co/cali/otros-seis-edificios-seran-demolidos-en-la-zona-de-el-calvario-centro-de.html>

- El País. (2019a, 21 de enero). *¿Viviría usted en el centro de Cali?, proyecto residencial de Ciudad Paraíso iniciaría este trimestre*. <https://www.elpais.com.co/cali/viviria-usted-en-el-centro-de-proyecto-residencial-de-ciudad-paraíso-iniciaría-este-trimestre.html>
- El País. (2019b, 27 de enero). *Conozca los detalles de Ciudad Paraíso, el proyecto que busca cambiar el centro de Cali*. <https://www.elpais.com.co/multimedia/videos/video-conozca-los-detalles-de-ciudad-paraíso-el-proyecto-que-busca-cambiar-el-centro-de-cali.html>
- EMRU –Empresa Municipal de Renovación Urbana–. (2010). *Informe Gestión Social Ciudad Paraíso. Proyecto Ciudad Paraíso: Planes parciales El Calvario, San Pascual, Sucre y Sede Fiscalía General de la Nación*. EMRU.
- EMRU –Empresa Municipal de Renovación Urbana–. (2018). *Visión Cali 2036*. Alcaldía de Santiago de Cali.
- EMRU –Empresa Municipal de Renovación Urbana–. (2019). *Protocolo de Gestión Predial. Proyecto Ciudad Paraíso. Versión II*. EMRU.
- EMRU –Empresa Municipal de Renovación Urbana–. (2021). *Informe rendición de cuentas*. EMRU.
- Franco, C. A. (2010). *La Operación "Tercer Milenio" en Bogotá. Impactos socioespaciales de la renovación urbana*. Universidad del Valle.
- Freitag, B. (2006). *Teorias da cidade*. Papirus.
- Glass, R. (1964). *Introduction: aspects of change*. Centre for Urban Studies.
- Harvey, D. (1989). Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Geografiska Annaler, 71B*, 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Harvey, D. (2011). *A destruição criativa da terra*. Boitempo.
- Maricato, E. (2015). *Para entender a crise urbana*. Expressão Popular.
- Marques, C. E. (2003). *Redes Sociais, instituições e atores políticos no governo da cidade de São Paulo*. Fapesp.
- Marques, C. E. (2006). Redes sociais e poder no estado brasileiro. Aprendizados a partir de políticas urbanas. *RBCS, 21(60)*, 15-41. <https://doi.org/10.1590/S0102-69092006000100002>
- Marques, C. E. (2013). Government, Political Actors and Governance in urban policies in Brazil and São Paulo: Concepts for a Future Research Agenda. *Brazilian Political Science Review, 7(3)*, 8-35. <https://doi.org/10.1590/S1981-38212013000300001>
- Martínez, T. P. (2014). El centro urbano de Cali, entre El Calvario y Ciudad Paraíso. *Perspectiva, (19)*, 167-195. <https://doi.org/10.25100/prts.v0i19.971>
- Martínez, T. P. (2016). La metropolización afectada por la globalización: reflexión epistemológica sobre la nueva revolución urbana. *Cuadernos de Geografía, 25(2)*, 77-105. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.56907>
- Mera, C. A. (2018, 28 de octubre). Los nuevos 'calvaritos' que surgieron en Cali por las demoliciones del centro. *El País*. <https://www.elpais.com.co/cali/los-nuevos-calvaritos-que-surgieron-en-por-las-demoliciones-del-centro.html>
- Mosquera, C. A. (2014). *Processos de Intervenção nos Centros de duas Cidades e seus elementos comparativos: Salvador (Brasil) e Cali (Colômbia)*. Universidade Federal da Bahia.
- Mutal, S. (2001). *Ciudades y centros históricos de América Latina y el Caribe: 50 años de trayectoria (1950-1999)*. UNESCO.
- Nazem, M. L. (2011). *A verdadeira face do processo de reabilitação do Centro Histórico de Salvador*. UrbBa.
- Ocampo, J. D. (2018). *Explorando los procesos de "renovación urbana" en el barrio El Calvario de Cali*. Universidad del Valle.

- Ospina, Y. (2016, 4 de junio). Cali está en riesgo de tener varios Bronx. *El País*. <https://www.elpais.com.co/judicial/informe-exclusivo-cali-esta-en-riesgo-de-tener-varios-bronx.html>
- Peña, P. A. (2015). *Análisis de la renovación urbana en la ciudad de Santiago de Cali caso: Ciudad Paraíso*. Universidad de Barcelona.
- Pradilla, C. E. (2009). Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo. En P. Brand (Comp.), *La ciudad latinoamericana en el siglo XXI. Globalización, neoliberalismo, planeación* (pp. 287-307). Universidad Nacional de Colombia.
- Pradilla, C. E. (2013). *La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina*. IPPUR/UFRJ.
- Quijano, A. (1997). La formación de un universo marginal en las ciudades de América Latina. *Espaces et Sociétés*, (3), 340-365.
- Quijano, A. (1998). *Modernidad, Identidad y Utopía en América Latina*. Sociedad y Política Ediciones.
- Ruiz López, A. y Mera Vivas, V. H. (2015). *Entre el calvario y el paraíso: memoria, contrastes y voces de ciudad*. Secretaria de cultura y turismo de Cali.
- Sáenz, J. D. (2010). *Élite Política y construcciones de ciudades. 1958-1998*. Universidad Icesi. <https://doi.org/10.2307/jj.5590572>
- Sánchez, G. (2022, 20 de marzo). Con Ciudad Paraíso Santiago de Cali deja su Calvario. *Periódico virtual Cali Buenas Noticias*. <https://calibuenasnoticias.com/2020/11/05/con-ciudad-paraíso-santiago-de-cali-deja-su-calvario-y-renueva-el-corazon/#:~:text=Desde%20la%20Empresa%20de%20Renovaci%C3%B3n,de%20vida%20en%20esta%20urbe>
- Sánchez, S. L. M. (2008). Éxodos rurales y urbanización en Colombia. Perspectiva histórica y aproximaciones teóricas. *Revista Bitácora*, 13(2), 57-72.
- Santos, M. (2006). *A natureza do espaço. Técnica e tempo, razão e emoção*. Editora da Universidade de São Paulo.
- Santos, M. (2007). *Por uma outra globalização. Do pensamento único à consciência universal*. Editora Record.
- Smith, N. (2006). *A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global*. Annablume.
- Smith, N. (2007). Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP. Espaço e Tempo*, (21), 15-31. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2007.74046>
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana, ciudad revanchista e gentrificación*. Traficantes de sueños.
- Souza, C. (2003a). Políticas públicas: questões temáticas de pesquisa. *Caderno CRH*, 16(39), 11-24. <https://doi.org/10.9771/ccrh.v16i39.18743>
- Souza, C. (2003b). Estado do campo da pesquisa em políticas públicas no Brasil. *RBCS*, 18(51), 15-20. <https://doi.org/10.1590/S0102-69092003000100003>
- Souza, C. (2018). *Coordenação de políticas públicas*. ENAP.
- Trujillo, N. P. (2021, 13 de enero). ¿Qué ha pasado con las anunciadas obras de Ciudad Paraíso? Habla el gerente de la EMRU. *El País*. <https://www.elpais.com.co/cali/que-ha-pasado-con-las-anunciadas-obras-de-ciudad-paraíso-habla-el-gerente-de-la-emru.html>
- Vásquez, B. E. (2001). *Historia de Cali en el siglo XX, sociedad, economía, cultura y espacio*. Universidad del Valle.