



# La captura de plusvalías como instrumento para financiar urbanización

Juan Pablo Ortiz  
[juanpabloo@iadb.org](mailto:juanpabloo@iadb.org)



# INDICE

- **La gestión fiscal como condición para la sostenibilidad de las ciudades**
- **Estado del proceso de descentralización fiscal en LAC**
- **Efectos de acciones publicas sobre el precio del suelo**
- **Mecanismos de captura de plusvalias**

# INDICE

- **La gestión fiscal como condición para la sostenibilidad de las ciudades**
- Estado del proceso de descentralización fiscal en LAC
- Efectos de acciones publicas sobre el precio del suelo
- Mecanismos de captura de plusvalias

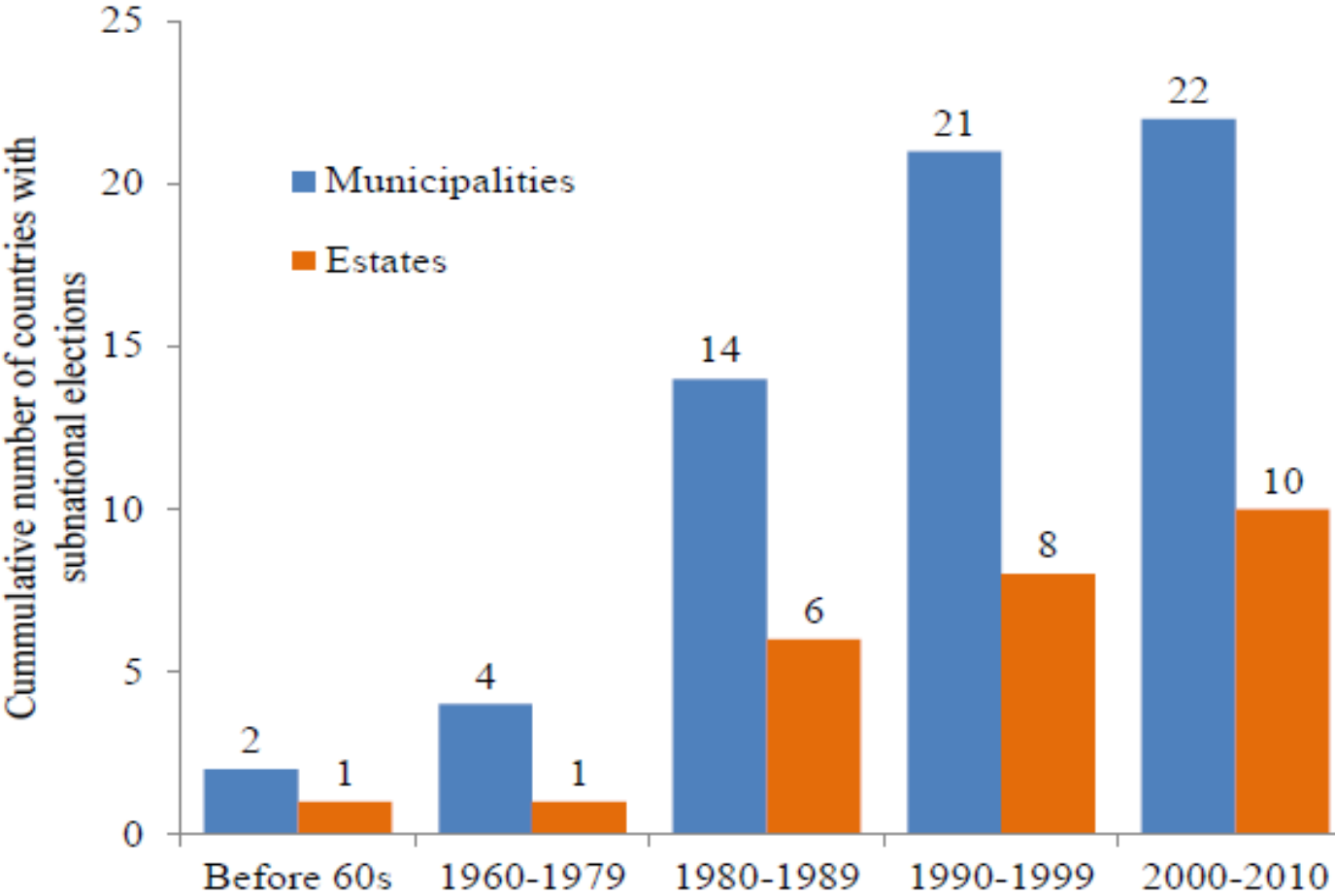
# La Gestión Fiscal como Condición para la Sostenibilidad de las Ciudades

- Con mejor desempeño fiscal
  - Mayor capacidad para asumir responsabilidades de gasto e inversión
  - Mayor autonomía en la asignación de gasto
  - Mayor eficiencia en la asignación de gasto
  - Mayor efectividad del gasto
  - Mayor acceso al mercado de crédito
  - Mayor posibilidad de concesiones tipo APP
  - Mejores niveles de rendición de cuentas

# INDICE

- La gestión fiscal como condición para la sostenibilidad de las ciudades
- **Estado del proceso de descentralización fiscal en LAC**
- Efectos de acciones publicas sobre el precio del suelo
- Mecanismos de captura de plusvalias

# Avanzada Descentralización Política...



Source: Daughters and Harper (2007) updated by Rafael de la Cruz  
Recent: Uruguay (Municipalities 2010), Bolivia (2005) and Peru (2002) Estates



## Se descentralizo el gasto pero no la inversión...

	Gasto		Variación	Recursos Propios		Variación
	2000	2009		2000	2009	
<b>Argentina</b>	15.4	15.6	0.2	6.2	6.3	0.1
<b>Bolivia</b>	5.8	10.2	4.4	2.5	2.7	0.2
<b>Brasil</b>	19.8	21.5	1.7	12.7	13.1	0.4
<b>Chile</b>	2.3	2.2	-0.1	1.6	1.3	-0.3
<b>Colombia</b>	8.6	10.4	1.8	3.7	4.2	0.5
<b>Ecuador</b>	2.4	6.2	3.8	0.6	1.2	0.6
<b>El salvador</b>	1.3	1.8	0.5	1.1	1.5	0.4
<b>México</b>	7.6	10.6	3	1.1	2.0	0.9
<b>Panamá</b>	0.8	0.6	-0.2	0.7	0.6	-0.1
<b>Perú</b>	4.3	8	3.7	1.2	1.4	0.2

## El gasto sigue siendo bajo...

Gasto	Promedio América Latina		Promedio países Desarrollados	
	% del PIB	%Total	% del PIB	%Total
Sector Público	27.9	100	47.8	100
Gob Central	18.4	65.9	27.2	56.9
Estados/Depart	6.9	24.7	12.6	26.4
Municipios	2.6	9.3	8	16.7

Fuente: de la Cruz et al 2010



## ...y el ingreso peor...

Ingresos	Promedio América Latina		Promedio países desarrollados	
	% del PIB	%Total	% del PIB	%Total
Sector Publico	25.6	100	42.4	100
Gob Central	20.9	81.6	27.8	65.6
Estados/Depart.	3.4	13.3	9	21.2
Municipios	1.3	5.1	5.5	13

Fuente: de la Cruz et al 2010

# Como se puede mejorar la descentralización en LAC?

- (i) Competencias tributarias de los gob municipales
- (ii) Grado de autonomía y capacidad para recaudar en los gob municipales**
- (iii) Gasto público nacional en servicios transferidos a los gob municipales
- (iv) Eficiencia y efectividad del gasto de los gob municipales**
- (v) Esquemas de incentivos en transferencias

# Como se puede mejorar la situación fiscal de las ciudades en LAC?

## *Ingresos*

- Actualización de bases tributarias (i.e catastro actualización y avalúos)
- Modernizar sistemas de administración tributaria
- Mejorar la coordinación interinstitucional (i.e registro bienes inmuebles-catastro-predial)
- Mejorar los mecanismos de fiscalización y cobro coactivos

# Como se puede mejorar la situación fiscal de las ciudades en LAC?

## *Gasto*

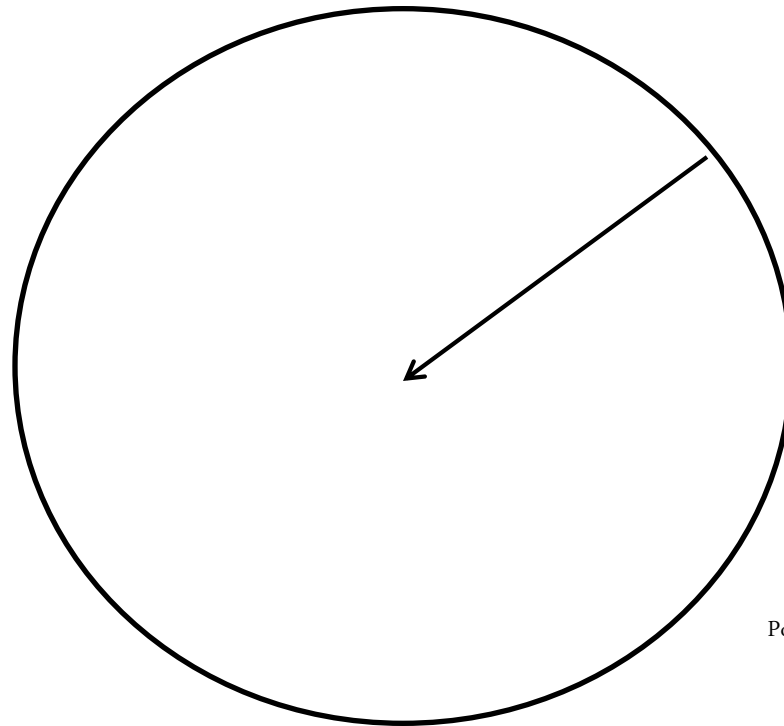
- Modernización de la administración financiera
- Avance en presupuesto por resultados y plurianuales
- Mejorar las capacidades para identificación y estructuración de proyectos
- Desarrollar capacidades para supervisión, monitoreo y evaluación
- Fortalecer los procesos de contratación y adquisición de bienes y servicios
- Implementación de mecanismos de rendición de cuentas

# INDICE

- La gestión fiscal como condición para la sostenibilidad de las ciudades
- Estado del proceso de descentralización fiscal en LAC
- **Efectos de acciones publicas sobre el precio del suelo**
- Mecanismos de captura de plusvalias

# Ejemplo: inversiones en agua

Podrian aumentar el valor del suelo en:



20 a 30 Km del centro:

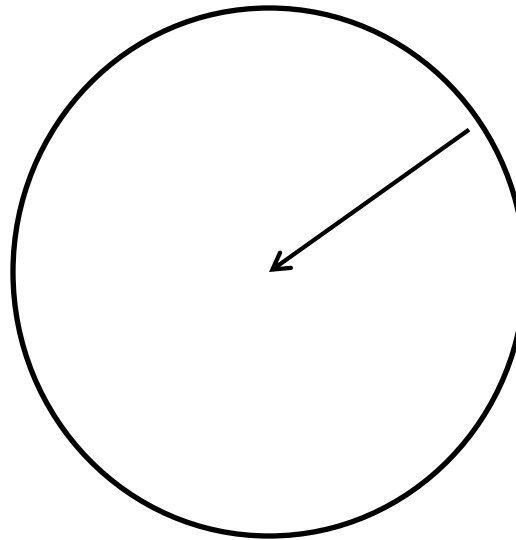
**US\$3.20 m<sup>2</sup>**

Por provision de agua en Brasilia, Curitiba y Recife



# Ejemplo: inversiones en agua

Podrian aumentar el valor del suelo en:



10 a 20 Km del centro:

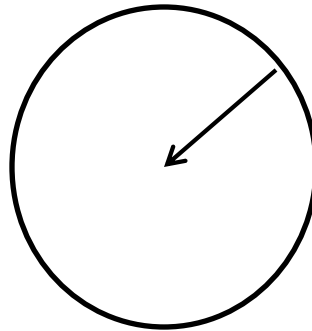
**US\$5.10 m<sup>2</sup>**

Por provision de agua en Brasilia, Curitiba y Recife



# Ejemplo: inversiones en agua

Podrian aumentar el valor del suelo en:



0 a 10 Km del centro:

**US\$11.10 m<sup>2</sup>**

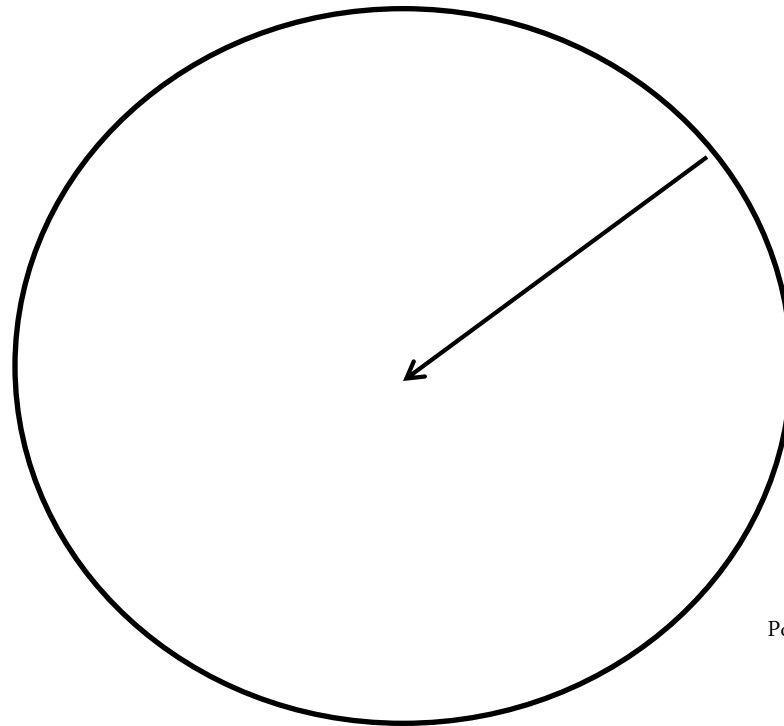
Por provision de agua en Brasilia, Curitiba y Recife





# Ejemplo: mejoras de calles

Podrian aumentar el valor del suelo en:



20 a 30 Km del centro:

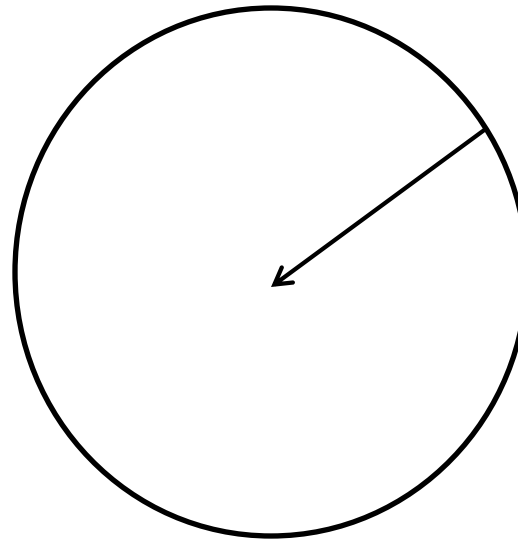
**US\$3.40 m<sup>2</sup>**

Por pavimentacion en Brasilia, Curitiba y Recife



# Ejemplo: mejoras de calles

Podrian aumentar el valor del suelo en:



10 a 20 Km del centro:

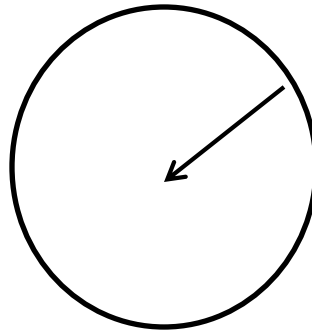
**US\$4.80 m<sup>2</sup>**

Por pavimentacion en Brasilia, Curitiba y Recife



# Ejemplo: mejoras de calles

Podrian aumentar el valor del suelo en:



0 a 10 Km del centro:

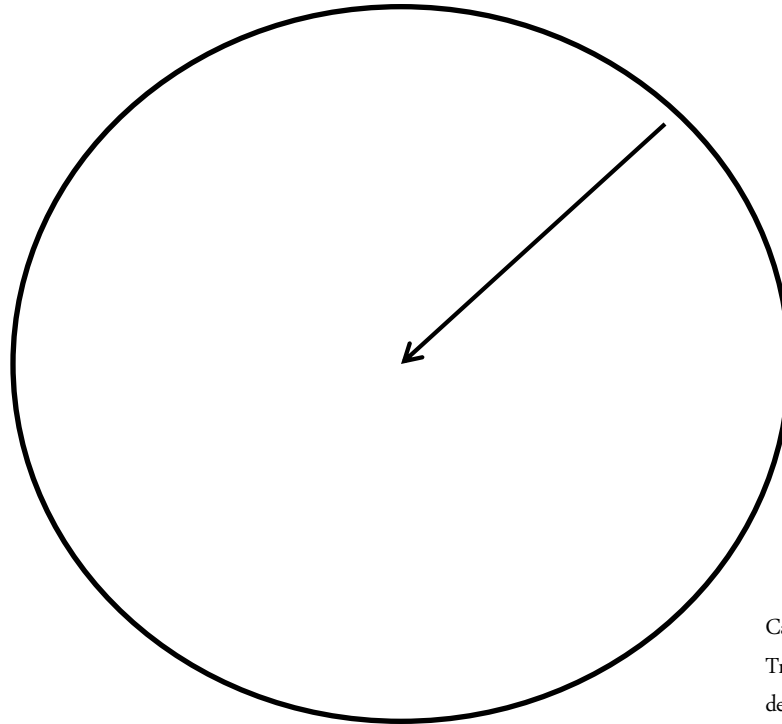
**US\$9.10 m<sup>2</sup>**

Por pavimentacion en Brasilia, Curitiba y Recife



# Ejemplo: mejoras en transporte publico

Podrian aumentar el valor del suelo en:



A 1 km del sistema BRT:

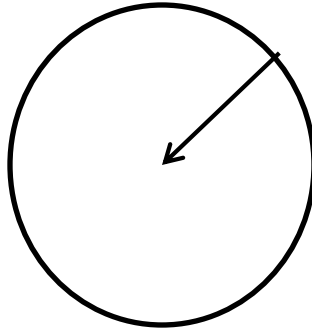
**15 a 20%**

Cambio en el valor del suelo en casas a 1 Km de Transmilenio comparado con el resto de la ciudad (antes y despues de inauguracion del sistema), Bogota



# Ejemplo: mejoras en transporte publico

Podrian aumentar el valor del suelo en:



Por cada cinco minutos mas cerca de una estacion de BRT:

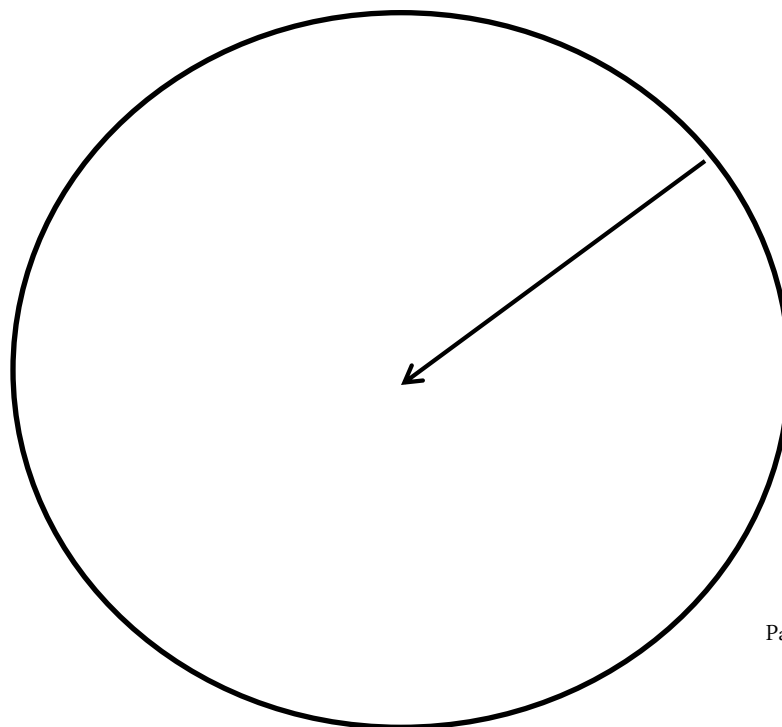
**6.8 a 9.3%**

Rentas en apartamentos en dos corredores de Transmilenio en Bogota



# Ejemplo: aumento de densidades

Podrían aumentar el valor del suelo en:



Estrato bajo (semi-periferia):

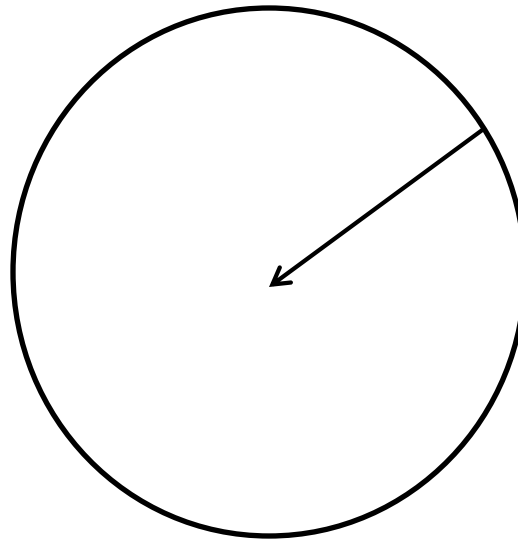
**82%**

Paso de casas a edificios de cinco pisos en Las Ferias, Bogotá



# Ejemplo: aumento en densidades

Podrían aumentar el valor del suelo en:



Estrato medio (anillo intermedio):

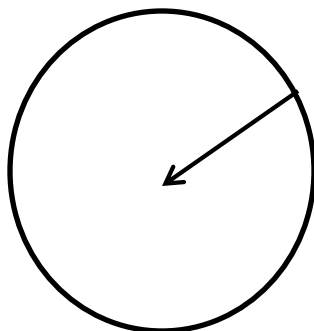
**100%**

Paso de casas a edificios de seis pisos en Cedritos, Bogotá



# Ejemplo: aumento en densidades

Podrían aumentar el valor del suelo en:



Estrato alto (anillo interno):

**92%**

Paso de casas a edificios de apartamentos en Santa Ana,  
Bogota





# INDICE

- La gestión fiscal como condición para la sostenibilidad de las ciudades
- Estado del proceso de descentralización fiscal en LAC
- Efectos de acciones publicas sobre el precio del suelo
- **Mecanismos de captura de plusvalias**

# APPs con recargo de cargas y beneficios



Source: Pinilla 2014

# APPs con recargo de cargas y beneficios



Source: Pinilla 2014

# APPs con recargo de cargas y beneficios



Source: Pinilla 2014

# APPs con recargo de cargas y beneficios



Source: Pinilla 2014

# APPs con recargo de cargas y beneficios



Source: Pinilla 2014

# APPs con recargo de cargas y beneficios

## Ejemplos

# Los Planes Parciales en Colombia...

Plan Parcial La Felicidad, Bogotá:



Figura 2. Ubicación de los tres casos de estudio en Bogotá. Fuente: Google Earth 2013

**ID**



# Los Planes Parciales en Colombia...

Plan Parcial La Felicidad, Bogota (2006):



Figura 5. Ámbito proyecto La Felicidad antes de implementación (Fuente: Google Earth, 2006)

# Los Planes Parciales en Colombia...

Plan Parcial La Felicidad, Bogota (2009):



Figura 6. Proyecto La Felicidad un año después de adoptado plan parcial y expedida licencia de urbanización (Fuente: Google Earth, 2009)

**BID**

# Los Planes Parciales en Colombia...

Plan Parcial La Felicidad, Bogota (2013):



Figura 7. Estado de avance proyecto La Felicidad 2013 (Fuente: Google Earth, 2013)

# Los Planes Parciales en Colombia...

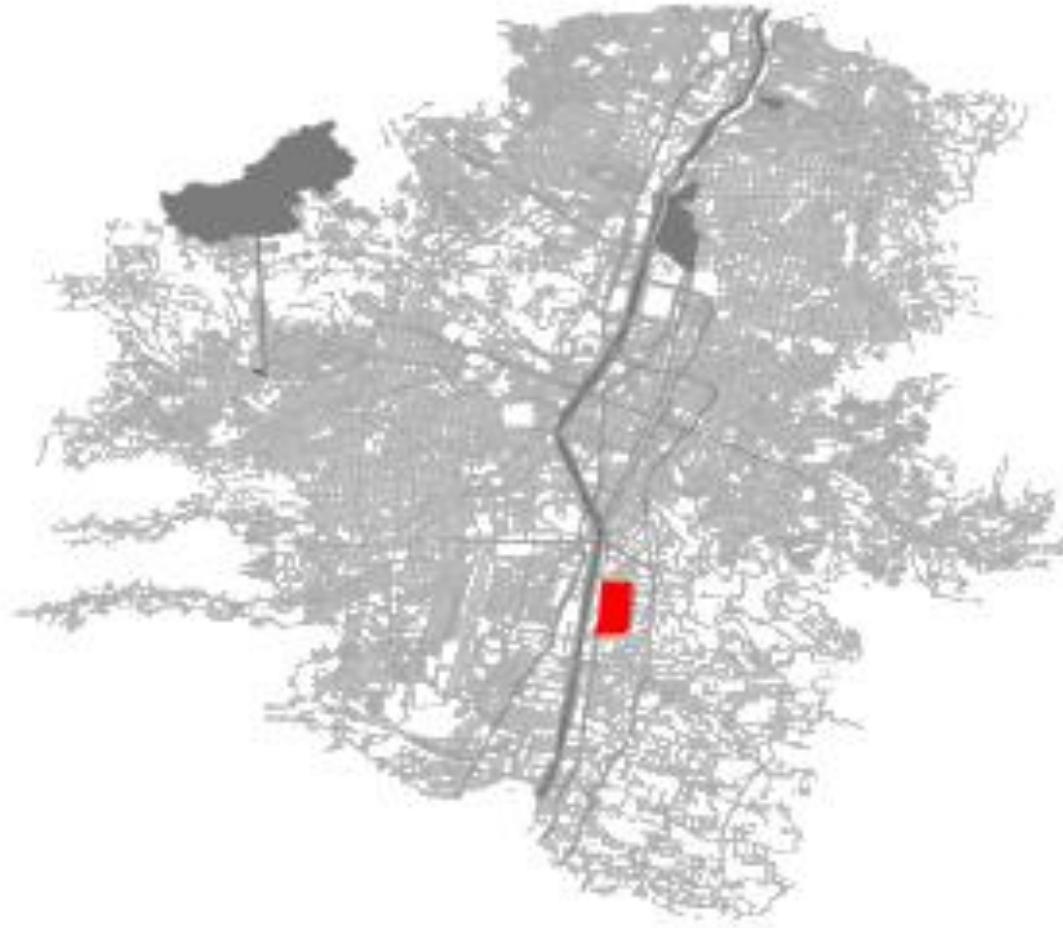
Plan Parcial La Felicidad, Bogota (2013):



Figura 8. Avances de obra a abril de 2013. Fuente: [www.felicidadciudadparque.com](http://www.felicidadciudadparque.com)

# Los Planes Parciales en Colombia...

Plan Parcial Simesa, Medellin:



# Los Planes Parciales en Colombia...

Plan Parcial Simesa, Medellin:



# Puerto Norte en Rosario, Argentina...



# APPs con uso de suelo publico

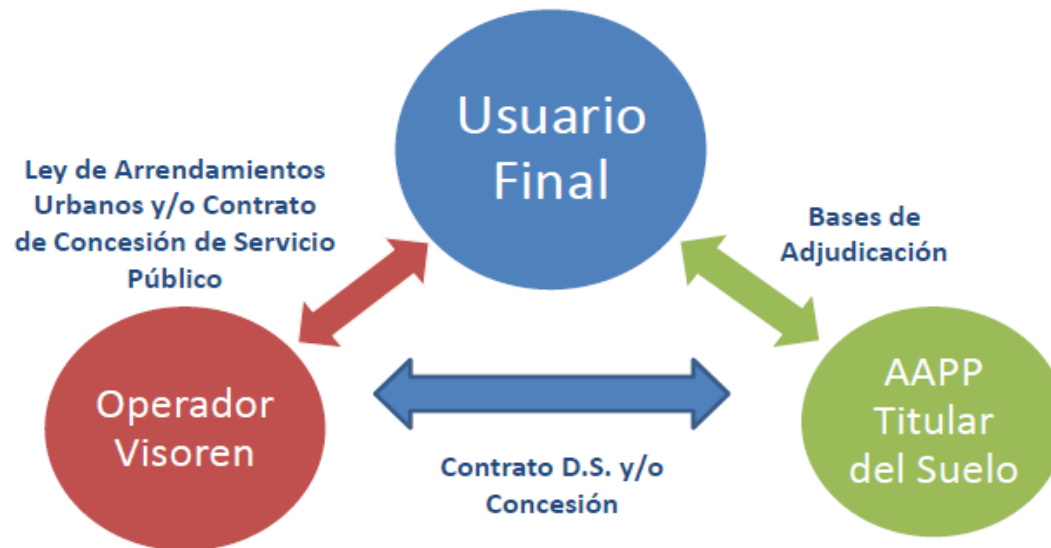


# APPs con uso de suelo publico

Vivienda de Protección Oficial (VPO) en España...



## Actores y Reglamentación VPO en Alquiler sobre Suelo Concesionado



# APPs con uso de suelo publico

## Vivienda de Protección Oficial (VPO) en España...

### Encarnació

Barcelona



Me gusta



Twitter

+1

### Descripción

Esta promoción de 53 viviendas está ubicada en el barrio de Guinardó de Barcelona. El edificio presenta cinco plantas en altura y una planta subterránea destinada a 46 plazas de aparcamiento, 19 de ellas para coche y 27 para motos. Las viviendas presentan una superficie útil de entre 40 y 43 metros cuadrados distribuidos en una habitación.

### Tipo de vivienda

Vivienda de **1 Habitación**

0 disponible/s



### Ubicación

C/ Encarnació, 183, Barcelona, España



# APPs con uso de suelo publico

## Vivienda de Protección Oficial (VPO) en España...

# José Uría - La Corredoria

Oviedo



Me gusta 0

Twitter

+1

## Descripción

Los edificios de la calle José Uría número 1 y 2 cuentan con un total de 216 viviendas ubicadas en la zona de La Corredoria, Oviedo.

Estos bloques tienen seis plantas en altura con planta subterránea destinada a 221 plazas de aparcamiento y 216 trasteros. Algunos de los bloques de esta promoción también disponen de locales comerciales en las plantas bajas.

Las viviendas presentan una superficie útil de entre 36 y 68 metros cuadrados distribuidos en una o dos habitaciones.



Ampliar Galería

## Ubicación

C/ Jose Uria, 1-2, Oviedo, España



# Contribucion por valorizacion



# Contribucion por valorizacion

Figura 01 – Estudo de caso. Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho, Maringá



Fonte: <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/PORTALCIDADA0>



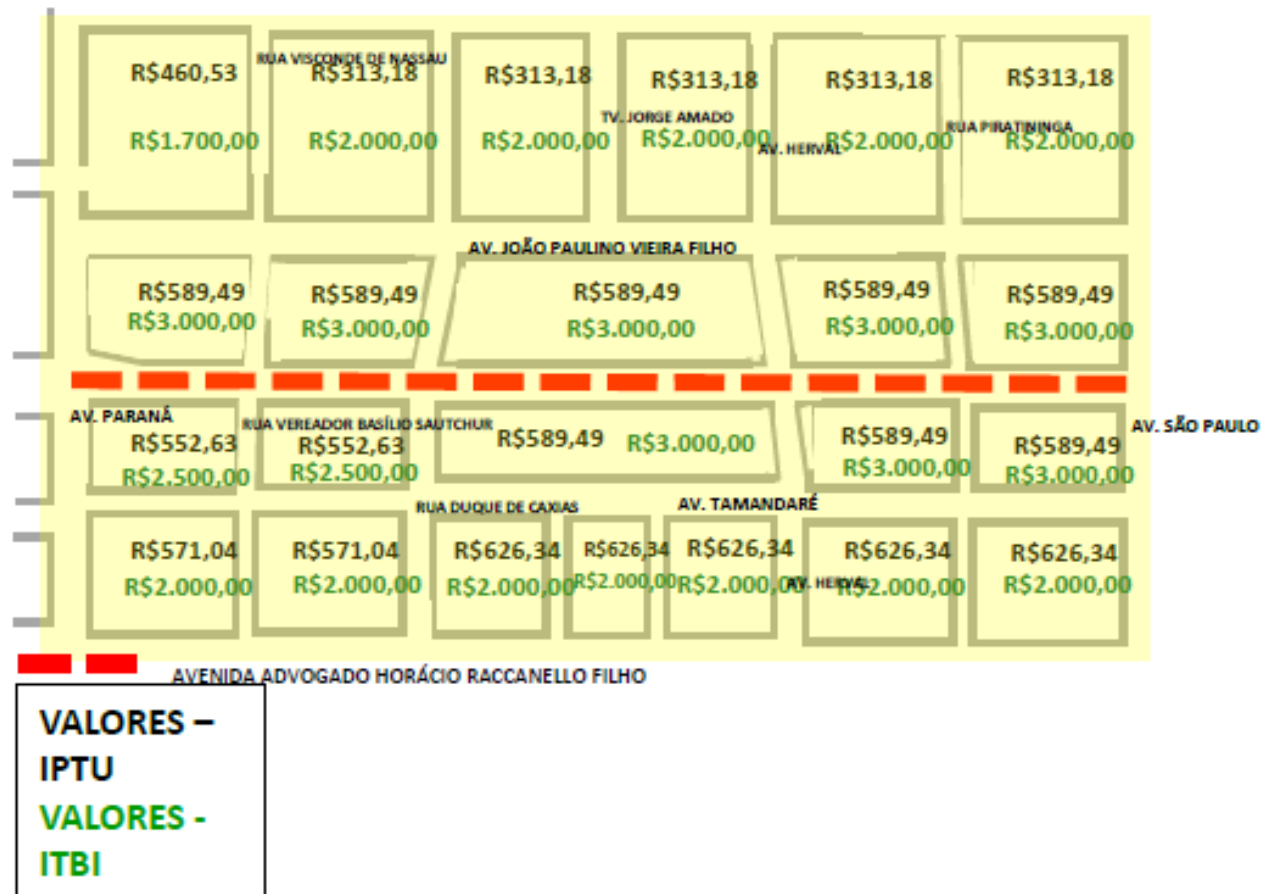
# Contribucion por valorizacion

**Figura 02 – Estudo de caso. Padrão de ocupação da Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho. Maringá.**



# Contribucion por valorizacion

Figura 03 – Trecho da Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho – Diferença de valores das Plantas de Valores Genéricos de IPTU e de ITBI/CM. Maringá

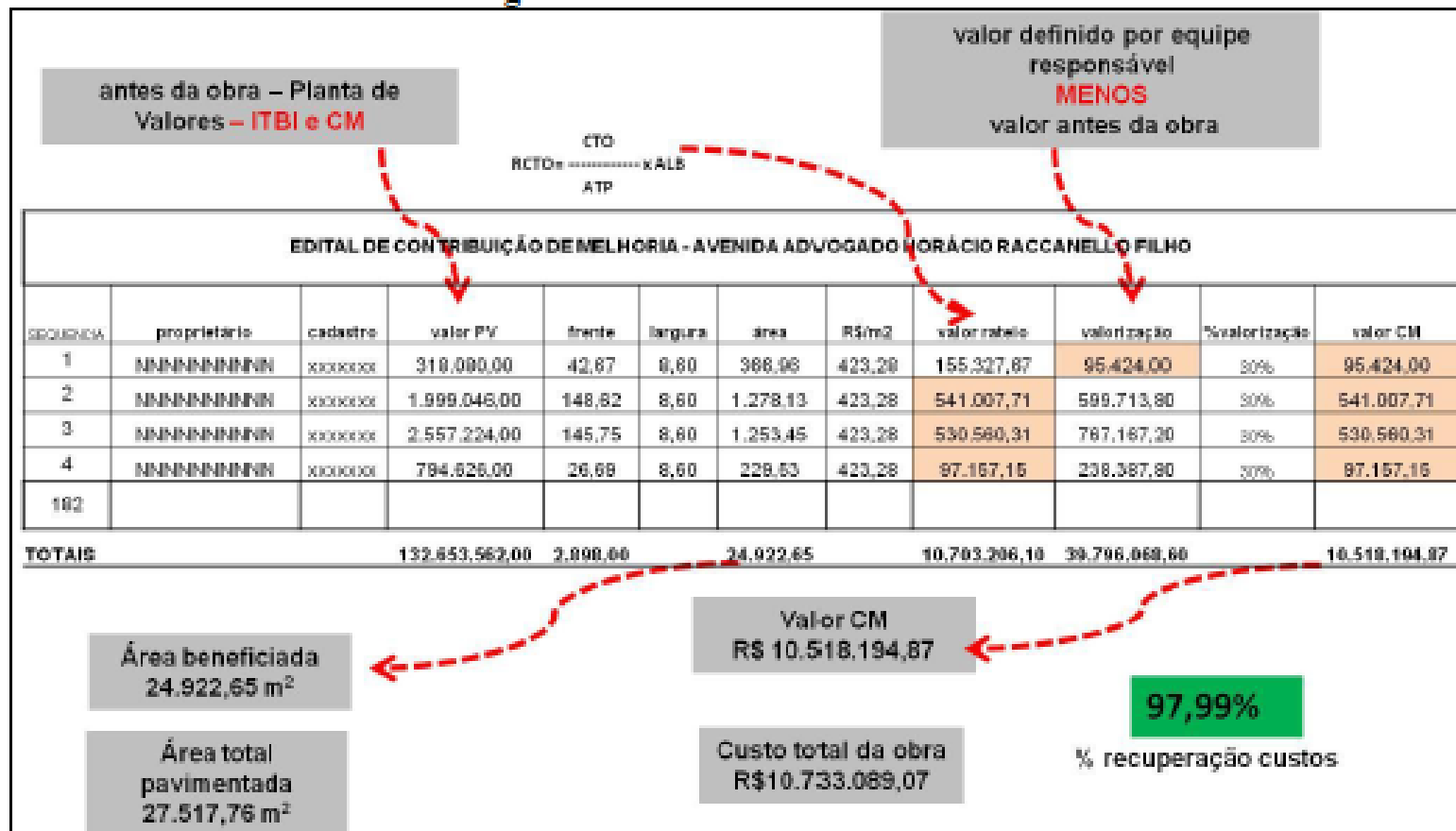


Fonte: Lei do Município de Maringá, n<sup>o</sup> 922, 11 de setembro de 2012.



# Contribucion por valorizacion

Figura 04 — Distribuição da Contribuição de Melhoria entre os beneficiados. Avenida Horacio Raccanello Filho, Maringá.



Fonte: Edital nº009/2007



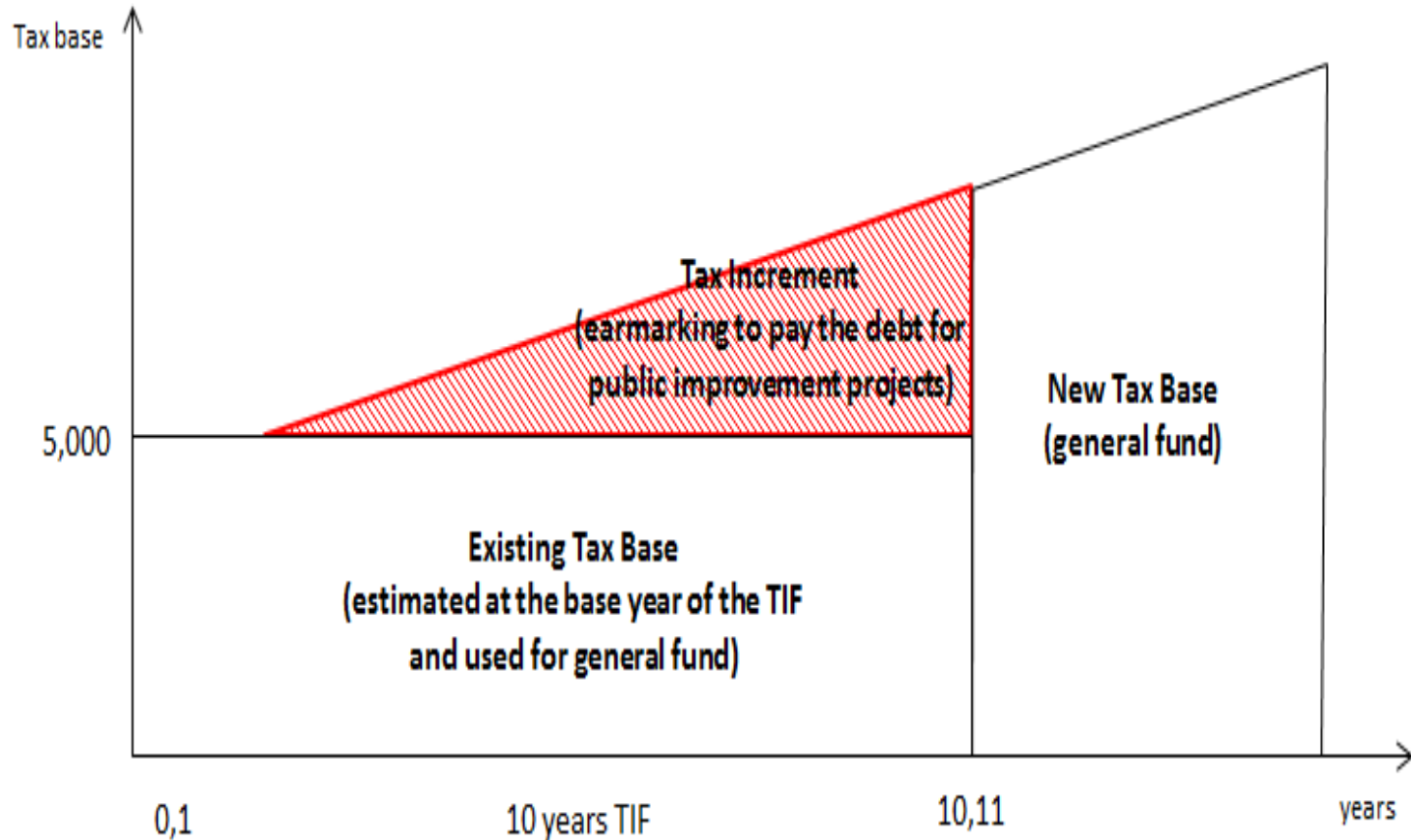


# Financiación por Incremento de Impuestos (TIF)



# Financiación por Incremento de Impuestos (TIF)

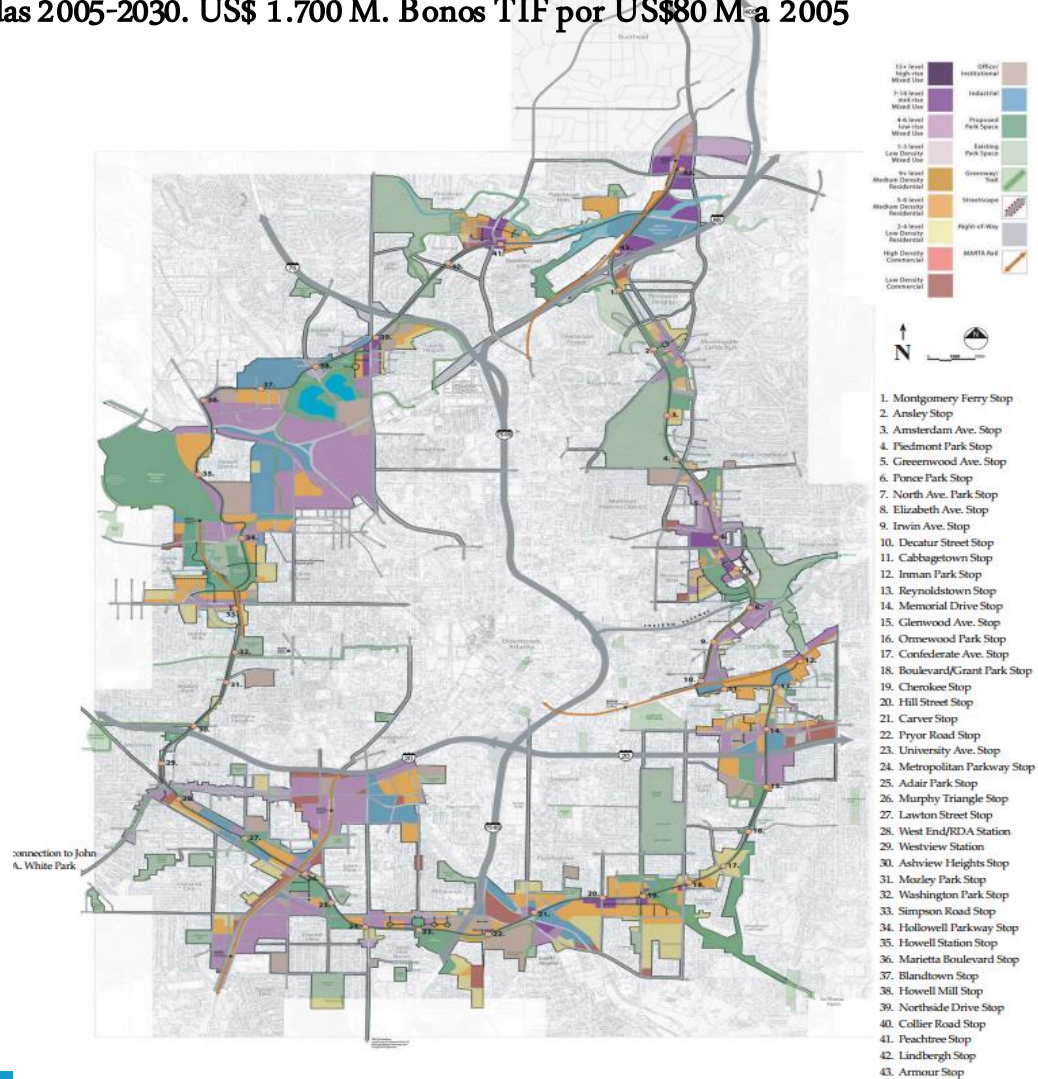
Figure 1. Concept of TIF



# Financiación por Incremento de Impuestos (TIF)

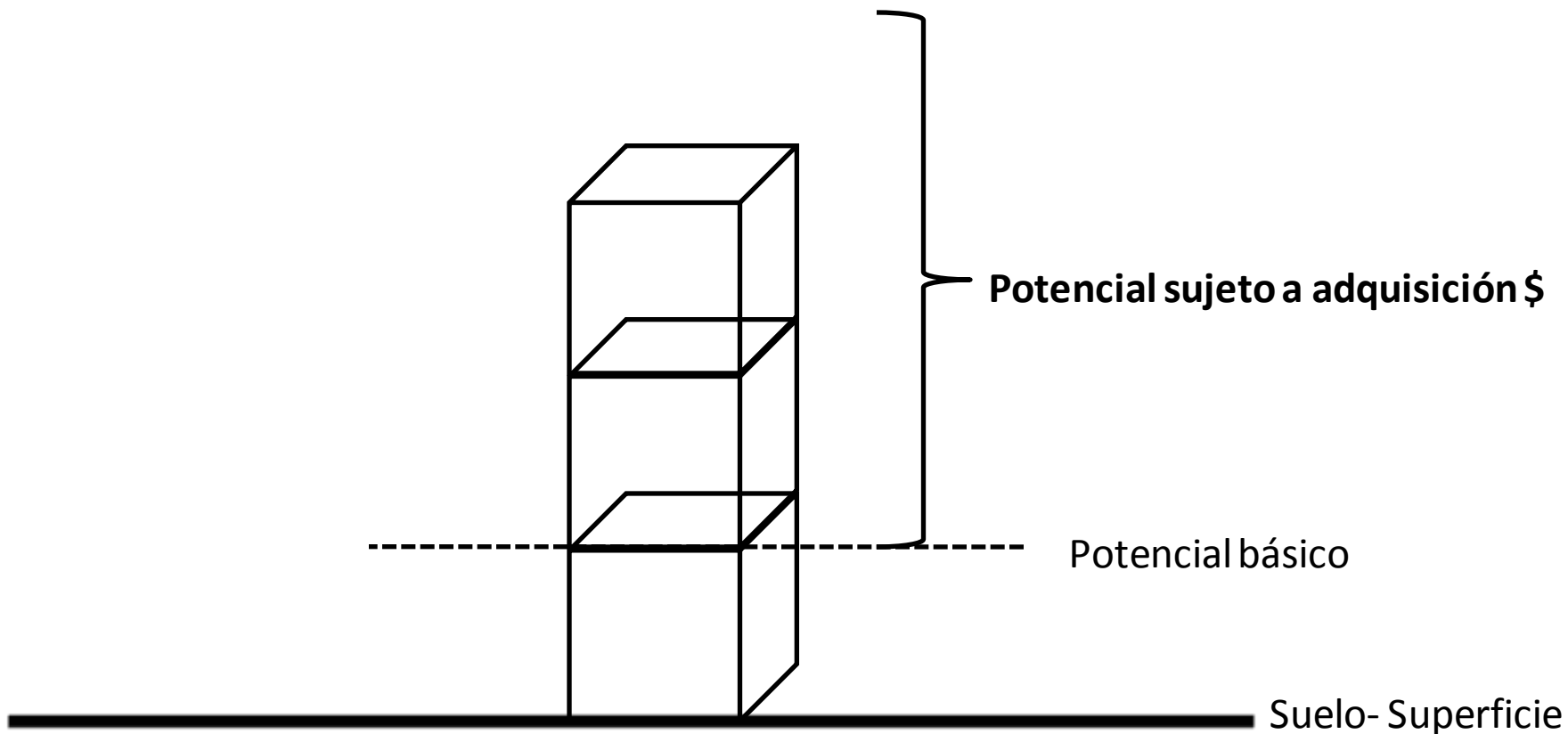
Beltline TIF, Atlanta:

10 Millas Cuadradas 2005-2030. US\$ 1.700 M. Bonos TIF por US\$80 M a 2005

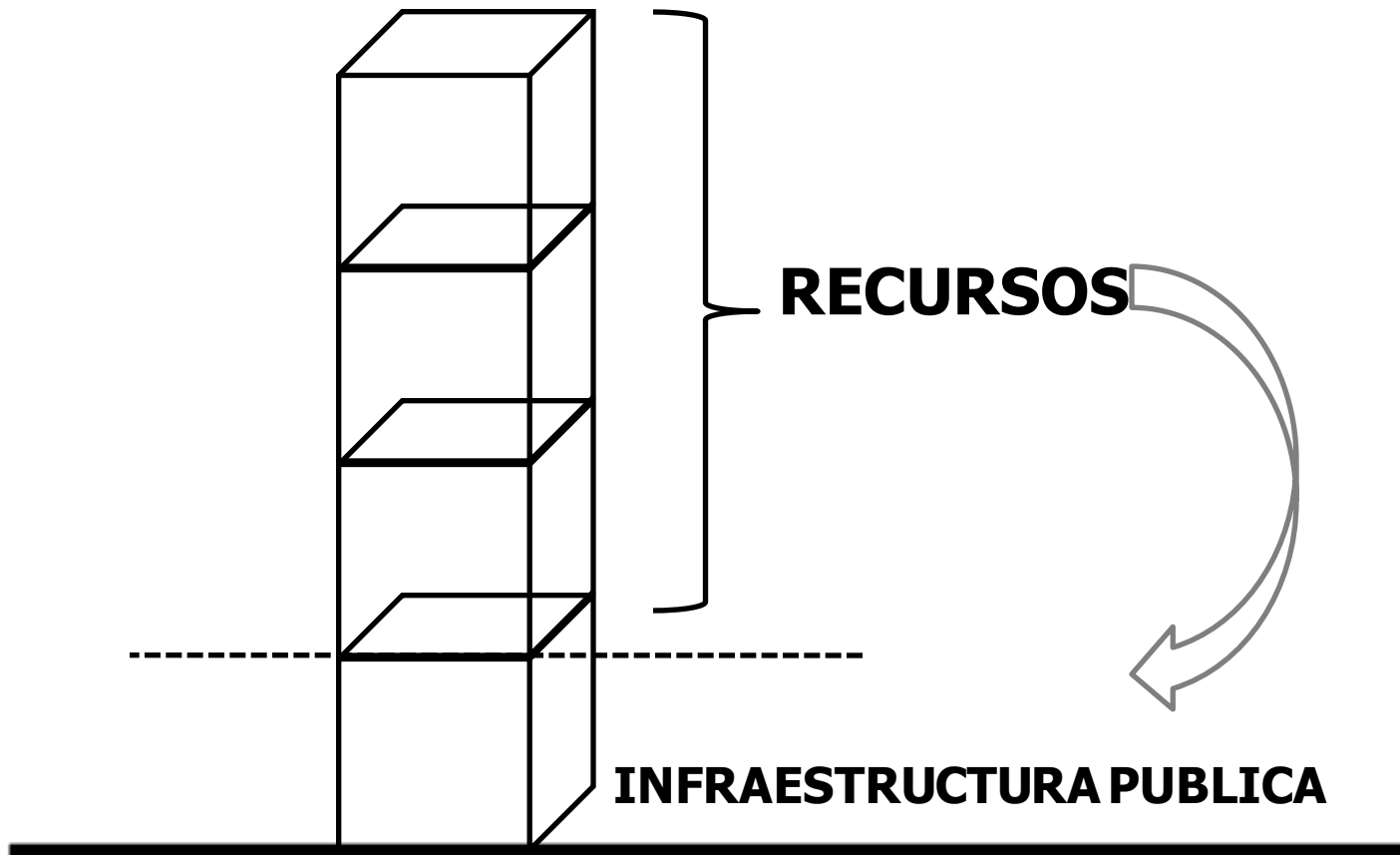


# Venta de derechos de edificabilidad

# Venta de derechos de edificabilidad



# Venta de derechos de edificabilidad



## Ejemplo: CEPACs em São Paulo

- 1) Ingresos obtenidos con la venta de potencial constructivo en la Operación Urbana Faria Lima (entre 1995 e 2010)

Total – R\$ 1.495 millones

US\$ 700 millones



## Ejemplo: CEPACs em São Paulo

- Utilización de los Ingresos:
- Obras de Infraestructura de un menu pre-determinado y Habitaciones de Interes Social para la urbanización de tugurios..

Ejemplo: Puente Estaiado sobre el Rio Pinheiros.

Costo aprox. U\$ 100 millones







Fuente: Sandroni (2013)

## Ejemplo: CEPACs em São Paulo

- Urbanización del tugúrio Jardim Edith
- Costo Aprox. U\$ 35 millones





Araçaíba

Rua Araçaíba

173 a 79

Distrito: CEP: 04079-000

Roberto Marinho

Av. Jornalista Roberto Marinho

Distrito: CEP: 04079-000

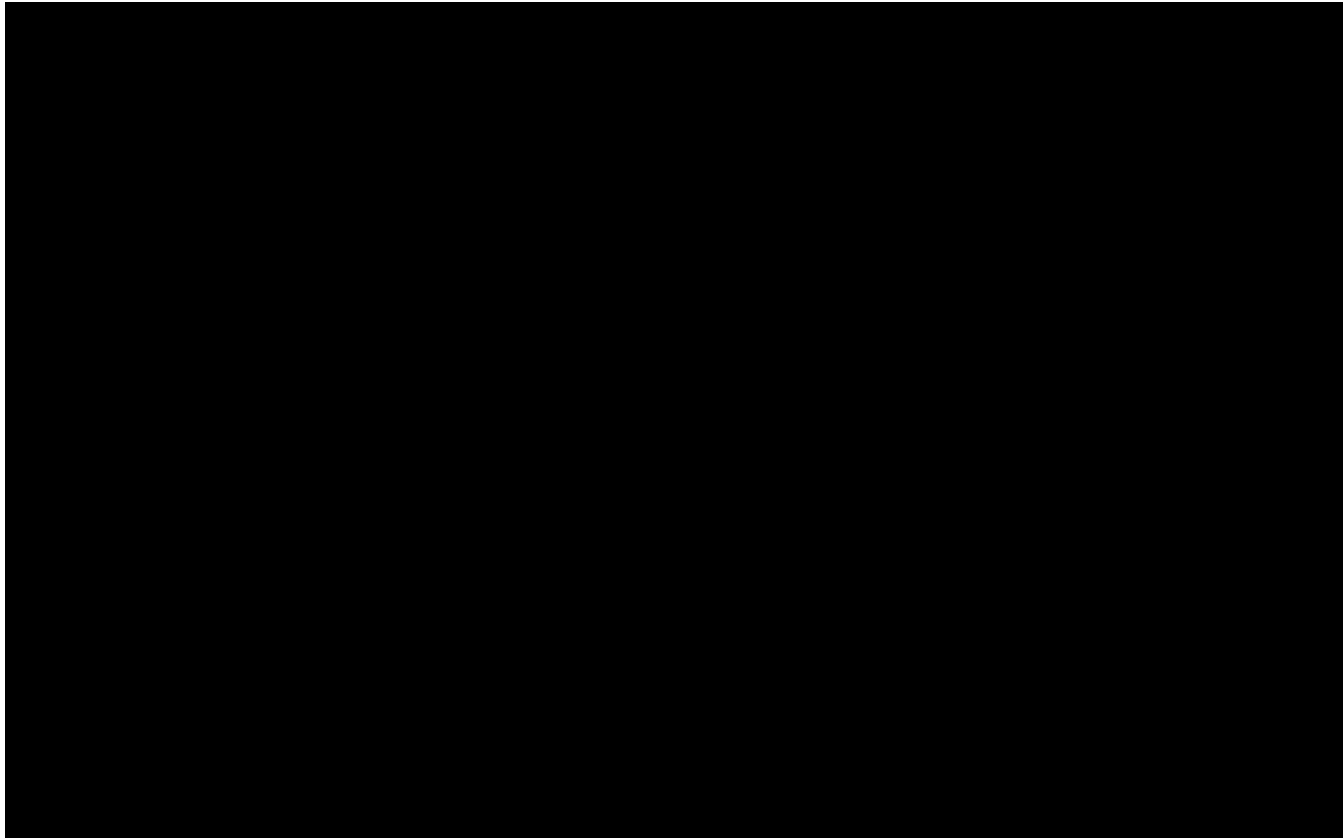
SÃO PAULO

Obra financiada com recursos da  
Operação Urbana Água Espalada

SP URBANISMO

Fuente: Sandroni (2013)

# Ejemplo: Distrito Comercial Especial de San Benito (Zona Rosa)





**Banco Interamericano de Desarrollo:** [www.iadb.org](http://www.iadb.org)

**ICES:** [www.iadb.org/ciudades](http://www.iadb.org/ciudades)