

# La captura de valorización como herramienta para el desarrollo urbano

Se entiende por **recuperación de la valorización del suelo** a la movilización por parte del sector público, total o parcial, del incremento del valor del suelo, producto del esfuerzo comunitario, para recuperarlo y retornarlo a la comunidad como beneficio social, ya sea de manera directa o indirecta. (Smolka & Ambroski, 2003)

## ¿Cómo se genera el valor?

La recuperación del incremento del valor del suelo parte de la premisa de que los procesos de urbanización generan valor sobre el suelo. Este valor, producto de la urbanización, se puede considerar como fruto del esfuerzo colectivo ya que proviene de las acciones realizadas por parte del Estado, tales como infraestructura y equipamiento y cambios en el uso de suelo o cambios en la densificación, pero también acciones por parte de instituciones, así como de la misma ciudadanía que habita y genera las dinámicas sociales que caracterizan el territorio.



Los mecanismos para capturar o recuperar la valorización tienen dos funciones principales:

1. Función de **financiamiento** que afecta los patrones de desarrollo urbano.
2. Función de **regulación de suelo**. Se dice que regula indirectamente el crecimiento urbano ya que influye en el costo relativo de desarrollar ciertas zonas.

Los mecanismos pueden ser a priori, es decir que capturan la plusvalía antes de la materialización del mayor valor, o a posteriori, si la capturan después.



Por ejemplo, la aplicación de ciertas tasas en las zonas periféricas desincentiva la urbanización extensiva y viceversa (Blanco B. et al., 2016). Ha sido considerada como herramienta contra la especulación y, por consiguiente, contra la corrupción ya que puede controlar los precios del suelo (Smolka & Ambroski, 2003).



# Breve muestra de instrumentos implementados en América Latina y el Caribe

## Fiscales

- Impuestos
- Contribución por mejoras

## Financieros

- Participación o Exacciones sobre derechos de construcción
- Participación o Exacciones sobre el cambio de uso del suelo
- Operaciones urbanas
- Transferencias de derecho de construcción

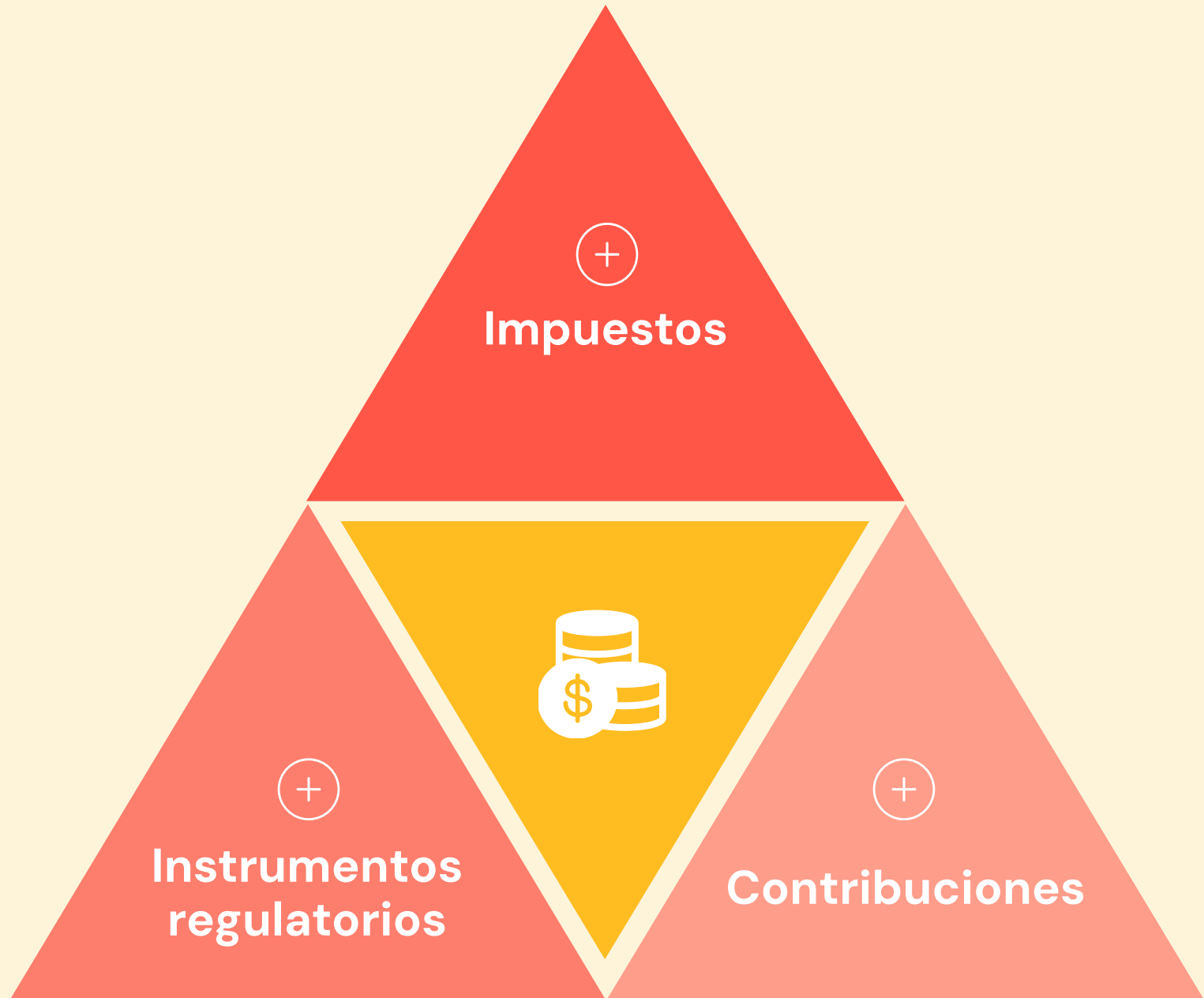
## Gestión

- Reajuste de suelos

Tipo	Instrumento	Caso de implementación
Impuestos	Al valor del suelo	Mexicali, México
	Aumento temporal en la tasa del Predial	Buenos Aires, Argentina
Tasas	Contribución de Mejoras	Bogotá (instrumento ampliamente usado)
	Tasas de vínculo	Ciudades de Brasil en 1990
Fines regulatorios	CEPACs	Agua Espraiada y ave Faria Lima Ave, SP Línea Verde Curitiba, Porto Rio
	Exacciones	Impacto vial en Guatemala
Asociación PP	Reajuste de Suelo	Bogotá, Colombia
	Operaciones Urbanas	DUIS, México, São Paulo, Brasil
Prevención y atención de desastres	Otorgamiento de derechos edificatorios	Ciudad de México, luego del sismo de septiembre de 2017
% Vivienda social	% obligatorios de suelo destinado a vivienda social (planeación/gestión) –Zonas especiales de interés social –Cuotas obligatorias de vivienda social	Bogotá y ciudades en Brasil



# Categorías de recuperación de plusvalías según Smolka y Amboski





# Instrumentos regulatorios

Los instrumentos regulatorios recuperan la valorización del suelo generada por cambios en las regulaciones urbanas a través de algún tipo de contribución “en especie” o monetarias por parte del propietario beneficiado (Smolka & Ambroski, 2003). Se puede solicitar a un desarrollador inmobiliario o constructor de estructuras en el terreno o se puede llevar al sector público a compartir los incrementos de valor de suelo (Smolka & Ambroski, 2003) (Blanco B. et al., 2016).



# Contribuciones

Las contribuciones imponen un cobro a los propietarios que se benefician de una obra pública. Así como los impuestos, también se consideran mecanismos de carácter fiscal pero difieren de estos ya que existe un vínculo directo entre el cobro y el beneficio, ya sea directo o indirecto. El más utilizado en América Latina es la contribución de mejoras y cuenta con un fundamento legal en casi todos los países (Blanco B. et al., 2016; Smolka & Ambroski, 2003).



# Impuestos

Algunos impuestos pueden considerarse como mecanismos de recuperación de plusvalías, principalmente, los impuestos sobre la propiedad y los impuestos sobre el valor del suelo. El valor del suelo está compuesto por la capitalización de los incrementos de valor en ella, muchas veces producto de decisiones públicas, que finalmente constituyen la base del impuesto. Existe discusión en torno a considerar los impuestos a la propiedad como instrumentos de captación de plusvalías ya que no se vinculan directamente con alguna intervención pública (Smolka & Ambroski, 2003; Blanco B. et al., 2016)