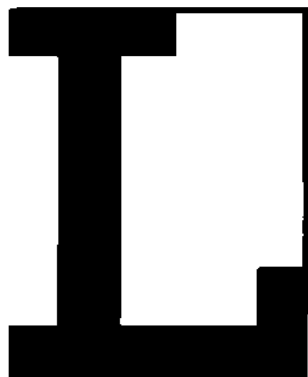


***II Seminario Internacional sobre
el Impuesto Predial, el Catastro y
Contribuciones Alternativas para el Financiamiento Urbano
Hacia la Innovación Hacendaria Municipal***

Contribuciones Alternativas para el Financiamiento
Urbano

Martim O. Smolka
Lincoln Institute of Land Policy



**LINCOLN
INSTITUTE
OF LAND POLICY**

INDETEC

INSTITUTO PARA EL DESARROLLO TECNICO DE LAS HACIENDAS PUBLICAS

Guadalajara, Jal.

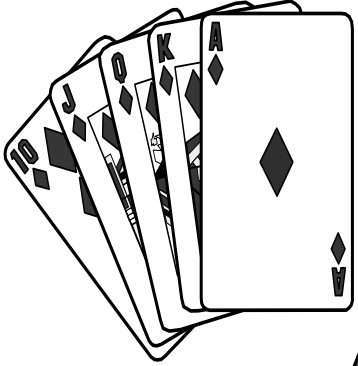
Jueves 25 y Viernes 26 de Septiembre de 2003

Hotel Sede: Fiesta Americana

Martim O. Smolka

3 puntos/temas

- ❑ Muchas alternativas de financiación;
 - Los instrumentos
- ❑ Intermezzo -¿de que estamos hablando?
 - Algunas aclaraciones
- ❑ La relevancia fiscal de los instrumentos
 - Precios de suelo y costos de urbanización

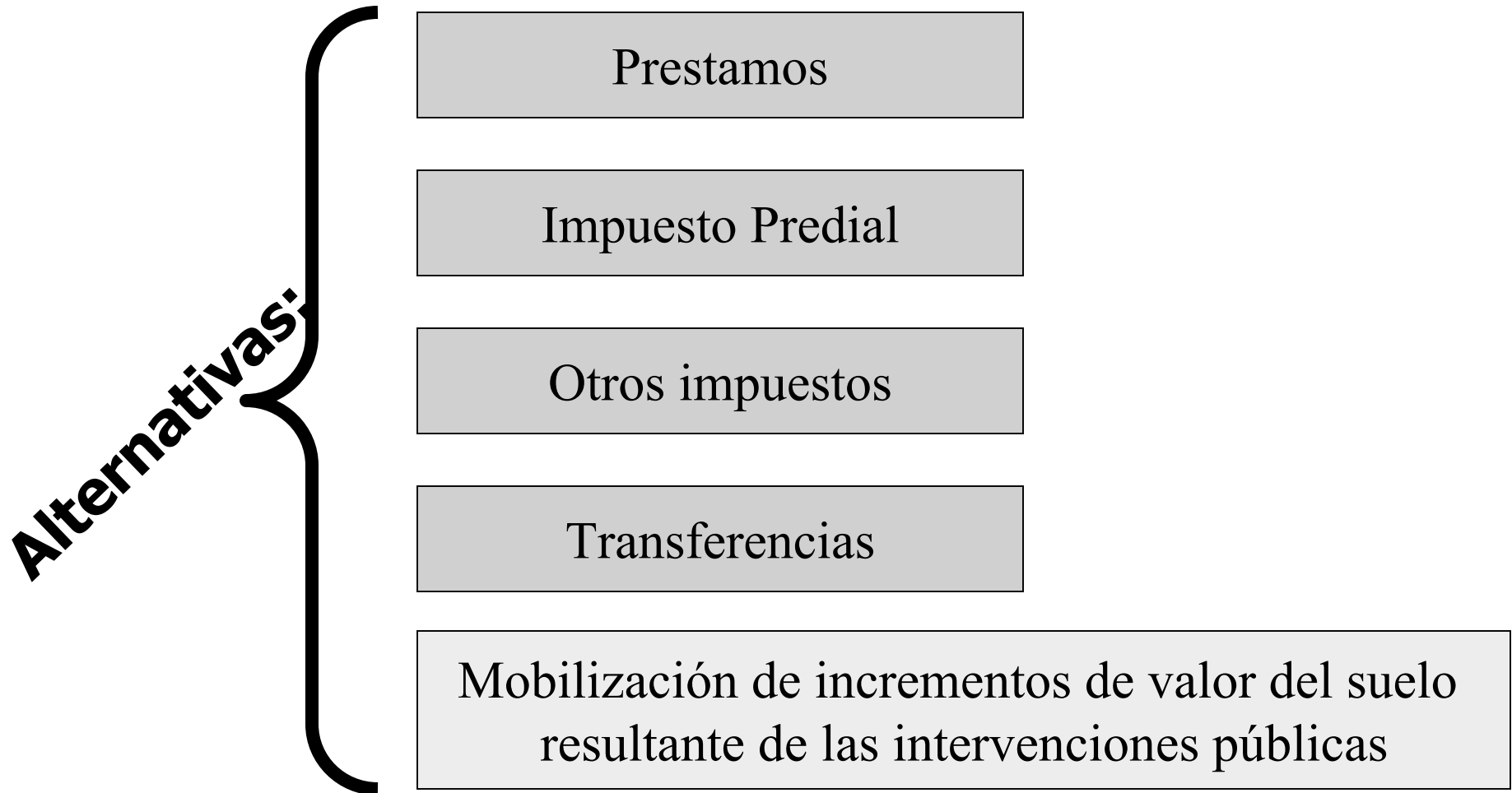


Alternativas para el

Financiamiento Urbano

Amplio menú de instrumentos alternativos

Alternativas para el Financiamiento Urbano



Multiplos y variados instrumentos de financiación urbana

- Impuesto Predial – incl. Progresivo**
- Impuestos sobre las ganancias o sobre incrementos de valores de tierra;**
- Tax Increment Financing - financiamiento con incremento de impuestos - TIF**
- Contribución de Mejoras o de Valorización**
- Participación en Plusvalías**
- Tasas de impacto y cargos por desarrollo**
- Distritos especiales, industriales etc. BIDs**
- Suelo Criado - *Plafond Legal de Densite* Francés (PLD)**
- Operación interligada o de vínculo**
- Transferencia de derechos de construcción (TDR)**
- Operaciones Urbanas**
- Certificados de Potencial Adicional de Construcción - CEPACS**
- Reajuste de tierras**
- Reservas territoriales, bancos de tierra, adquisición anticipada**

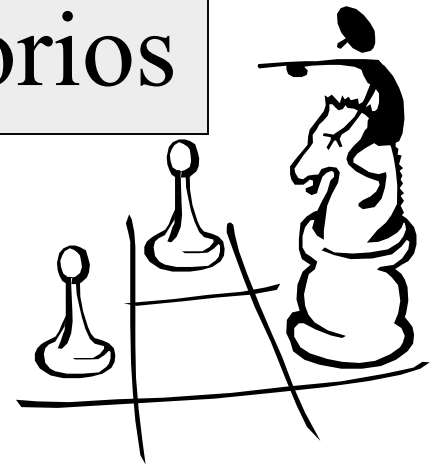
Antecedentes

Amplio menú de instrumentos

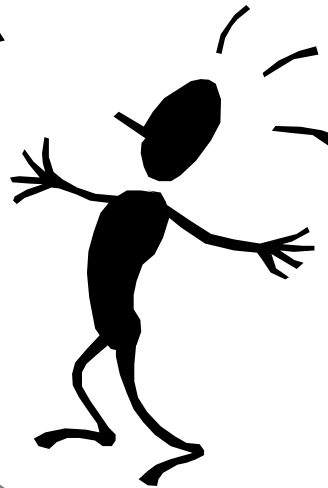
Impuestos



Regulatorios



Tasas y
contribuciones



Otros

Impuesto al predio – variantes (1)

- ❑ **Incremento de tasa temporaria** - incremento del 5% para financiar la extensión de la línea de subtes en Buenos Aires;
- ❑ **Impuestos exclusivos al valor de la tierra** - Mexicali en México (Perló, 1999);
- ❑ **Tasas (progresivamente) más alta en tierras vacantes** (o la especulación) - Porto Alegre (De Cesare 1999);

Impuesto al predio – variantes (2)

- ❑ **Impuesto de dos tasas**, tasas distintas sobre la tierra y sobre los edificios o mejoras
Pittsburgh (Oates y Schwab 1998);
- ❑ **Tax Increment Financing (TIFs)** –
recuperación de centros deteriorados en
ciudades de EUA.
- ❑ **Impuesto sobre la valorización** - Corea,
Ecuador etc.

Tasas y contribuciones

Contribución de Valorización o de Mejoras

➤ En casi toda America Latina

Tasas de Impacto y de desarrollo;

➤ Costos adicionales integrales de nuevos emprendimientos;

Districtos especiales y/o de negocios (Business improvement districts);

Instrumentos regulatorios (1)

- ❑ **Participación en Plusvalías**
- ❑ **Operaciones Interligadas o de vínculo**
- ❑ ***Plafond Legal de Densite* o “Solo Criado”**
 - Porto Alegre, Curitiba, Sao Paulo etc.
- ❑ **CEPACs - Certificados por potencial adicional a construir**
- ❑ **Transferencia de derechos de construcción**
 - Recuperación de centros históricos

Instrumentos regulatorios (2)

- ❑ **Bonificación por zonificación o por densidad**
- ❑ **Zonificación inclusiva**
 - Muy utilizada en EUA
- ❑ **Reajuste de tierras**
 - Alemana, Japon, Korea, Taiwan, etc.
- ❑ **Operaciones Urbanas**
 - Sao Paulo

Otros

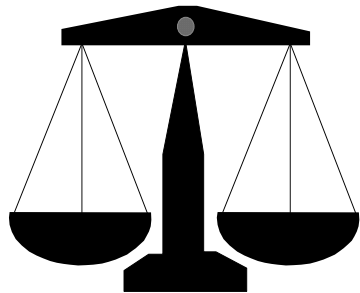
- Bancos de tierra;**
 - Reservas territoriales en Mexico?
- Asociaciones público/privadas;**
 - Puerto Madero, Buenos Aires;
- Adquisición de tierra a través de expropiación y “dominio eminente”;**
- Concesiones**
- Etc....**

‘Comunalidad’ entre los instrumentos

- ❑ Facto generador: incrementos (corrientes, pasados o futuros) de valor del suelo;**
- ❑ Asociado a beneficio urbano inmediato o directo;**
- ❑ Pago no siempre en dinero;**
- ❑ Ad-hoc, no permanentes;**
- ❑ Objetivos no necesariamente de recaudación.**

Instrumentos alternativos de financiación del desarrollo urbano

no hay el ideal



no comparables/transferibles

Cada jurisdicción ... su propio 'spin'

Mucho espacio para la creatividad



Cada jurisdicción su propio 'spin' en un instrumento!

- Cuenca (Ecuador): comunidad toma préstamo de banco para realización de obra utilizando la contribución de mejoras como colateral;
- Operaciones urbanas de SP traducidas en zona especial de planificación en el POT de Bogota;
- Solo Criado apenas en el margin como en POA y Curitiba

Diferencias en el 'menu de instrumentos' se ajustan a las realidades de cada 'jurisdicción'

Mobilizacion de incrementos de valor de suelo

¿de que estamos hablando?

Intervenciones públicas que generan incrementos en el valor del suelo

Redistribución de cargas y beneficios públicos

Beneficio de la comunidad

'Juegos' de suma positiva



RPV o Fuba

La recuperación de plusvalías

Cosa de comunista!

- ✓ El concepto/definición
- ✓ Aclaraciones
- ✓ Antecedentes histórico geográficos

Un garabazzo

Una pesadilla!

O sea,

la movilización de parte (o al límite de la totalidad) de aquellos incrementos del valor de la tierra atribuibles a los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal (impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o, más directamente en mejoramientos in locus en beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general.

Eses incrementos de valor resultan en general de acciones ajenas al propietario.

Los incrementos en los precios de la tierra debido a mejoras propias son la excepción.

Recuperación de plusvalías

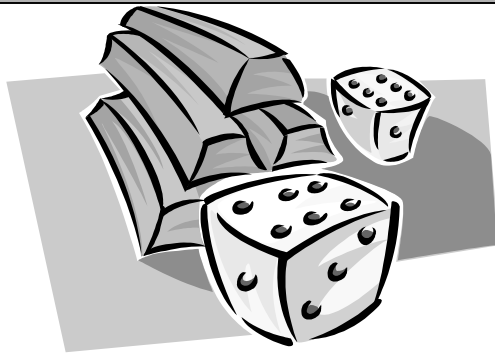
Es ética y teóricamente

justificable

Recuperación de plusvalías

Es éticamente justificable

Propietario pasivo



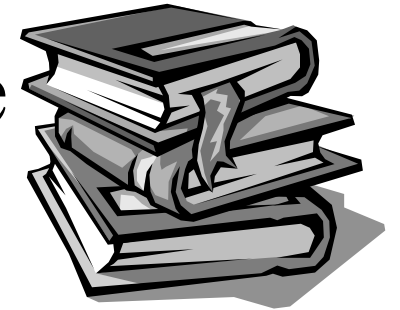
Incremento
de valor de suelo
desmerecido

Enriquecimiento sin una causa justa
(re. derecho codificado)



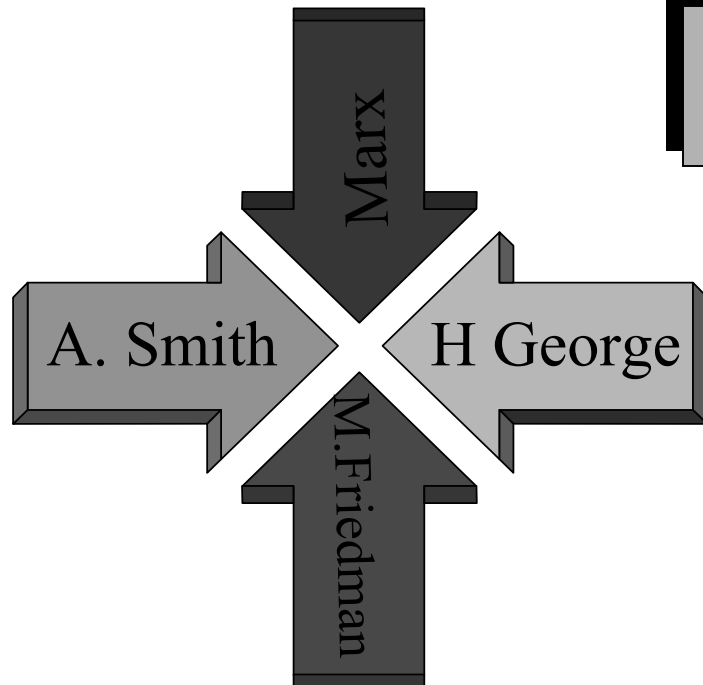
Recuperación de plusvalías

Es teóricamente justificable

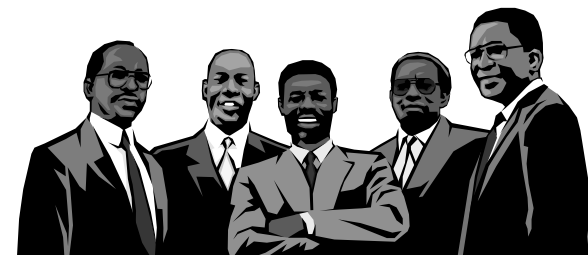


Consenso entre economistas

De los clásicos a los neo-clásicos



Economistas y tributaristas
Eminentes de la actualidad



Relevancia fiscal

Relevancia fiscal

Preguntas:

- Cómo las intervenciones públicas normativas afectan a los precios de los terrenos?
- Qué relevancia tiene los incrementos en los precios del suelo frente al costo de inversión en infraestructuras y servicios?
- Cuanto, potencialmente se podría financiar o recaudar por concepto de incrementos de valor de suelo?

Efectos de intervenciones publicas sobre los precios de los terrenos

Ciudadela DESEPAZ Cali (Colombia)

- **Localización:** al interior del perímetro suburbano de la ciudad
- **Superficie:** 380 ha
- **Normas Urbanas (Acuerdo Municipal):** Area de expansión urbana
- **7 propietarios**
- **Precio del suelo:** \$ 178 (pesos corrientes 1986)
- **área neta urbanizable:** equivalente al 50% del área bruta del predio, o sea 1.900.000 m²



Fuente: Maria Clara Vejarano apud Análisis de Macroproyectos Urbanos. Caso especial: Ciudadela Desepaz – Cali. PNUD – MDE Col 93/001 – Programa de apoyo a la Política de Vivienda y a la Gestión Urbana. Arquitecta Liliana BONILLA OTOYA. Economista Huber GALEANO.

Evolución de precios

el caso de la Ciudadela Desepaz, Cali (Colombia)

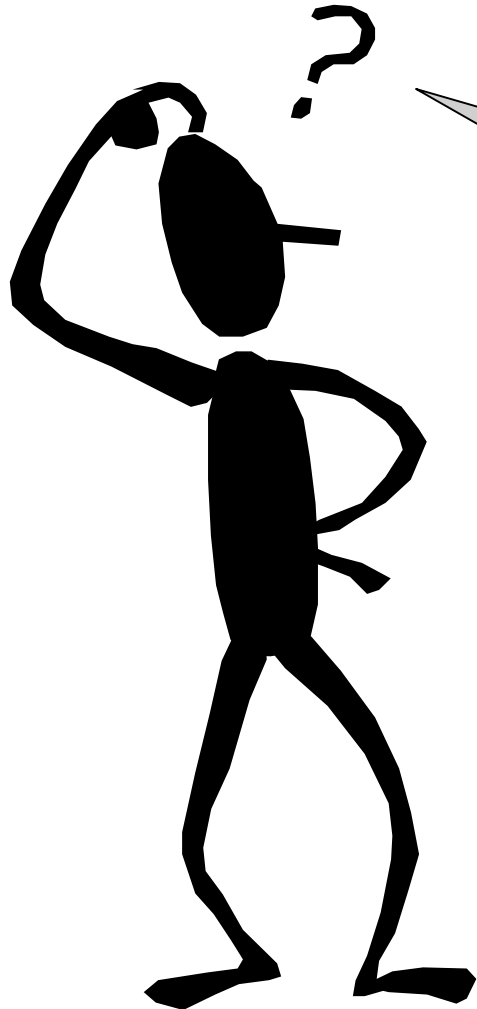
Intervención pública enunciada o ejecutada	Fecha	US\$/m ²
Concejo rezonifica 400 has calificadas como áreas para VIS al interior de la ciudad, como áreas para vivienda de estratos medios	Mayo 1992	0.8
Se exploran posibilidades técnicas de prestación de servicios	Diciembre 1992	0.9
Empresas Públicas de Cali, da visto bueno a prestación de servicios públicos	Febrero 1993	2.9
El municipio anuncia de manera pública y por escrito que asume la responsabilidad de construir y financiar la infraestructura vial y de servicios públicos principal	Septiembre 1993	4.1
Se anuncia construcción vía perimetral de acceso a la Ciudadela	Noviembre 1993	6.5
Finaliza construcción primer pozo profundo para abastecimiento de agua Oficina de Planeación Municipal da aprobación urbanística a la mayor parte de los proyectos privados	Septiembre 1994	7.0
Termina construcción de la vía de acceso (Re) Inauguración del presidente Ernesto Samper -Inicio de ventas de proyectos privados	Diciembre 1994	8.4
Demanda muy inferior a las expectativas de los urbanizadores Presión de urbanizadores para modificar los proyectos y orientarlos hacia los sectores de población de mayor capacidad adquisitiva, dentro del rango de VIS	Febrero 1995	10.65

Fuente: Maria Clara Vejarano op cit.

Cálculo de las plusvalías

- US\$9.85 (10.65 - 0.8) por m²
- Ingreso total como **US\$ 18 millones.**
- **Comparar con costo de urbanización integral de US\$ 19.5 en un desarrollo privado (ref. Mutis)**

Anomalía de sub-inversión de Shoup



Por qué es tan difícil financiar la infraestructura pública que aumenta la tierra servida por mucho más que el costo de la infraestructura misma?

(Shoup 1994 p. 236)

Protesta de Bogotanos (CO) por la carencia de servicios.

THE NEW YORK TIMES **INTERNATIONAL** THURSDAY, JUNE 13, 2002



Deep in Poverty In Colombia

To protest the lack of clean water and other services in their neighborhood in Bogotá, nine residents have buried themselves to their necks and are staging a hunger strike. The protesters said they would continue their strike until the mayor of Bogotá, Antanas Mockus, meets with them to hear their demands. An estimated 60 percent of Colombians live in poverty, according to the government.

PHOTO BY AP/WIDEWORLD

Anomalia de sub-inversión de Shoup

Gran cantidad de tierra urbana
carece de infraestructura pública;



La provisión de infraestructura pública
usualmente aumenta el valor de la tierra urbana,
por sobre el costo de la propia inversión;

La dificultad del financiamiento público
de la infraestructura

impide su provisión.

Efecto de acceso a infraestructura en el precio del m2 (US\$) de tierra según la distancia al centro

Aceso adicional a Servicio	Distancia al centro em Kms		
	5-10	15-20	25-30
Energía eléctrica	5.32	4.65	4.32
+ Agua	16.40	9.80	7.44
+ Pavimentación	25.50	14.63	10.88
+Alcantarillado	34.03	16.44	11.16

Fonte: Mozart Vitor Serra, David Dowall, Diana Meirelles da Motta – RELATÓRIO FINAL

ANÁLISE DO MERCADO DE SOLO URBANO EM METRÓPOLES DO BRASIL

– a Região Metropolitana do Recife - Agosto de 2003 – pg 65

Avaliação de Glebas

Mes de referencia: Fev/01

Costos de Urbanización (US\$ por 1000 m² de área útil)

Tipo de inversión		US\$/m2	%
Servicios de Topografía		.27	3.1
Terraplenagem (compactación)	Leve	.22	2.5
	Medio	.74	
	Pesado*	2.06	
Red de agua Potable		1.02	11.8
Red de Alcantarillado		2.03	23.4
Drenage de Aguas Lluvias	Galerias	1.00	11.6
	Guias e sarjetas	.81	9.3
Pavimentación		2.58	29.7
Red de Iluminación Pública		.75	8.5
Total de costo		11.48	100.0

Fuente: Avaliação de Glebas. REVISTA CONSTRUÇÃO (2001)

em Fev de 2001 - 1US\$ = R\$ 1.987

Incremento absoluto en el precio (US\$ /m²) de tierra según acceso a infraestructura e distancia al centro

Aceso adicional a Servicio	Distancia al centro Kms			Costo de Inversion
	5-10	15-20	25-30	
+ Agua	11.1	5.1	3.2	1.02
+ Pavimentación	9.1	4.8	3.4	2.58
+Alcantarillado	8.5	1.8	0.3	3.03

Fonte: Mozart Vitor Serra, David Dowall, Diana Meirelles da Motta – RELATÓRIO FINAL

ANÁLISE DO MERCADO DE SOLO URBANO EM METRÓPOLES DO BRASIL

– a Região Metropolitana do Recife - Agosto de 2003 – pg 65

Banco Mundial, Cities Alliance, IPEA e FIDEM

Valorización % de la tierra (US\$/ m²) según acceso a infraestructura e distancia al centro

Aceso adicional a Servicio	Distancia al centro em Kms		
	5-10	15-20	25-30
+ Agua	208	111	72
+ Pavimentación	55	49	46
+Alcantarillado	33	12	11

Fonte: Mozart Vitor Serra, David Dowall, Diana Meirelles da Motta – RELATÓRIO FINAL
ANÁLISE DO MERCADO DE SOLO URBANO EM METRÓPOLES DO BRASIL
– a Região Metropolitana do Recife - Agosto de 2003 – pg 65
Banco Mundial, Cities Alliance, IPEA e FIDEM

Algunas implicancias

1. Terrenos con energia eletrica pero sin los otros servicios => poca variacion del pm^2 ;
2. No tener alcantarillado afecta mucho mas a los precios en las areas centrales que en las periferias;
3. Efecto de la pavimentacion no varia con la localizacion;
4. Acceso a agua valoriza mucho los terrenos;

Variaciones del precio del m² de tierra según el acceso a servicios y la distancia al centro: algunas implicaciones

1. Difícil depurar el efecto puro del servicio – otros factores en distintas localizaciones;
2. El efecto del acceso al servicio depende de la localización;
3. Los efectos varían por tipo de servicio independientemente del costo de su provisión;
4. Servicios universalmente disponibles no/poco afectan el precio (e.g energía eléctrica);
5. En las áreas mas centrales la variación de precios por acceso a servicios es mayor que en las periferias;

Hechos estilizados: la experiencia de América Latina

Etapa	ECIA ¹	Sergio Mutis ²	Estilizacion ³
suelo en brenha en la periferia urbana	12	8	5/10
costo de la provisión de servicios + áreas comunes	32	19.5	10/30
precio en el mercado	70/100	46	60/80

1 – Urbanizador privado en la Zona Oeste (Campo Grande) de Rio

2 - Urbanización Villas de los Alpes – Bogota

3 – Encuesta a 11 expertos de distintas ciudades de America Latina

Incremento de valor del suelo como fuente de financiamiento del desarrollo urbano

Reajuste de Suelo en Japon

- 10,051 proyectos de 1954 a 2000
- Urbanización de 30% de toda la área urbana - o 361,132 Has
- Actualmente (Marzo 2000) – 2,027 proyectos en implementación
- Nagoya – aprox. 90% de la área construida urbanizada
- Calles y pavimentación, parques, drenaje, provisión de agua, electricidad etc...
- Típicamente, retención de 20 a 40% del área por la agencia, de los cuales 10 a 20% vendida para recuperar los costos de las inversiones en la urbanización.

Fuente: Kiyotaka, Hayashi “Land Readjustment as a crucial Tool for Urban Development”

Paper presented at the *Land Readjustment Workshop* – LILP Cambridge 21-22 Marzode 2002

Plusvalías como fuente de financiamiento del desarrollo urbano

Contribución de valorización en Bogota - Colombia

- ❑ 14 grandes proyectos – construcción de calles y puentes.
- ❑ Recuperación de US\$ 146 millones (71%) del valor total de US\$ 204 Millones;
- ❑ 948,919 predios deben de pagar la valorización
- ❑ Posibilidad de pagar en cajeros automáticos.

Fuente: El Tiempo “Valorización se paga por cajero automatico” 11 de Mayo de 2002

Contribución de valorización en Colombia

- ❑ 15.4% de los ingresos tributarios de origen Municipal en 1980
(en Cali llego a 32.4% en 1981)

Fuente: Fernando Garzon “ La Contribución de valorización” DNP 1992.

Plusvalías como fuente de financiamiento del desarrollo urbano

Operaciones interligadas en Sao Paulo (1989-98)

- ❑ US\$ 156 millones de 313 operaciones con total de área construida adicional de 857.424 m² (o sea m² a US\$182)

Operación urbana de Agua Branca

- ❑ US\$ 30 millones en obras públicas (de urbanización) financiados por los privados.

Operación urbana Faria Lima

- ❑ US\$ 80 millones del costo total de aprox US\$120 millones en contrapartida de los privados.

Actualmente – 16 operaciones en marcha en SP.

Exercicio: Calculo del monto anual de incremento de valor del suelo – potencial como base fiscal

	Parametro	Min.	Max.
A	Valor de los inmuebles	\$1000	
B	Participacion del terreno en el valor del inmueble	15%	30%
C	% del 'stock' de terrenos transacionados anualmente	2%	10%
D	Valor de los terrenos transacionados anualmente = $A \times B \times C$	\$3	\$30
E	Valorizacion anual del suelo – tendencia secular	3%	4.5%
F	Rotatividad/'turnover' de terrenos en el mercado = $1/C$	50 anos	10 anos
G	Valorizacion de los terrenos transacionados = $(1+E)^F$	4.38	1.55
H	Incremento de valor de terreno = $D - D/G$	\$2.3	\$10.6

Algunas observaciones sobre el ejercicio anterior

- ❑ La hipótesis minimalista – ciudad estable o bajo crecimiento
 - Los terrenos transaccionados corresponden esencialmente a los cambios de uso de suelo – o sea depreciación de las edificaciones en 50 años ;
- ❑ La hipótesis maximalista - ciudad dinámica, alta expansión
 - El volumen de terrenos transaccionados es un combinado de cambios de uso (como en la hipótesis minimalista) y significativa incorporación de suelo nuevo en el mercado con una tasa de valorización también alta.
- ❑ Observación:
 - Efecto compensatorio entre rotatividad alta y valorización una vez que una ‘fuerza’ reduce el efecto de la otra;
 - El resultado obtenido es relativo – o sea depende de los mismos factores (cobertura catastral, avalúos fiscales vs. Mercado, etc.) que inciden sobre el arrendamiento del Predial.
 - Un Predial mucho más fuerte implicaría en valores de mercado más bajos (<\$1000) y por lo tanto menores incrementos de valor (plusvalías)!

Arrecaudo por concepto del impuesto predial vs recuperación de plusvalías

Recuperación de plusvalías

\$2.3 < Base fiscal < \$10.6

Impuesto predial

Base fiscal \$1000

Tasa 1%

Arrecaudacion \$10

O sea el potencial de arrecaudation por concepto de recuperación de plusvalías puede variar de **23 a 106%** del ingreso generado típicamente por el Impuesto Predial

Parametros utilizados

- ❑ % Valor de terreno en el inmueble – 30% (De Cesare 2003 – POA)
 - 53% en residencias unifamiliares y 15 en edificios multifamiliares.
 - Depende tambien de composicion de viviendas re: alto y bajos ingresos;
- ❑ % de terrenos transacionados ('turnover')
 - Ciudad estagnada - cambios de uso a cada 50 años (2%).
 - Una ciudad dinamica – 10% del 'stock' en circulacion.
 - ✓ convierte uso de suelo promedio a cada 33 anos (3%)
 - ✓ incorpora nuevo suelo a una tasa de 4% de expansion urbana y
 - ✓ tiene un mercado ativo de suelo (vacante) como motivo especulacion o reserva de valor (3%?)
- ❑ Valorizaciones seculares
 - K. Case 3% a.a (EUA)
 - Brasil – Sao Paulo COGEP – 4.3% a.a. (1932 a 1978)
 - Valorizacion promedio de 2% en areas centrales y 6% en las periferias (Haddad).

Estoque y transacciones de inmuebles en Porto Alegre

Inmuebles en el catastro - 1999			Transacciones		
Clases de	Unidades (1)	%	Nº (2)	%	% (2)/(1)
Suelo Vacantes	23.744	4,8	4.017	15,2	16,9
Residencial	394.555	79,6	22.496	84,8	4,8
Non-residential	77.272	15,6			
Total	495.571	100	26.513	100	5,4

Fuente: Datos del ITBI de Porto Alegre

CIDADE JARDIM
(Corretagem especializada)

ODAIR e SEBASTIÃO
TERRENSO A PRESTAÇÃO PRONTOS PARA NICHOS CONSTRUÇÃO
ULTIMAS RESERVAS DE LOTES RESERVADOS A MENOS DE
5 QUILÔMETROS DO CENTRO. — DEDE CR 1.000,00 m²

LUZ - AGUA ENCANADA - ASFALTO - TELEFONE
GALERIA DE AGUAS PLUVIAIS — CONDUÇÃO

Odair Schwindt das Dores
Rua Barão AM 9 DE JULHO, 49 — Casal. PA — Tel.: 37.896 e 36.821
(De Segunda aos Corretores de Imóveis)

Anúncio publicado no Jornal O Estado de São Paulo, SP em 1º/6/58



NA MOEDA DE HOJE

Cr\$ 1.000,00 = R\$ 54,90

VALOR DE MERCADO

Aproximadamente R\$ 600,00 o m²



Fuente: Harfeld, Mauro, “Seu Imóvel: como comprar bem”, Editora Fundamento Educacional Ltda. Sao Paulo, 2002

Algunas conclusiones

- ❑ No se esta reinventando la rueda! ...
 - Apenas reconociendo su existencia y explotando sus potenciales!
- ❑ Un predial mas vigoroso todavía es la mejor opción.
 - Para recaudar y ... para recuperación de plusvalías
- ❑ En tanto 'Godod' no llega...
 - valdría pensar en ampliar el menu de alternativas fiscales y de financiación del desarrollo urbano

Gracias por la atención

Preguntas?





Martim Oscar Smolka
Senior Fellow and Director of the
Latin America and the Caribbean Program

Lincoln Institute of Land Policy

113 Brattle Street

Cambridge, MA 02138, USA

Phone: 1- (617) 661-3016 ext. 155

Fax: 1- (617) 661-7235



e-mail: msmolka@lincolninst.edu

9/30/2003

<http://www.lincolninst.edu>

Martim O. Smolka⁴⁹

Instrumentos alternativos

- Impuestos sobre las ganancias de capital o sobre incrementos de valores de tierra;**
- Tax Increment Financing
(El financiamiento con incremento de impuestos)**
- Contribución de Mejoras o de Valorización**
- Participación en Plusvalías**
- Tasas de impacto y cargos por desarrollo**
- Distritos especiales**
- Suelo Criado - *Plafond Legal de Densite* Francés (PLD)**
- Operación interligada o de vínculo**
- Transferencia de derechos de construcción**
- Operaciones Urbanas**
- CEPACS—Certificados de Potencial Adicional de Construcción;**
- Reajuste de tierras**

Impuestos sobre las ganancias de capital o sobre incrementos de valores de tierra

- Sobre incrementos de valores de la tierra, excepto a aquellos que pertenecen a la principal residencia de una familia.
- En Ecuador, por lo menos en teoría, hasta un 42% de dicha apreciación puede ser gravada impositivamente en la transacción de propiedad, (ref. Ley de Régimen Municipal, 1971).

Tax Increment Financing

(El financiamiento con incremento de impuestos)

- ❑ Desde principios de los 1950s (Chapman 1998) en varias jurisdicciones en los Estados Unidos
- ❑ Incentivo fiscal, vía aplazamiento de impuestos, para cubrir los costos de infraestructura, de o limpieza del medio ambiente, o para el desarrollo de propiedades en las áreas céntricas de las ciudades.
- ❑ La expectativa futura de una mejoría en el ingreso del impuesto a la propiedad sirve como garantía para estos créditos (incentivos financieros).

Contribución de Mejoras o de Valorización

- ❑ La captura por el sector público de los incrementos del valor de la tierra directamente asociados a la inversión (obra) pública.
- ❑ Puede o no estar limitado al costo de la inversión, si éste último no es mayor que incremento del valor de la tierra asociado a la inversión.
- ❑ América Latina tiene una larga historia de intentos de implementación (Ver: Manon y Macoon, 1977)
 - En 1968, financia 45% del total de gasto público total en Medellín, en Colombia, Brasil, en la Constitución desde 1934, mientras en Perú, introducida recién en 1985.

Tasas de impacto y cargos por desarrollo

- Pagos requeridos al desarrollador/constructor de las nuevas instalaciones de todo o parte de los costos de capital de la infraestructura que están asociados con la construcción que ellos efectúan.**
- Tienden a ser aplicadas en áreas urbanas de alto crecimiento como en California, Florida y Georgia en los Estados Unidos, y de Ontario y British Columbia en Canadá - desde los años 1950 (Altshuler y Gómez-Ibáñez, 1993; Amborski, 1988).**

Distritos especiales

- ❑ Un cargo o tasa impuesto en hogares y negocios para el servicio específico que el Distrito provea.
- ❑ La tasa refleja tanto los costos de capital como los costos operativos.
- ❑ El valor de la tierra sería más alto donde el servicio no es provisto.

Distritos especiales de negocios

- ❑ Pago por mejorías en la infraestructura con las que se intenta mejorar el atractivo del área para los negocios.
- ❑ En Ontario, Canadá, la legislación permite a la municipalidades designar Areas de Mejoría para Negocios, BIA's, dentro de las municipalidades.
- ❑ En los Estados Unidos, se ha reportado que más de 1000 Distritos de mejorías de negocios están operando en todo el país (Altshuler y Gómez-Ibáñez, 1993).

Participación en Plusvalías

Derecho delegado del público a “participar” con entre un 30 a 50% de las plusvalías evaluadas, resultantes de acciones administrativas, como

- cambios en la categorización de la tierra (tanto rural como urbana),
- en la zonificación
- o en permisos de densidad que generan sustanciales ganancias para el propietario.

Participacion de plusvalías

ARTÍCULO 73. NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Participacion de plusvalías

(ARTÍCULO 74. HECHOS GENERADORES)

...acciones urbanísticas ... que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- **La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.**
- **El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
- **La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.**

Suelo Criado

Plafond Legal de Densite Francés (PLD)

- ❑ Venta del derecho de edificación que están por encima y más allá del índice de aprovechamiento fijado en la legislación urbanística vigente.
- ❑ Basada en la separación entre derechos de edificación y los derechos de propiedad sobre la tierra;
- ❑ Tal derecho se materializa en la forma de *stocks* constructivos públicos que son vendidos a entes privados (ref. POA).
- ❑ E.g. San Pablo, Porto Alegre, Curitiba y en una forma mitigada.

Operación interligada o de vínculo

- ❑ A cambio del incremento de valor de suelo resultante de un permiso para construir a una mayor densidad o espacio útil, se requiere al constructor una contribución, o que provea unidades de vivienda social.
- ❑ Boston y San Francisco, como en São Paulo y Rio de Janeiro (Alterman 1989).

Transferencia de derechos de construcción

- ❑ Transferencia de todos o parte de los derechos de desarrollo de lugares, como una parcela histórica, a otras parcelas designadas de tierra o áreas en las cuales la autoridad de planificación desea o tolerará un incremento en la densidad.
- ❑ Utilizada durante años en varias ciudades de incluyendo Chicago, New York, y Toronto etc.

Operaciones Urbanas

- ❑ Acuerdos sobre el marco regulatorio, involucran permisos para desarrollar tierra y construir estructuras, junto con requerimientos del socio del sector privado para proveer beneficios públicos.
- ❑ Usualmente diseñadas para desarrollar grandes proyectos, en áreas específicas de la ciudad.
- ❑ Ejemplos en América Latina: Puerto Madero en Buenos Aires (Argentina), Franja Costera en Asunción (Paraguay), Bio-Bio en Concepción (Chile), Sao Paulo (por ejemplo, Agua Branca, etc.)—ref. Sandroni (1999).

CEPACS—Certificados de Potencial Adicional de Construcción

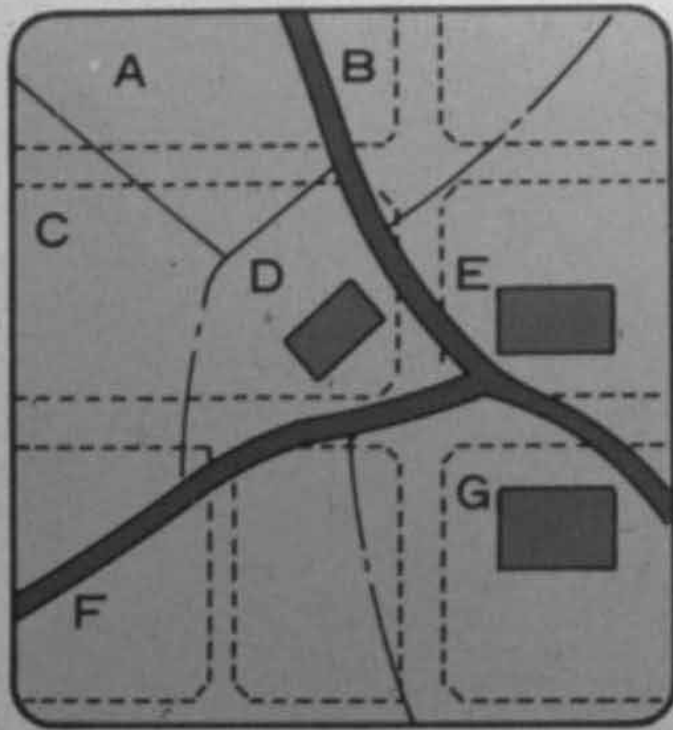
- ❑ Certificados de derechos de construir – mas alla del establecido por la normativa vigente - válido para un área específica que se beneficia de una inversión pública; que será financiada con los ingresos generados por la subasta de dichos certificados.
- ❑ Concebida en Marzo de 1995 para financiar la extensión y la restauración de la Avenida Faria Lima en la ciudad de São Paulo, Sandroni (2000) Azevedo Neto (1996), y Somekh (1999).

Reajuste de tierras

- ❑ Esquema, en que una entidad (fideocomiso) pública o privada, adquiere derechos temporarios para los propósitos que considere necesarios—incluyendo la venta de parte de las mismas para recuperar el costo de la urbanización.
- ❑ En el proceso se reajusta los patrones de propiedad, redistribuyendo parte o toda la tierra a los propietarios de tierra originales y/o a nuevos propietarios (Doebele 1982).
- ❑ Diferente versiones implementadas en Japon, Finlandia, Espana etc... (ref Hong)

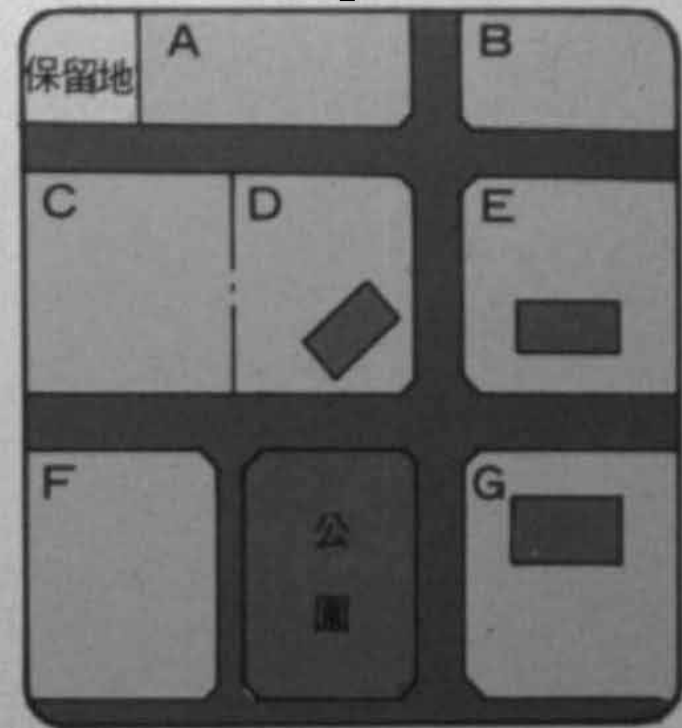
Reajuste de suelos

Antes



Before

Despues



After

Extraido de Yu-hung Hong, 2002