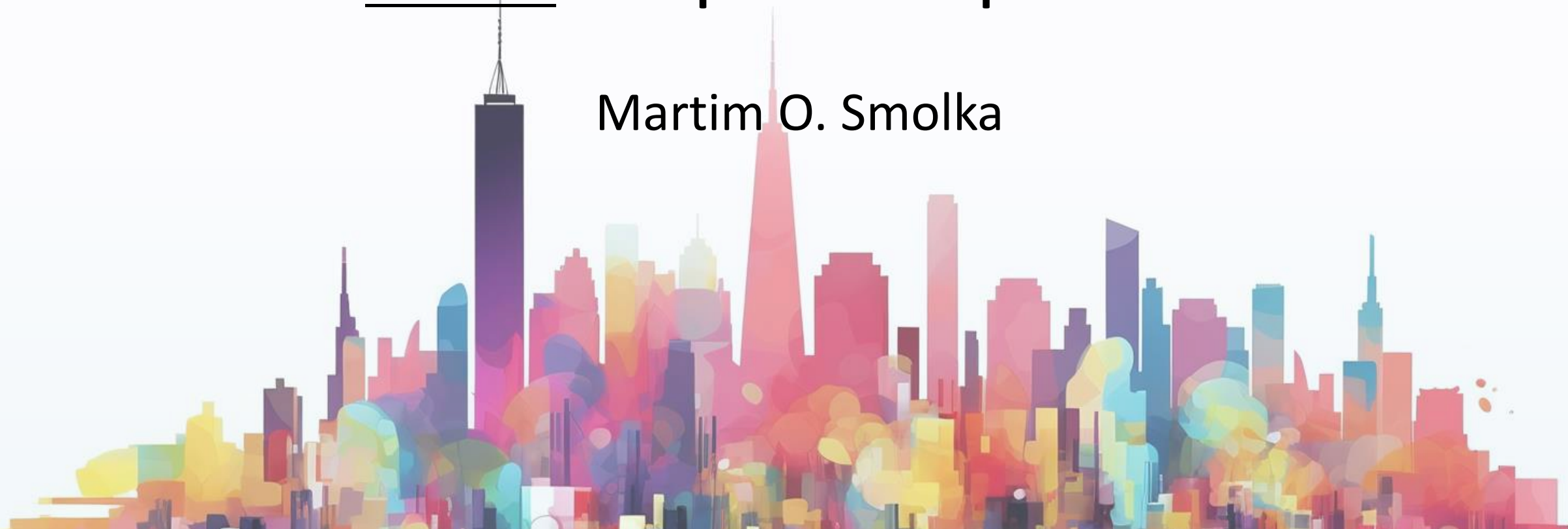


Economía Urbana:

¿que se necesita saber para gestionar mejor las Ciudades?

Sesión 5: Recuperación de plusvalías

Martim O. Smolka



CEPAL



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA



INSTITUTO LINCOLN
DE POLÍTICAS DE SUELO



UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA



Resultado encuesta para posibles tribunales

Proposición	F	V	Comentarios
2. Los propietarios del suelo beneficiarios de inversiones públicas en equipamientos o /infraestructuras deben aportar (con el incremento resultante en el valor de su suelo) para pagar los créditos que otorgue la banca de desarrollo, en lugar de los gobiernos de las ciudades.	7	27	Cuenca, Ec
6. La generación de la plusvalía urbana no es por sí misma un hecho negativo, pues uno de los objetivos de la intervención pública es propiciar la creación de riqueza.	7	27	¿Plusvalías es riqueza?
13. Es inequitativo recuperar incrementos de valor inmobiliario (plusvalías) sin compensar las pérdidas de valor (minusvalías) por los mismos hechos generadores, ya que esto evidencia un doble estándar.	11	23	¡Viaducto en la ventana! -V frustración de expectativas?
17. Un subsidio a la producción de edificios verdes es innecesario porque los consumidores ya estarían dispuestos (y aptos en muchos casos) a pagar por esos beneficios ambientales.	25	9	Mandatorio vs marketing
19. El impuesto predial es un mal impuesto puesto que las construcciones representan en general más de 2/3 del valor tributado, generando un desincentivo a la inversión de capital (las edificaciones).	30	4	Ref afirmación de Vickery
23. La aplicación de mecanismos de recuperación de plusvalías afecta la dinámica del sector de la construcción porque se trata de un impuesto más que deben pagar los constructores.	29	5	¿Impuesto? ¿carga?



Alejo Carpentier

(1904-1980)

***Hay dos mecanismos que mueven al mundo:
el sexo y la plusvalía***

Novelista, ensayista y musicólogo cubano, que influyó notablemente en el desarrollo de la literatura latinoamericana, considerado uno de los grandes escritores del siglo XX Premio Cervantes 1977

Preámbulo

❑ La cuestión ética

- Enriquecimiento sin justa causa

❑ Respaldo teórico

- Consenso entre economistas (incl. Nobel)

❑ Antecedentes históricos

- Ordenaciones, puente Colombia

❑ Creciente popularización

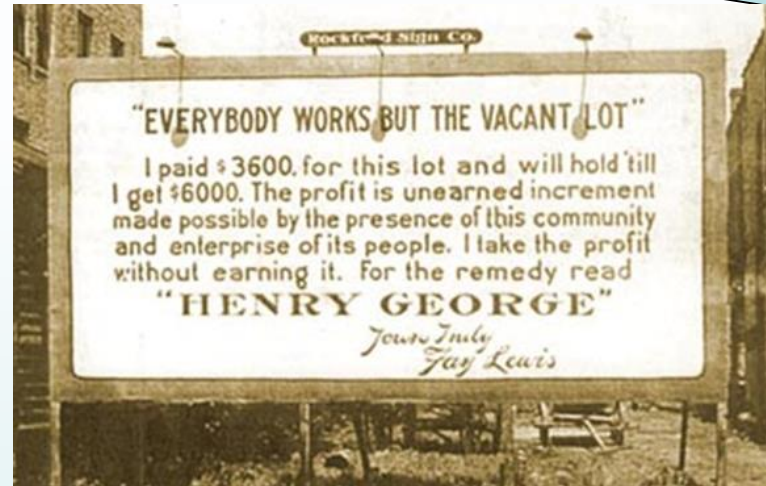
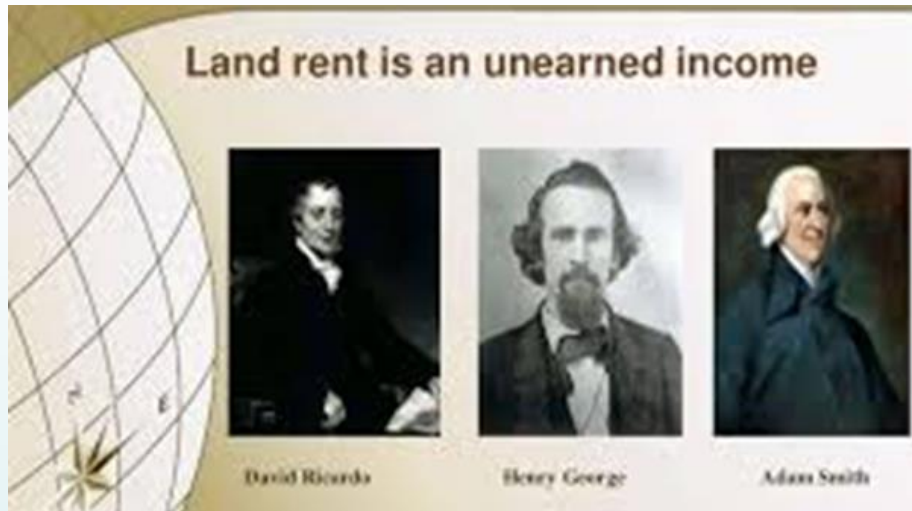
- IABD, BM, UN-Habitat ... CEPAL (

❑ Legislaciones nacionales y locales - explícitas

- Mayoría de los países de ALC

Enriquecimiento sin justa causa (ingreso desmerecido)

¿Qué puede un propietario hacer para aumentar el valor de su terreno?



Valores típicamente aumentan por **acciones ajenas a los propietarios**

¡Propietario no financia las inversiones públicas, sino que los ciudadanos con sus impuestos!

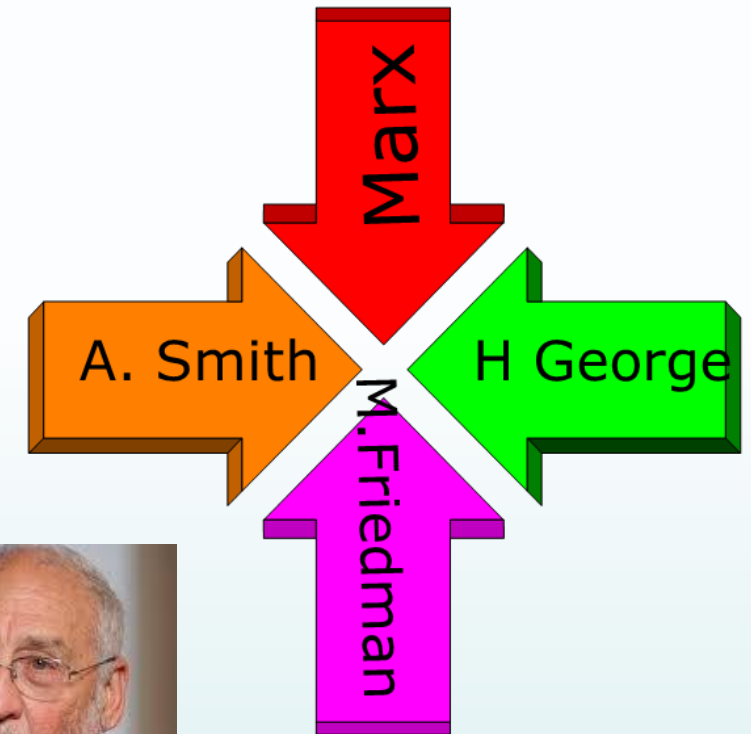
R+V: Es teóricamente justificable

Consenso entre economistas

De los clásicos a los neo-clásicos

Los economistas disienten en muchos temas, pero algo en lo que coincidirán es que, si se gravan los ingresos o las plusvalías derivados de la tierra en Costa Rica, la tierra no se va a ir a otra parte”.

Joseph E. Stiglitz, a Nobel laureate in economics, is University Professor at Columbia University and Chief Economist at the Roosevelt Institute.



Presentación en 26 de Abril de 2018, por los 75 años de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Costa Rica

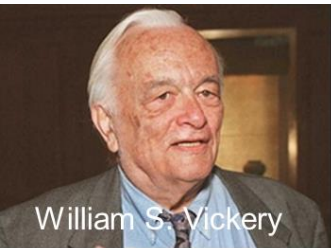
<https://www.theguardian.com/world/2018/may/09/showing-the-way-in-san-jose-how-costa-rica-gets-it-right>

Economistas Nobel laureados



□ Paul Samuelson (1970)

- *La renta pura de la tierra tiene la naturaleza de un "excedente" que puede ser gravado fuertemente sin distorsionar los incentivos a la producción o la eficiencia.*



□ William Vickery (1996)

- *El Predial del punto de vista económico, es una combinación de uno de los peores impuestos – la parte que incide sobre las edificaciones ... Y uno de los mejores impuestos – el impuesto sobre la tierra y la localización. 1999*



□ Milton Friedman (1976)

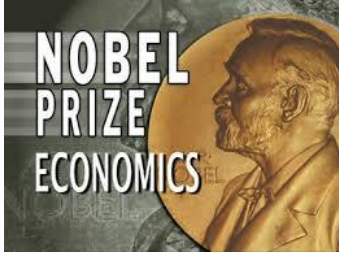
- *En mi opinión, el impuesto menos malo es el impuesto sobre la tierra no aprovechada, el argumento de Henry George de muchos, muchos años atrás". (ref. Mark Blaug. Economica, New Series, 47, no. 188 [1980] p. 472).*



□ Joseph E. Stiglitz (2001)

- *Los economistas disienten en muchos temas, pero algo en lo que coincidirán es que, si se gravan los ingresos o las plusvalías derivados de la tierra en Costa Rica, la tierra no se va a ir a otra parte".,*

Tributar el Valor de la tierra - Consenso entre economistas laureados pelo Nobel



Paul Samuelson
(1970)

La renta pura de la tierra tiene la naturaleza de un superávit que puede gravarse gravemente sin distorsionar los incentivos o la eficiencia de la producción

James Tobin
(1981)

Creo que en principio es una buena idea imponer impuestos sobre las tierras no mejoradas y sobre todo las ganancias de capital

Franco Modigliani
(1985)

Es importante que la renta de la tierra se mantenga como una fuente de ingresos del gobierno central o local según sea el caso

James Buchanan
(1986)

El terrateniente que retire tierras de uso productivo a un uso puramente privado debe ser requerido para pagar impuestos más altos, no más bajos

Robert Solow
(1987)

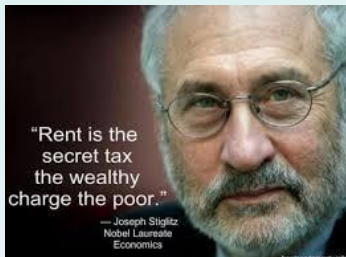
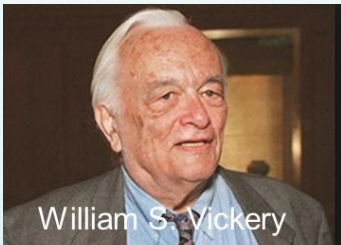
Por razones de eficiencia, de ingresos adecuados y de justicia, se debería exigir a todos los usuarios de terrenos que paguen anualmente al gobierno local el valor actual del alquiler del terreno

William Vickrey
(1996)

La aplicación de un tributo de la tierra también significa la eliminación de otros impuestos. Esto mejoraría tanto la eficiencia de una ciudad que los valores de la tierra aumentarían más que el aumento de los impuestos sobre la tierra

Joseph Stiglitz,
(2001)

El uso de las rentas de la tierra como base de los impuestos es un argumento que creo que tiene mucho sentido porque es una fuente no distorsionadora de ingresos y riqueza



Virtudes de un Impuesto (carga) al valor de la tierra

Incide enteramente sobre el propietario

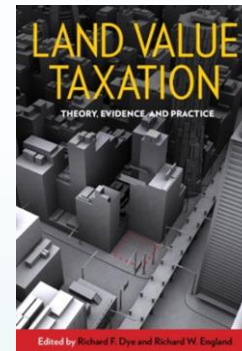
No se transfiere a los precios Es neutral (*)



Un impuesto sobre la renta de la tierra afectaría sólo a la renta, recaería enteramente sobre los terratenientes, y no podría trasladarse a ninguna clase de consumidores **David Ricardo (PPE&T - 1826, cap. 10)**



Un impuesto sobre la renta recae por entero sobre el terrateniente. No hay medio alguno de que pueda traspasar a alguien la carga. John Stuart Mill PPE



Es Neutral

No distorsiona las decisiones económicas
no genera deadweight loss
No afecta el uso del suelo
No afecta el 'timing' de ocupación



Reduce - especulación con la tierra
Incluso el 'leap-frogging'

(*) Source: Oates and Swab 2009 in *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice* Edited by [Richard F. Dye](#) and [Richard W. England](#) May 2009 Lincoln Institute of Land Policy

Es sensato financiar el desarrollo urbano con incrementos de valor del suelo



Equidad

- Enriquecimiento sin causa justa



Eficiencia

- Disciplina: mercados de tierra



Sostenibilidad

- Círculo virtuoso – Las inversiones aprecian los valores de la tierra



Pragmatismo

- Fuente de fondos gratuitos

Antecedentes históricos – R+V

- ❑ Ordenanzas Filipinas y Manuelinas del siglo XVI
- ❑ 1788 NYC – mejoras de las calles pagadas por los beneficiarios
- ❑ 1791 Propuesta del Arquitecto Mangin - reformar París (re: Haussmann)
- ❑ Más recientes: Reino Unido, Alemania, Francia, Japón, España, EUA, Canadá



El Puente del Común, en Bogotá, Colombia, fue construido en 1809 utilizando una forma de contribución de mejoras.
© kamilokardona/wikimedia commons

Precedentes en América Latina

Puente de los Comunes Bogotá 1809

Tarifa de pavimento de Sao Paulo para 1909

(idem Chile 1927/1953)

Honduras desde 1940, Guatemala 1956...

Todos los países alguna salvedad

UN-Habitat WUF - Vancouver declaration of 1976

Urgencia: Infraestructura urbana - backlog

□ Las estimativas en los Trillones

- McKinsey¹ - \$57 a \$67 Trillones de 2013/30 (75% en ciudades!)
- BM - 4.2 trillones anuales gap fin - \$90 trillones en los próximos 15 años ~ PIB mundial
- ADB - \$26 Trillones - como 1.1 Tri anuales entre 2016/30 (vs. hoy \$881 Billones)
- ASCE² USA - Déficit EUA in 2021 - \$2.59Tri³
- IABD⁴ – Brecha de infraestructura en ALC => Esfuerzo fiscal > 3,12% del PBI/año hasta 2030
- **CEPAL ???**



□ Esfuerzo fiscal - mayor en el 3^o mundo

- La tonelada de **cemento** US\$ 209.8 en EUA vs. ~ US\$136.8 en México
- Excavadoras precios mercado mundial
- Metros: ~ \$ 100 millones/Km rutas de superficie y \$ 250 millones para rutas subterráneas.⁵
- PIB per cápita ALC = ~ 12K VS. ~ 60K PIB EUA

O sea, ingreso 5 veces más bajo a cubrir costos de infra urbana semejantes ...

Fuentes:

- 1- Citado en Financing the Growth of Cities by *By Clare Romanik, Urban Resilience Adviser, USAID UrbanLinks Media Scan 6/1/2017*
- 2 - American Society of Civil Engineers - 3 - cf Korngold 2022, p9
- 4 - <https://publications.iadb.org/es/publicaciones?f%5B0%5D=author%3A19016>
- 5 - https://www.torontoenvironment.org/why_not_just_build_subways

Urgencia: Infraestructura urbana - backlog

Las estimativas en los Trillones

- McKinsey¹ - \$57 a \$67 Trillones de 2013/30 (75% en
- BM - 4.2 trillones anuales gap fin - \$90 trillones mundial
- ADB - \$26 Trillones - como 1.t Tri anual
- ASCE² USA - Déficit EUA in 2024
- IABD⁴ - Brecha de infraestructura 3,12% de PIB
- CEPAL ???

¡Ya no se puede seguir financiando el desarrollo urbano con más impuestos!

Revueltas sociales

Esfuerzo físico

- La tonelada de cemento
- Excavadoras precios
- Metros: ~ \$ 100 millones
- PIB per cápita ALC =

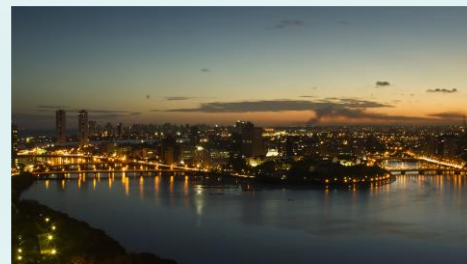
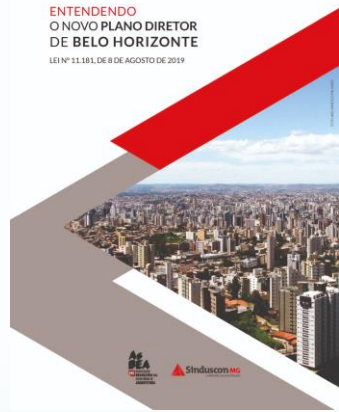


O sea, con un ingreso 5 veces más bajo que

Fuentes:

- 1- Citado en Financing the Growth of Cities by By Clare Romanik, Urban Resilience Adviser, USAID UrbanLinks Media Scan 6/1/2017
- 2 - American Society of Civil Engineers - 3 - cf Korngold 2022, p9
- 4 - <https://publications.iadb.org/es/publicaciones?f%5B0%5D=author%3A19016>
- 5 - https://www.torontoenvironment.org/why_not_just_build_subways

Crescente Implementación



Here's looking at

Popularización creciente

En Leyes de Des. Urb. Nacionales



Ley 388 de Ordenamiento Territorial - 1997

Contexto América Latina

1. Centralismo y Descentralización
2. La organización de la política: el ejecutivo y el legislativo separados
3. La discontinuidad en Políticas y Gobierno
4. Sobre Estructuras Metropolitanas
5. La descentralización municipal
6. Persistencia de formas de clientelismo y corrupción, y su otra cara el burocratismo
7. Debilidad de los instrumentos técnico-Políticos de planeamiento, Gestión y disciplina urbanística
8. Ausa del planeamiento estratégico y de la gestión por proyectos
9. Participación Ciudadana
10. La formación de gestores y la producción de una nueva cultura urbanística

Banco del Estado

GUÍA DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES

Financial Times
Jan 23, 2015

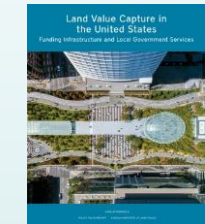
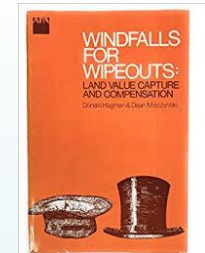


The Economist

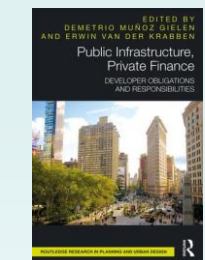
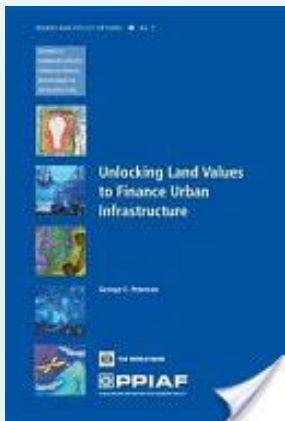
Apr 4th 2015 | Jan. 11th 2014



Libros



Agencias Multilaterales



Temas económicos de la R+V

Consenso entre econ.

- Transacciones entre no-equivalentes
- Renta de clase

Aclaraciones

- Calculo vs pago
- ¿indicador eficiente?
- Monopolio x competencia
- ¿Estatizar la tierra?

Potenciales

- Recursos - estimativa
- Eficiencia
- Equidad
- Sustentabilidad

Generación

- Inversión publica
- Atos administrativos
- Acciones privadas

Instrumentos - menú

- Impuestos y Tasas
- Regulatorios
- Parcerías
- Otros

OODC:

- Aplicación MSP
- CEPACs
- Brasil
- América Latina

Impactos - contenciosos

- Inflacionarios
- Un impuesto
- Derechos adquiridos
- Distorsionan mercados
- Plusvalías son inmensurables

Implementación

- Local vs. unitario
- Reglas de transición
- Numerario
- Inconsistencias con TDC
- ¿R+V medio o fin?

Síntesis

- FADO

Perspectivas

- Aplicación cambio Climático
- Inclusión residencial

Relevancia del suelo urbano

□ Valor estimado del estoque en ALC - \$4 Trillones

– Ref. **EUA: \$25 Trillones - GDP \$19.7 Trillones**

– Richard Florida (Nov, 2, 2017) in <https://www.citylab.com/equity/2017/11/the-staggering-value-of-urban-land/544706/>

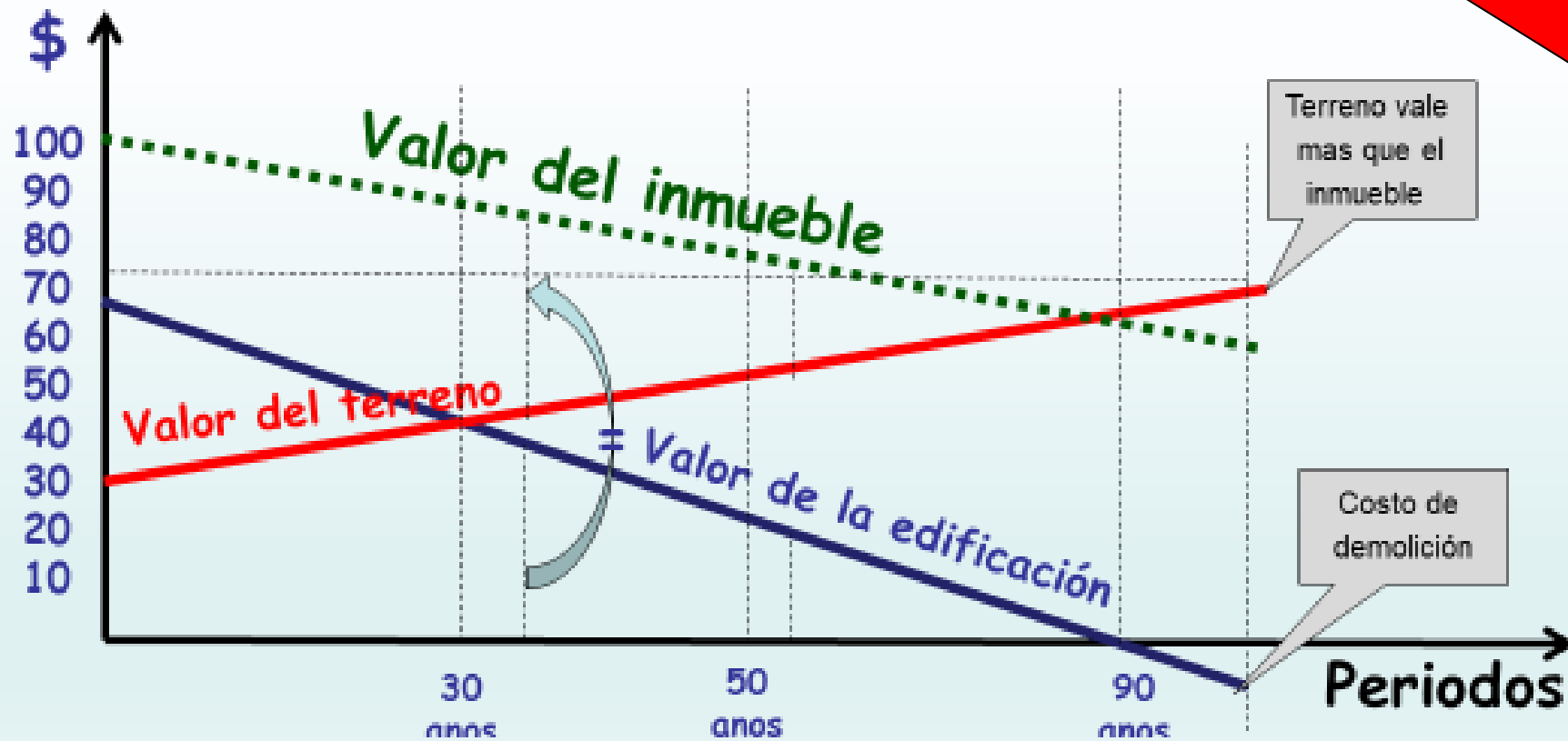


¿Qué porcentaje del valor de la tierra se puede movilizar (¿y cómo?)

81% del Δ \$ vivienda 1950-2012 por Δ \$ Suelo! (Ref. McKinsey)
Suelo de 30 a 60% de la inversión en infraestructura!

Valor del terreno en el inmueble

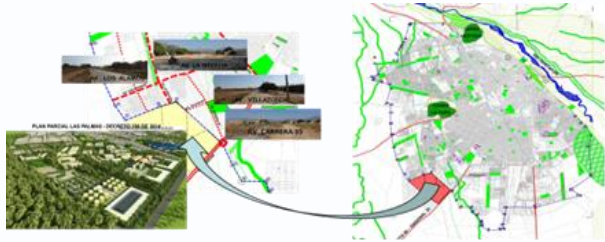
¿Cuánto representa el suelo Enel valor del ambiente construido?



Generación

La urbanización genera fuertes plusvalías

(especialmente en países del tercer mundo)



Multiplicador urbano

- Conversión de tierras rurales a urbanas de más del 400% (Maya et al., Bouillon 2012)

Mark-up del desarrollo de la tierra

- Surplus de \$145/m² vs costo de servicio de \$17/m² (Vetter et alii 2012)

Valorización urbana

- La peatonalización de Ica Ucayali St. (Lima) Inversión S/9.5KK > +V de S/94.5 KK

Valorización de los derechos de construcción

- Los desarrolladores puján > \$500/m² por la referencia adicional de FARs OUFL en SP (Sandroni 2012)

Ninguno de esos aumentos percibidos por los terratenientes resultaran de sus esfuerzos

Multiplicador Urbano: conversión R-> U



La regla general > aumento 400% (Ref. Angel y Mayo 1996, Bouillon 2012)

Rezonificación de 100 Has zona rural a urbana en la periferia de Valledupar (alrededor de 500.000 inhab.) en Colombia.

Plusvalias ~ 900% - (valor rural) de \$7,656,131. - vendido a desarrolladores en \$68,462,930. - .
Ganancia neta ~ 555% - ingresos netos de propietarios de tierras reducidos a \$42,222,284. – después de las cargas de desarrollo

El proyecto se fijó en 2014
El desarrollo comenzó en 2016.

Ahora en construcción con ventas exitosas de los productos.

Fuente: Borrero Ochoa Asociados



Cambio de uso residencial a comercial

Bogotá, Col. (Borrero, 2018)

El Chico



\$3.214/m² – Comercial



\$2.143/m² – Residencial



Lotes en 'planes parciales' al Norte 1.800 ha

Uso residencial a un CA de 2,2 = \$1.285/m²,

Uso comercial/oficinas a un CA de 2,7 > \$2.500/m².

http://rentahouse.com.ve/colombia/comercial_en_venta_en_bogota_en_chico_rah-18-368.html Fotos

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-bogota-chico-1-banos-1-garajes/3422-1236L20>

Densificação



From: http://abeiradourbanismo.blogspot.com/2011/06/o-traseiro-da-teletela-e-o-lucro_07.html - Postado por Pedro Jorgensen às terça-feira, junho 07, 2011

R+V* - 'No Brainer' - por que pouco utilizado?

**Anomalia
Sub-inversión**



¿Por qué es tan difícil financiar infraestructuras públicas que aumenten el valor de la tierra servida mucho más que el costo de la infraestructura en sí?(Shoup 1994 p. 236 236)

Acceso a servicios adicionales	Distancia al centro Kms			Costo de la inversión
	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



Fuente: - M.V. Serra, D. Dowall e D.M. da Motta – Análise do Mercado de solo urbano em Metrópoles do Brasil – a RM do Recife - Agosto de 2003 – pg 65, Banco Mundial, Cities Alliance, IPEA e FIDEM


** - Avaliação de Glebas. REVISTA CONSTRUÇÃO (2001) em Fev de 2001 - 1US\$ = R\$ 1.987

(*) Financiación del desarrollo urbano con instrumentos base suelo

Impacto del Metro de Manila, Filipinas

ADB - estimativa del impacto (< 1km de las estaciones del MRT3)

Δ Valor del suelo = \$3.4 billón

5x 

Costo de construcción = \$655 millón



<https://businessmirror.com.ph/2019/06/02/a-genie-called-lvc/>



<https://www.google.com/search?q=manila+metro+rail+transit+system+line+3&tbm=isch&source=hp&sa=X&ved=2ahUKEwj2xLLFv6jjAhXBY98KHQ7yCZkQ7A16BAGEEA0&biw=1097&bih=541>



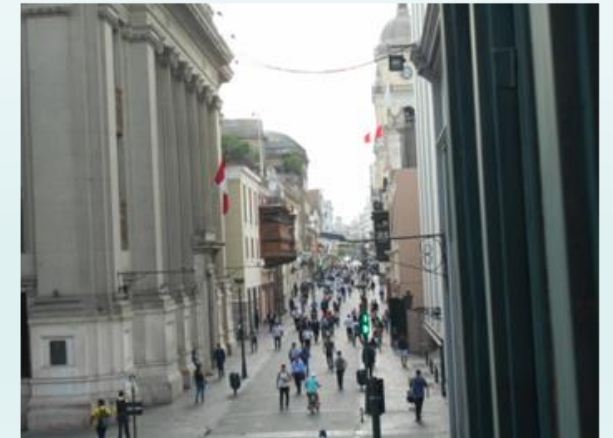
Peatonalización: Calle Ica Ucayali



Inversión de S/9.5KK



S/94.5 KK



<https://diariocorreo.pe/peru/comuna-de-lima-inicia-construccion-de-paseo-peatonal-en-jirones-ica-y-ucayali-483471/>

<https://peru21.pe/lima/peatonizacion-jirones-ica-ucayali-llegara-barrio-chino-114580>

<https://www.google.com/search?q=Calle+Ica+Ucayali+Lima&hl:>

Potencial R+V en proyectos

Quetzaltenango, Guatemala & Xalapa, México



100% Costos

- Revitalización
 - Edificios abandonados o
 - Áreas subutilizadas,
- Desarrollo - áreas verdes
- Provisión infraestructura,
- Cambios Regulatorios
 - Mayor densidad
 - Zoning para acceso a servicios

Plusvalías

<15%

Fuente: The Potential of Land Value Capture for financing urban projects: methodological considerations and case studies by Andrés G. Blanco B., Nancy Moreno M., David M. Vetter, Marcia F. Vetter. 2017 IADB . — (IADB Monograph; 494)

Regulación del uso del suelo



¿Cuál es el valor del mercado
de la regulación del uso del
suelo?



Implicancias para la financiación de la inversión
en infraestructura urbana y la vivienda social

Efectos en los precios de cambios administrativos en usos de suelo

(Factos Estilizados)



Tipo de cambio de uso del suelo	Precio antes del cambio (US\$/m²)	Incremento (%)	Precio pos cambio (US\$/m²)	Plusvalias en un lote de 2,000 m² (US\$)
Conversión Rural a Urbano	10	400	50	80,000
Edificabilidad	400	100	800	800,000
Zonificación	1.200	50	1.800	1.00,000

Source: Preparado por el autor.

Efectos en los precios de cambios administrativos en usos de suelo

(Factos Estilizados)

Tipo de cambio de uso del suelo	Pre de (ento	Precio pos	Plusvalias en un lote de 1,000 m ² (US\$)
Conversión Rural a Urbano				80,000
Edificabilidad	40		800	800,000
Zonificación		50	1.800	1.200,000



Regalos!
Renuncias de legítimos ingresos públicos?

Source: Preparado por el autor.

Instrumentos

Muestra de Instrumentos Alternativos

Tipo	Instrumento	Ilustración	Comentario
Impuestos 	Al valor del suelo	Mexicali, México	Carga exclusiva sobre la tierra (en oposición a la edificación)
	Aumento temporario en la tasa del Predial	Metro de Buenos Aires	¡Beneficia a todos ciudadanos!
Tasas 	Contribución de Mejora o valorización	Bogotá más de \$1 billón Cuenca en Ecuador	Hasta el costo o a las +V de las obras Virtualmente en todos países
	Tasas de vinculo	Muchas ciudades de Brasil en los 90's	Cargas a por dewrechos adicionales de edivicacion por arriba de la norma (max)
Regulatorios 	CEPACs	Agua Espraiada & ave Faria Lima Ave in SP Linea Verde Curitiba, Porto Rio	Subasta abierta en el mercado – de permisos - Operaciones Urbanas
	Exacciones	Impacto Vial en Guatemala	Cargas compartiendo LVI resultante de actos administrativos
Asociación PP 	Reajuste de Tierra	Proyecto Simesa en Medellin Colombia	Recuperación de costos por la venta de tierra urbanizada redistribuida
	Operaciones Urbanas	Puerto Madero en Buenos Aires, Argentina	Asociaciones PP redefiniendo normas en grandes proyectos de redesarrollo
Otros 	Transferencia de derechos de construir	3ª Perimetral Avenida Porto Alegre, Br	Derechos de edificación como moneda para adquisición de tierras frente a ave.
	Adquisición pública de suelo	Operación Nuevo USME Bogotá Colombia	Adquisición publica de tierras a precios anteriores al anuncio del prioyecto

Otros instrumentos de R+V - de otras regiones

MENU

1. **Distritos especiales, industriales etc. BIDs;**
 2. **Impuestos sobre los lucros inmobiliarios o plusvalías**
 3. **Tasas de Impacto e cargas por desarrollo**
 4. **Zonificación/vivienda inclusiva**
 5. **Leasing de Tierra (publica)**
 6. **Derechos de preferencia/'preempcion'**
- ... Financiación con incremento de impuestos –**



'Comunalidad' entre los instrumentos

1 - Hecho generador: incrementos (corrientes, pasados o futuros) de valor del suelo;



2 - Pago ni siempre en dinero



3 - Asociado a un beneficio urbano inmediato o directo



4 - Objetivo no necesariamente recaudatorio



5 - Ad-hoc, no permanentes

Experiencias notables

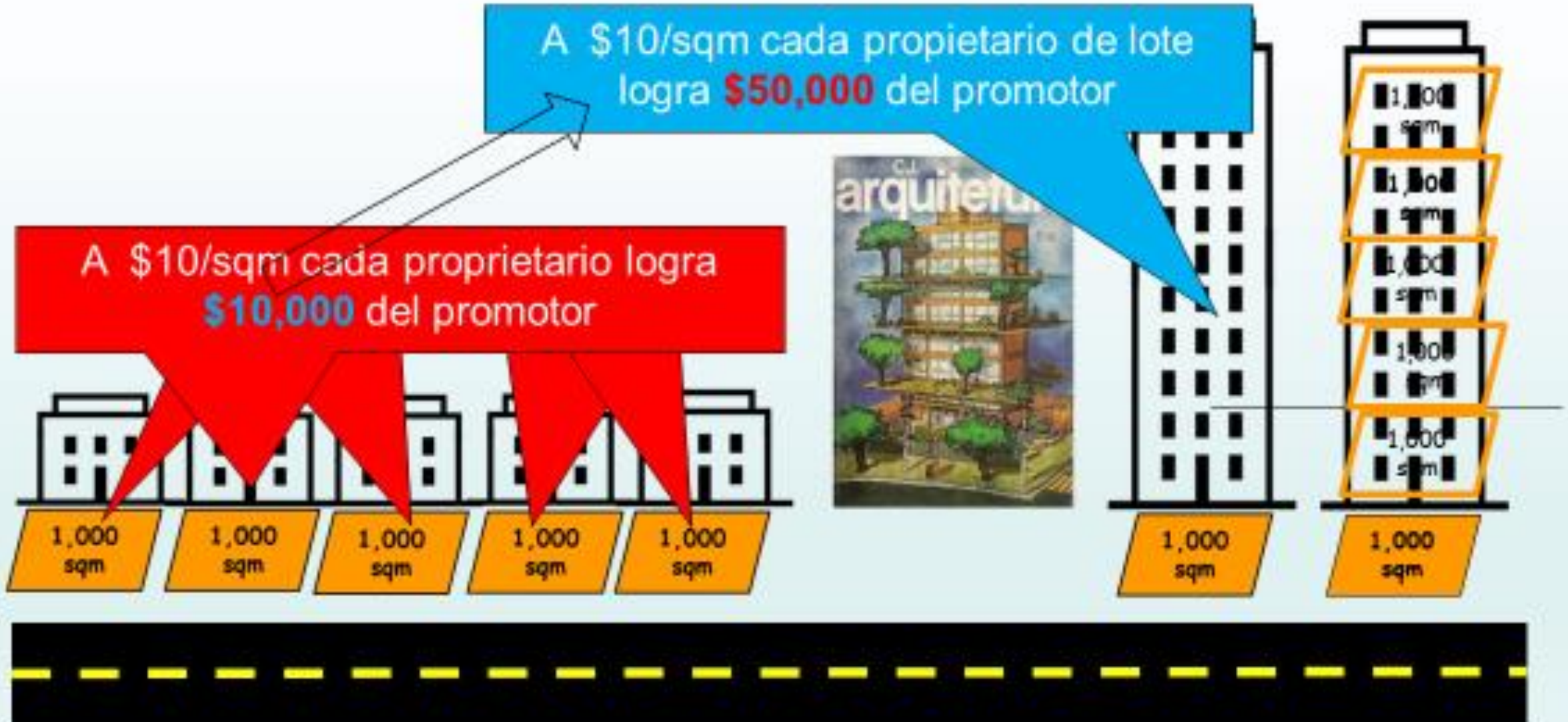
- ❑ 100 años de Contribución de Valorización en Colombia
- ❑ La Declaratoria de derechos de edificabilidad
- ❑ Termo territorial colectivo (CLT)

- ❑ Venta de derechos de edificabilidad en São Paulo

OODC: experiencia notable en Brasil

Fondamentos de la OODC

Construcción de 5,000 m²



OODC un instrumento



Derechos
adicionales de
construcción

Inspiración

- PLD de Francia

Cronología

- 1976 - Debate in SP
- 1986 – 1ª OODC in SP
- 2001 – Ley Nac. EdasC
- 2002 – POT de SP
- 2014 – CAbasico 1 en toda la ciudad con CA max de 4 de acuerdo con la Zona



En Curitiba, Brasil, foto. © Gislene Pereira

OODC caso

	Atribute	Value
1	Tamaño del lote	2,000 m ²
2	CA Básico	1.0
3	Max CA	2.0
4	Lote virtual \$	\$598/m²
5	Factor de planeación	.7
6	Factor de interés Social	1.0
7	Compensación	\$837,000
8	Compensación/m ²	\$419.- /m²
9	Proxy \$ mercado del lote	\$4.45 million
10	Lote Mercado \$/m ²	\$2,225.-/m²

US\$837,468
 OODC Residencial
 Fuente: gafisa.com.br

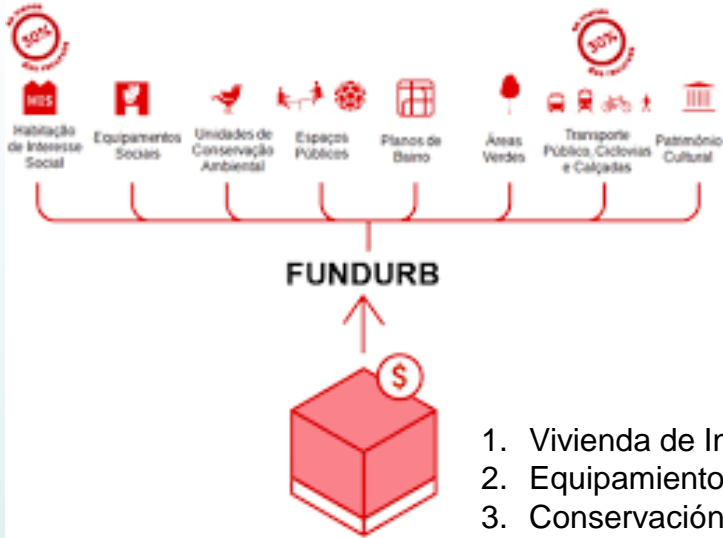


$$C (\$ 837,000) = \$598/1.0 * (2.0 - 1.0) * .7 * 1.0 * 2,000$$

$$C = V / FAR_{basic} * (FAR_{Max} - FAR_{Basic}) * Fp * Fs * Plot\ area$$



Valores arrecadados OODC

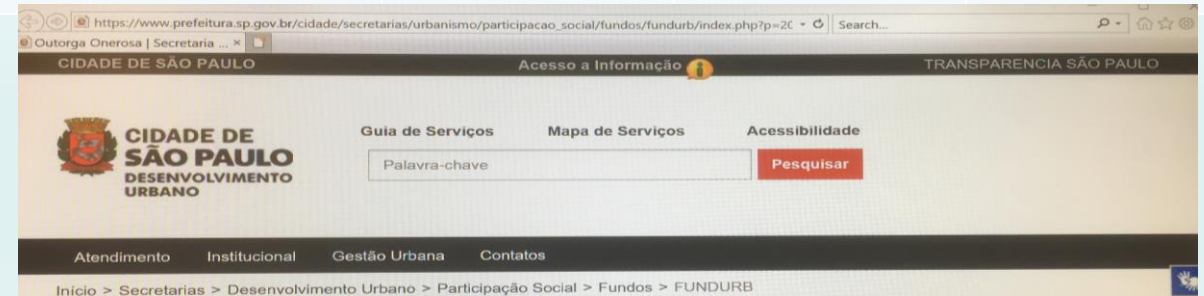


1. Vivienda de Interesse Social
2. Equipamientos Sociales
3. Conservación del medio ambiente
4. Espacios Públicos
5. Transporte público
6. Etc.

Los recursos de FUNDURB provienen de la recaudación de Concesión Onerosa, según lo determinado por el Plan Maestro Estratégico de la ciudad de São Paulo (PDE) - Ley Municipal nº 16.050/2014.

Mês/Fonte	2023 (R\$)	2022 (R\$)	2021 (R\$)	2020 (R\$)
Janeiro	101.043.387,59	84.086.037,17	50.860,21	41.818.315,72
Fevereiro	65.806.653,78	93.960,5	03,66	52.515.807,53
Março	85.298.242,44	92	61	56.799.796,82
Abril	94.416.498,16			55.506.195,64
Maio	69.201.163,97			27.219.515,66
Junho	59.762.07			37.842.317,40
Julho	64.50		1.047.724,54	26.563.354,00
Agosto	56.85		65.988.913,70	41.229.510,36
Setembro	73.401.82		75.076.176,49	67.240.411,46
Outubro		09,35	87.656.591,17	36.112.847,84
Novembro		257.779,70	77.022.598,73	44.727.851,08
Dezembro		105.151.911,96	98.826.409,84	55.301.235,91
Total	670.296.364,13	1.015.280.572,30	880.157.204,24	542.877.159,42

2020: ~\$104 milhões
 2021: ~\$163 milhões
 2022: ~\$184 milhões
 2023(*): ~\$134 milhões
 (*): 9 meses ou ~\$179 mm 12 meses



https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/fundos/fundurb/index.php?p=202443

Ingresos potenciales de OODC

Desde 2004 - 2022
Como 3.160 proyectos con OODC
Más de US\$ 1.300 millones en ingresos NO TRIBUTARIOS

\$187 millones
Máx. en 2019

FAR básico 1.0 solo desde 2014

Parcela virtual \$ ~ 30% valor mrkt

Factores de descuento - >25%

Exenciones para edificios de viviendas sociales

¡Área no computable ~ 59%!

Regla de Adiron (1979-2014) + FAR 1 para tasas de ocupación del 25%.

~\$1 Mil
millones/ año!

OODC en Brasil (*)

- ❑ 19 de las 26 capitales de Estados ya la incluyen en sus Planes Maestros - sin embargo, la mayoría todavía de forma incompleta o inconsistente
- ❑ Solo 15 capitales - usa el precio del suelo como base de calculo
- ❑ Solo 7 - coeficiente básico único
- ❑ Solo 5 con valor del terreno como base de cálculo e coef. básico único
 - (Manaus, São Paulo, Teresina, Recife e Belo Horizonte)
- ❑ Para el caso de Sao Paulo
 - No se observa queda en los impuestos Predial (IPTU) y a las ventas de inmuebles (ITBI)
 - No se verifica que em la actividad inmobiliaria
 - No se observa aumento em los precios de los inmuebles
 - Gera recursos significativos

Fuente: Maleronka C. 2023, *Panorama de implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir nas capitais brasileiras - in Caos Planejado 7/11/2023* <https://caosplanejado.com/panorama-de-implementacao-da-outorga-onerosa>

CEPACS

CEPACs



Titulo Municipal

- Vendido en subastas electrónicas en la Bolsa de Valores de SP y controlados por la CVM (=SEC)

Operaciones Urbanas

- >500Has - Rezonificación /Redesarrollo

Valor

- CEPAC => 1 m² (>.8m², <1.2)

Subastas

- \$550/m² (2004) to \$2,100/m² (2010)

Ingresos

- **\$3,241 Billones de** 2004/2019
- Faria Lima y Agua Espraiada OUs (corrientemente 14!)

Investimentos

- \$150 millones nueva línea de metro,
- Puente \$100 millones, HIS \$57Milliones



CEPACs



Titulo Municipal

- Vendido en subastas electrónicas en la Bolsa de Valores de SP. Controlados por la CVM (=SEC)

Operaciones Urbanas

...n /Redesarrollo

Ultima subasta de CEPACs Faria Lima en Diciembre 2019

- 16 inmobiliarias compitiendo
- Por 93,000 CEPACs
- Generando ~\$400 millones
- Mas que \$4,100.- per sqm



Investimentos

- \$150 millones nueva línea de metro,
- Puente \$100 millones, HIS \$57Milliones



\$3,241 Billones de 2004/2019

- Faria Lima y Agua Espraiada OUs (corrientemente 14!)

CEPAC caso

Antigua fabrica de bicicletas convertida en desarrollo de uso mixto - 2014

	Atributo	Valor
1	Tamaño del lote	80,000 m ²
2	\$ de adquisición	\$145 millones
3	CEPACs adquiridos	246,076
4	Subastados	\$120 millones
5	CA adicional	3
6	2/1	\$1,812.50/m²
7	4/3	\$487.65/m²



Comparar líneas: 6 and 7

- ❑ Áreas no-computables
 - garajes, balcones, playgrounds, etc.
- ❑ Condiciones de subasta
 - Sin lances mayores a competir
- ❑ otras externalidades
 - e.g., estación de transito planeada.

Ingresos de CEPACs (2004/19)

Faria Lima



Agua Espraiada



Total = U\$ 3,241mi

Source Paulo Sandroni, 2020

15% de todas las inversiones municipales (2004/15)

Beneficios

Ciudad se beneficiando de inversiones en las OU (Mas allá de las obras del Proyecto de redesarrollo pd.)



2. Línea 17 del Metro (Ouro) U\$150 millones



1. Favela Jardín Edith

Ocupantes reasentados en edificio nuevo en la misma área - US\$30 Millones



<https://www.archdaily.com/416573/jardim-edite-social-housing-mmbb-arquitectos-h-f-arquitectos>

3. Puente Estaiada

US\$100 Millones
Acceso a la via Inmigrantes

OU Água Espraiada: Aplicações de ingresos



Viviendas sociales



Gutemberg



Iguazu



Estevam Baião



<https://www.archdaily.com/416573/jardim-edite-social-housing-mmbb-arquitetos-h-f-arquitetos>

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

CONDOMÍNIO FÊNIX

Caracterização
Endereço – Rua Franklin Magalhães, 51.
Demanda – Comunidade Beira Rio, Guian Corruias, Taquarilha e Babilônia.
308 unidades habitacionais entregues em Outubro/2020.

Ventajas de los CEPACs

Subasta

- Supera desafío cálculo de \$ plusvalías

Ex- ante

- Anticipa fondos p/ inversión pública

Venta en 'tranchas'

- Monitoreo y calibración fina del mercado

'Earmarked'

- Confianza de los promotores

Subastas de CEPACs



CEPAC emitidos por EMURB (Agencia de Desarrollo Urbano) para el Municipio

- EMURB también es responsable de la gestión e información sobre el programa de inversión de la UO

Fiscalizaciones por parte de CEF (un banco social federal)

Cada subasta vinculada a inversiones definidas

- Infraestructuras, viviendas sociales, etc.

CVM (equivalente brasileño a SEC)

Autoriza subastas en el Mercado de Valores

Registra las UO a las que están vinculadas las CEPAC

Está informado de cualquier iniciativa para cambiar el Plan Maestro



Riesgos con los CEPACs

Los precios pueden fluctuar como con cualquier otro bono

- Mercado inmobiliario
- Sistémico – mercado financiero

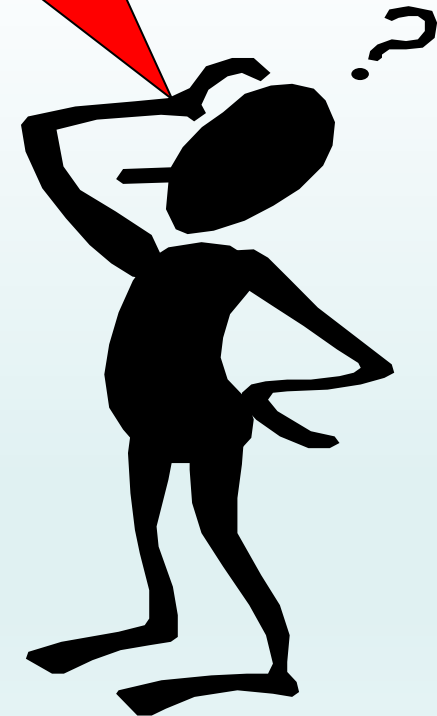
Medidas cautelares que afectan las OUC

- Por ejemplo, la no eliminación de los barrios informales - (Jardim Edith ZEIS)

Cambios en las condiciones supramunicipales

- Por ejemplo, nuevas restricciones medioambientales que afecten a la OU

Otros?



Recuperación de plusvalías - Bondades



Reduce especulación

Deshidrata la valorización inmerecida



Genera recursos

Refuerza capacidad de inversión en VIS



'Suelo Criado' como patrimonio publico

- Alternativa de banco de tierras



Nivela el campo de negocios

- Baja costo de oportunidad en la inclusión espacial



Temas contenciosos

Proposiciones cuestionadas

1. Las cargas por las edificabilidades son inflacionarias - se transfieren a los precios finales de la vivienda;
2. Hay derecho adquirido en relación a normativas existentes anteriores a la adquisición de la tierra;
3. La incidencia de las cargas afecta las decisiones de los promotores: gentrificación, distorsión en el mercado etc.
4. ¡La OODC es 'uno más' tributo! - Hay doble/o bi tributación
5. Los montos apropiables de PV no justifican el esfuerzo;
6. El cálculo exacto de PV no es viable (técnica y adm/.)
7. Promueven la gentrificación

Transfieren a los precios finales

Queja:

Las cargas a las mayores edificabilidades inflacionan los precios de las viviendas que el ocupante final debe de pagar...



Realidad:

Los desarrolladores pagan por la tierra el residual (netos de los costes y beneficios) del valor de la vivienda que es fijado por el mercado para el ocupante final - bajo condiciones que nada tienen que ver con si se cobra (o no) por los derechos de construcción.

Por lo tanto tales cargas tienden a incidir sobre el propietario!

Transferencia a los precios

Oportunidad de arbitraje

- Tiempo de ajuste

Calculo impreciso de las +V

- Cargas más alto que plusvalías de fato

Costos de transacción

- En la imposición de la carga

Efectos de según orden

- Beneficios de las cargas valorizando el area

Efecto de bandwagon

- Propietarios suelo reteniendo

Comportamiento oportunista

- Obtener beneficios

Doble tasación

Queja:

La recuperación de plusvalías implica en doble tasación

La OODC es un tributo adicional



Realidad:

El Estado solo puede tajar a algo que ya pertenece al contribuyente. El propietario no es dueño de los derechos de edificabilidad todavía no concedidos por acto administrativo.

¡Tales cargas por lo tanto NO son impuestos!

Derechos adquiridos



Queja:

Los derechos de edificabilidad son incorporados cuando de la adquisición de la propiedad



Realidad:

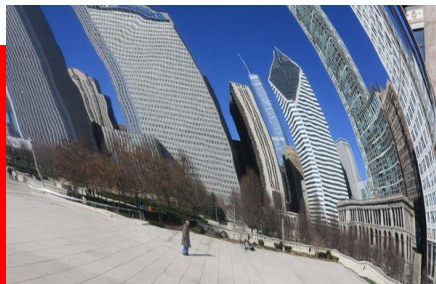
Los derechos de edificabilidad son concedidos por el (interés) público. Ellos no se adhieren a la propiedad, sino que con la concesión del permiso de mayor edificabilidad.



Distorsionan el mercado

Queja:

las cargas a las edificabilidades distorsionan el funcionamiento del mercado de suelo y promueven la gentrificación.



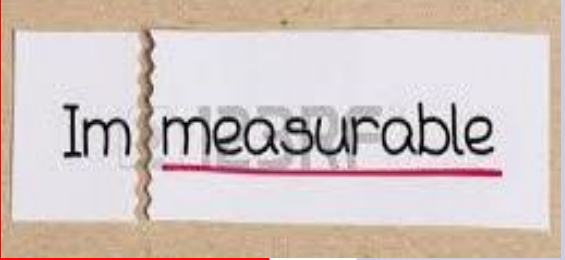
Realidad:

la imposición de tales cargas transparenta el mercado y mitigan la especulación que alimenta la gentrificación.

Las plusvalías no son mensurables

Queja:

No se puede
evaluar
acuradamente
a las plusvalías



Im measurable

Realidad:

- Métodos eficaces de se calcular los incrementos de valor de la tierra ya están en uso!
- Problemas con numerario
- Proxy's serían suficientes?

Equívocos comunes

- ❑ El límite del que es transferible
 - Áreas de recepción,
- ❑ Venta de derechos por arriba del CA/FAR máximo
 - ‘Planning for sale’
- ❑ ¿Toda inversión pública valoriza los suelos beneficiados?
 - La CM capacidad contributiva vs beneficia recibido - Diferimiento
- ❑ El teste de ácido: TIF?
 - Instrumento de promoción del desarrollo vs de R+V

Implementación: Temas críticos

- ❑ Tiempos y cargas en reglas de transición - implementación
 - ni tan suaves y lentas ... ni tan pesadas y rápidas (E.g Recife, BH)
- ❑ Propietarios vs. promotores
 - Negociación en separado entre grupos de interés
- ❑ Universalización vs excepciones
 - Exenciones en la VIS, áreas excluidas
- ❑ Excepciones y mitigaciones
 - Sacar los dientes - e.g. división por el CA en SP
- ❑ El Predial vs la R+V
 - Complementares, cortina de humo

¿R+V de beneficios en áreas de ocupadas por pobres? tribunal



Argumentos criticas

❑ Baja eficacia en generar recursos

- Tirar él bebé con el agua dl baño
- La cuestión de principio vs eficacia

❑ Tecnocrático

- FUNDURB?

❑ Gentrificación

- Síndrome del gallo Chantecler

❑ Financeirizacion

- Dificultad de securitizar valores inmobiliarios tasas tan elevadas - ref costo de oportunidad

Nuevas Perspectivas

□ Inclusión social residencial urbana

- Deshidratar precios del suelo: una condición necesaria
- Costo de oportunidad vis inversiones en periferia

□ Cambio Climático

- El cobro hoy para evitar pérdidas mañana
- TIF en reverso - adicional en el Predial en áreas más vulnerables dedicadas en fondo que financie inversiones de mitigación de riesgos

Recuperación de plusvalías - Bondades



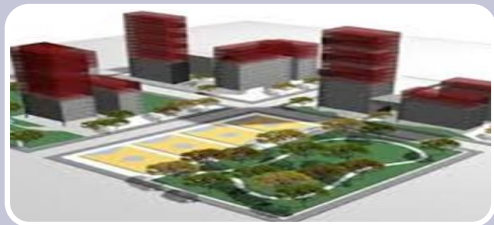
Reduce especulación

- Deshidrata la valorización inmerecida



Genera recursos

- Refuerza capacidad de inversión en VIS



‘Suelo Criado’ como patrimonio publico

- Alternativa de banco de tierras



Nivela el campo de negocios

- Baja costo de oportunidad en la inclusión espacial

R+V - Síntesis - DAFO (SWOT)

- Neutralidad (\$, Uso etc.)
- Recursos latentes

- Verticalización
- Densificación



- Ideología
- Intereses
- Ignorancia

- Sofisticación técnica
- Exigencias en gobernanza

Sumario



Debe de ser hecho

¡Se puede hacer mejor!

Se puede hacer

Se han hecho



Cuestiones?



Ejercicio

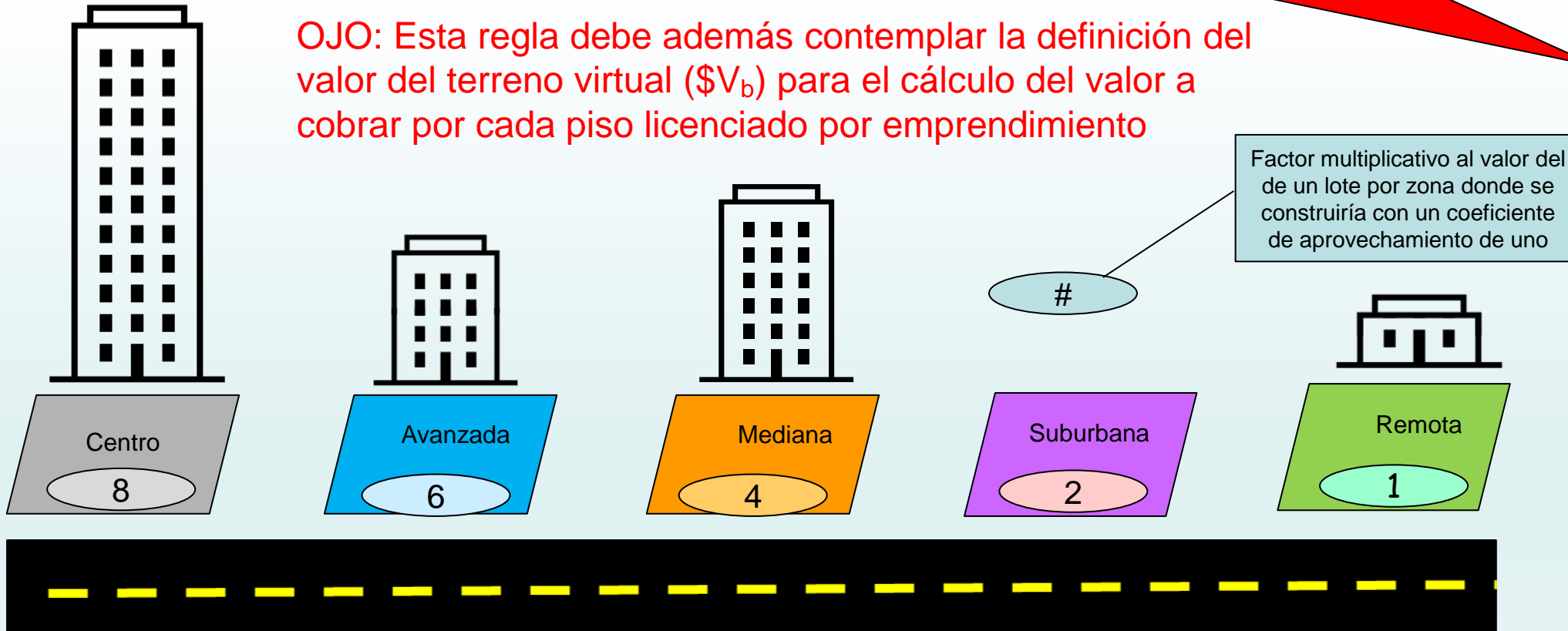
Ejercicio 1 - Enunciado

- ❑ Considerar el enunciado y resultado del juego PLUS
- ❑ Suponer ahora que los pagos hechos por los Promotores Inmobiliarios fueran nada más que su base de cálculos.
- ❑ O sea, el que van a pagar efectivamente por el terreno será definido con base en el aprovechamiento efectivo del terreno.
- ❑ El aprovechamiento sería su mayor y mejor uso
- ❑ Los edificios tienen una vivienda por piso (suelo criado) - tal que el coeficiente de aprovechamiento iguale al número de viviendas por emprendimiento.
- ❑ Los promotores realizan la misma tasa de ganancia de 20% sobre el valor de venta en cualquiera lote
- ❑ Con eso el pago, a ofrecer por cada terreno/lote se obtiene por el residuo del valor total de venta esperado sustraído de la ganancia y pagos por los costos de construcción; como sea:
$$R = (1 - 20\%) VGV - CC; \text{ siendo } VGV = N * \$P_v \text{ (} N = \# \text{ total de viviendas o pisos) y } CC = N * \$C_v$$
- ❑ El gobierno se financia con la venta de 'sus' derechos de edificabilidad - el que corresponde a $(N - 1)$ pisos por emprendimiento/edificio
- ❑ El coeficiente básico de aprovechamiento de 1 (uno) es tomado como valor del terreno virtual en cada zona; y su valor es estimado para cada lote con base a un valor fijo de $\$V_b$ multiplicado por un factor que refleje la 'calidad de los lotes (re: inverso del costo de transporte de cada zona) como indicador de costo de equipamiento público/calidad de cada una de las 5 zonas) ver slide siguiente;

Ejercicio 2 - Pregunta

¿Qué regla para la OODC debería un agente público hipotético introducir en el inicio del juego - eso es antes de la subasta - para maximizar su ingreso?

OJO: Esta regla debe además contemplar la definición del valor del terreno virtual ($\$V_b$) para el cálculo del valor a cobrar por cada piso licenciado por emprendimiento



Ejercicio 3 - Comentarios

- ❑ Cuestión de la definición del numerario
- ❑ Política con la OODC cambia usos del suelo
(¿decisiones originales de uso serian distintas?)

Informaciones adicionales

Predial vs. Recuperación de Plusvalías

	Predial	R+V
Destinación	<ul style="list-style-type: none"> Mantenimiento de la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> Inversión pública
Efecto precios	<ul style="list-style-type: none"> Distorsiona (edificios) 	<ul style="list-style-type: none"> No distorsiona No se transfiere
Potencial de recursos	<ul style="list-style-type: none"> Alta: general stock Universalidad 	<ul style="list-style-type: none"> Baja: adicional de valor Localizado
Resistencias	<ul style="list-style-type: none"> Impopularidad 	<ul style="list-style-type: none"> ¿Doble Tasación? Derechos adquiridos, etc.
Tributo	<ul style="list-style-type: none"> Si - un impuesto 	<ul style="list-style-type: none"> No todos instrumentos e.g. OODC adquisición de bien publico
Predial ⇔ R+V	<ul style="list-style-type: none"> Avalúos y actualización Credibilidad fiscal 	<ul style="list-style-type: none"> Transparenta origen del \$ del suelo

¿Qué es la recuperación de plusvalías?



La captura de valor se refiere a la recuperación por parte del público de los incrementos del valor de la tierra (ingresos no obtenidos o plusvalías) generados por acciones distintas de las inversiones directas del terrateniente.

Los incrementos resultantes de los esfuerzos de los terratenientes son más bien la excepción a la regla...



São Paulo: indicadores

Atributo	Valor
Populación de la ciudad	12.2 millones
Populación Área Metropolitana	21.6 millones
Presupuesto Fiscal	\$16.6 Billones* (R\$83bi)
Impuesto Predial	\$2.4 Billones* (R\$12.2 bi)
Inversión Empresas Municipales	\$2.3 Billones* (R\$11.8 bi)
PBI Per cápita estimado 2022	~ \$46.384

* Conversion a R\$5 per US\$

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/contaspublicas/index.php?p=3216>

<https://orcamento.sf.prefeitura.sp.gov.br/orcamento/uploads/2022/CadernoOrcamentoCidadao.2022.pdf>

MSP - Hitos

1976

- 'Suelo Creado' - (Created land)
- French - 'Plafond Legal de Densite'

1980's

- Operaciones Inter ligadas

SP - \$150 millones 1988/1998
15.000 viviendas sociales

1986

- Primero OODC in SP

1990's

- Operaciones Urbanas - (Proyectos Reurbanización a Gran Escala)

1988

- BR Nueva Constitución - 1988 #182 & 183
- Función social – de la propiedad y de la ciudad

2001

- El "Estatuto de la Ciudad" – Ley de desarrollo urbano
- Venta de derechos de construcción – OODC etc.

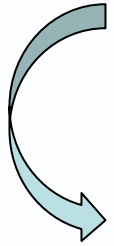
2002

- SP Plan Maestro (Director o Ordenamiento Territorial)

2014

- FAR/CA basico =1 - para toda la ciudad
- Max FAR/CA hasta 4 de acuerdo con la zona

Subsidio cruzado



Edificio en un terreno de 4,000m²

Se adquiere 6,000 m² adicionales por \$6 millones

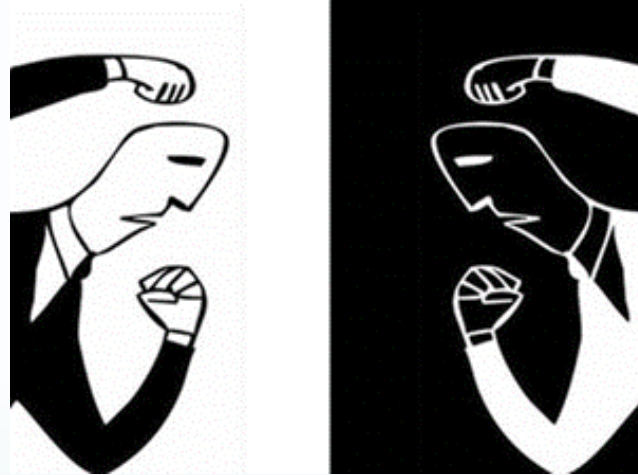
30 Viviendas de
ricos \$200 mil



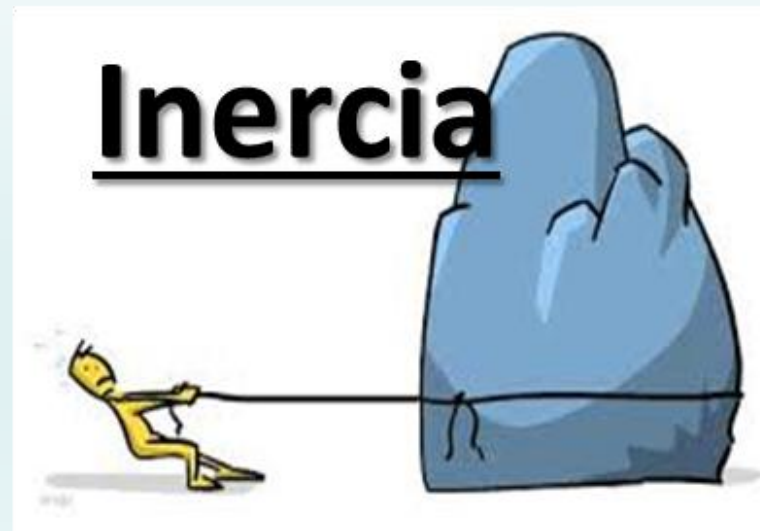
200 viviendas de
pobres a \$30 mil



Resistencias: 5 I's



Inoperación



Ignorancia

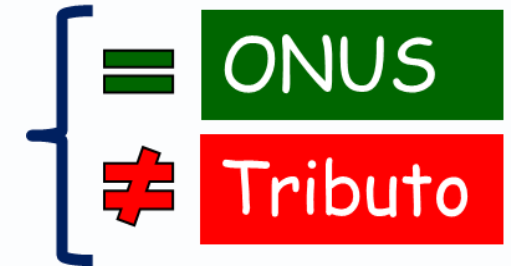


Suprema corte Brasileña

(Recurso extraordinario 387047, March 6, 2008)



Solo Criado/OODC



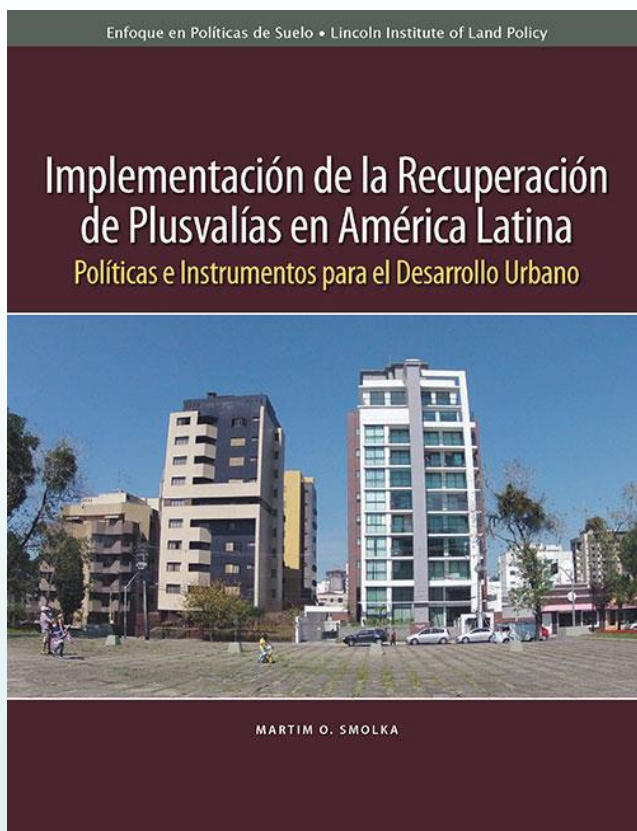
Los desarrolladores no son cargados si no quieren usar algo que aún no poseen.

El potencial adicional de derechos de construcción es un patrimonio público

– "suelo creado": forma de reembolso a la sociedad, a través del Gobierno, por las inversiones adicionales en infraestructuras que tiene que hacer, cuando alguien lleva a cabo una construcción por encima de los estándares normales



- Nadie tiene el deber de conducir, ¡pero para conducir tienes que soportar la carga para hacerlo públicamente!
- Nadie está obligado a participar en una licitación pública. ¡Pero para participar, tienes que pagar por el derecho de participar



[UN-Habitat worldwide](https://www.youtube.com/watch?v=vEZOGF2jSW8)

Published on Apr 22, 2014

<https://www.youtube.com/watch?v=vEZOGF2jSW8>

Nueva Agenda Urbana



152. Promoveremos programas de desarrollo de la capacidad sobre el uso de ingresos e instrumentos de financiación legales basados en la tierra, así como sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario para los encargados de formular políticas y los funcionarios públicos locales, prestando especial atención a las bases jurídicas y económicas de la captura de valor, incluida la cuantificación, captación y distribución de los aumentos del valor de la tierra.



Joan Clos:

“ ... hay que cambiar ... diseño financiero de la urbanización ”.

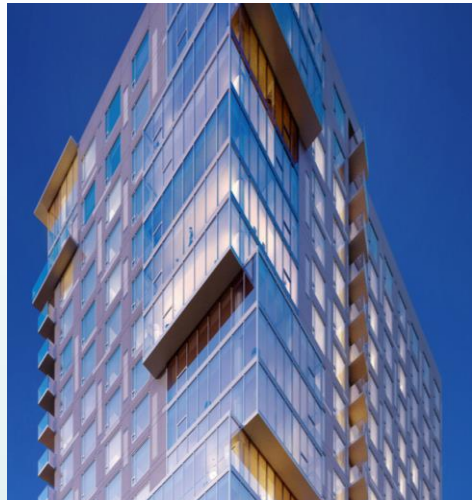
- ❑ Singapore Thomson MRT Line: not yet under construction, expected to open 2019-21, [S\\$18 billion for 30 km](#). This is \$600 million/km, all underground. Sao Paulo Metro Line 4: construction began in 2004, first phase opened in 2010, completion expected in 2014; [5.6 billion reais for 12.8 km](#): \$223 million/km
- ❑ Cairo Metro Line 3, Phase 1: [opened 2012](#) with construction since 2006, LE4.2 billion for [4.3 km](#). This is \$310 million/km. The phase is fully underground.
- ❑ Budapest Metro Line 4: [under construction since 2006, completion expected in 2014, 400 billion forint for 7.4 km](#). This is \$358 million per km. The line is [fully underground](#).
- ❑ Mexico City Metro Line 12: built [2007-2012](#), [\\$1.8 billion](#) for 26.4 km. After PPP conversion, this is \$90 million/km. From a [Google Earth overlay map](#), this line is 49% underground.

<https://pedestrianobservations.com/2013/06/03/comparative-subway-construction-costs-revised/>

Teste de ácido



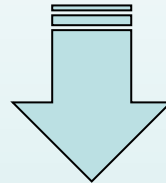
Carga sobre uma maior edificabilidade:
Muda comportamento se ...



Incidência



- # de janelas,
- # de tijolos,
- \$ construção (CUB)!



Edifica com:

- menos janelas,
- paredes de madeira etc.

Produto imobiliário
e
Preço final



II.a. QUADRO FINANCEIRO;

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	EXECUTADO	EXECUTADO	Evolução em relação ao período anterior	A EXECUTAR	
	Acumulado até Abr/22 (A)	Acumulado até Jul/22 (A)		(B)	TOTAL (A+B)
	351.305.529	355.021.792	3.716.264	703.023.160	1.058.044.952
Largo da Batata 3	16.062.994	16.062.994	-	97.000.978	113.063.972
Etapa 2	16.062.994	16.062.994	-	97.000.978	113.063.972
Diversas ruas (Eugenio, Amaro, Pascoal, Butantã, Costa) - Obra	982.614	982.614	-	25.017.386	26.000.000
Diversas ruas (Eugenio, Amaro, Pascoal, Butantã, Costa) -	-	-	-	30.318.624	30.318.624
Acesso ao terminal, cabine de força e caixa d'água CPTM,	-	-	-	35.600.000	35.600.000
Passivo Ambiental (1 e 2)	-	-	-	4.900.000	4.900.000
Desapropriações	15.080.380	15.080.380	-	1.164.968	16.245.348
HIS	74.312.187	75.821.410	1.509.224	286.652.719	362.474.130
Obras HIS	22.846.899	23.181.477	334.578	232.948.743	256.130.220
Real Parque - Quadra Poliesportiva	-	-	-	317.200	317.200
Coliseu	22.657.907	22.992.485	334.578	22.247.515	45.240.000
Passarela HIS Panorama e Real Parque	173.020	173.020	-	72.000.000	72.173.020
Panorama	15.973	15.973	-	138.384.027	138.400.000
Desapropriações HIS	-	-	-	33.000.000	33.000.000
Panorama	-	-	-	27.100.000	27.100.000
Conclusão das ações expropriatórias	-	-	-	5.900.000	5.900.000
Gerenciamento HIS	37.390.088	38.167.733	777.646	18.081.490	56.249.224
Gerenciamento técnico	10.924.418	11.313.092	388.674	13.875.763	25.188.856
Trabalho Social	26.465.670	26.854.641	388.971	4.205.727	31.060.368
Auxílio aluguel	14.075.200	14.472.200	397.000	2.622.486	17.094.686

Agenda

1. Temas económicos de la recuperación de plusvalías
 - a. Por qué implementar
 2. Los instrumentos y su aplicabilidad
 - a. El menú (convencional y ... no convencionales)
 - b. Experiencias notables
 3. Temas controversiales y contenciosos
 4. Implementación: cuestiones críticas
 5. Síntesis
 - a. SWOT
- Coda: Perspectivas
- Aplicación cambio Climático
 - Inclusión residencial

22. La calificación, zonificación o usos del suelo asignados en el pasado a un terreno constituye derecho adquirido del propietario, en tanto ha entrado a su patrimonio.

19

15

¿Eterno? ¿Cuándo entra en su patrimonio? ¿Interese público?

14. No sería justo cobrar a las personas de bajos recursos por el aumento de valor derivado de programas de regularización del suelo. Deberían estar exentos.

13

21

¿Plusvalías de pobres es menos ilegítima que de ricos? re: O-C-S-T-P