

Capturar el valor del suelo, clave para el desarrollo de ciudades latinoamericanas

Estudio del BID propone cómo financiar el crecimiento urbano sostenible

Las ciudades de América Latina y el Caribe crecen a paso acelerado. La pregunta del millón es: ¿qué deben hacer para manejar y financiar un desarrollo sostenible que les permita extenderse y a la vez optimizar el uso de sus espacios, de modo que puedan albergar cómodamente a sus habitantes?

La clave para revitalizar algunas áreas, densificar otras, preservar el patrimonio y habilitar el suelo en zonas nuevas podría estar en captar plusvalías urbanas que ayuden a las ciudades a manejar eficientemente sus recursos y reducir su dependencia financiera de los gobiernos centrales, revela un nuevo estudio titulado [Expandiendo el uso de la valorización del suelo - La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe](#) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Por "captura de plusvalías" los autores se refieren a la posibilidad de que los gobiernos obtengan algún beneficio por la valorización de las propiedades inmuebles que se produce cuando se hacen mejoras de infraestructura (como accesos a autopistas, calles pavimentadas, alumbrado público o cloacas) o cuando se aprueban nuevas normas de uso de suelo (por ejemplo, el paso de uso rural a urbano o de residencial a comercial). Comúnmente, esos incrementos favorecen sólo a los dueños de las propiedades aunque dependen de acciones públicas.

Este estudio pone de manifiesto que no existe una fórmula única que responda a las necesidades de todas las urbes de la región. “Hemos detectado una considerable variedad de mecanismos de captación de recursos, no sólo entre países, sino entre ciudades de un mismo país”, afirma Andrés F. Muñoz, especialista de la División de Gestión Fiscal y Municipal del BID.

La publicación muestra que hay diversas formas de obtenerlas, entre las que se destacan los impuestos, las contribuciones por mejoras, las regulaciones y la venta de derechos de construcción. Entre ellas indica:

- Los impuestos incluyen el gravamen predial y su variante llamada “financiación por incremento de impuestos”. Estos tributos, muy comunes en los Estados Unidos, donde fueron introducidos en 1952, permiten a los municipios emitir bonos para financiar inversión pública en base al aumento en el recaudo estimado durante un período determinado.
- Las contribuciones por mejoras, también llamadas contribuciones por valorización, son uno de los mecanismos más usados en América Latina y el Caribe, sobre todo en Colombia, donde se aplica desde 1921. Hacia 2012, Bogotá estaba en proceso de recaudar unos US\$1.000 millones y otras ocho ciudades colombianas estaban cobrando una cifra similar.
- Las regulaciones incluyen una amplia gama de mecanismos con los que el sector público puede monetizar los beneficios de sus intervenciones en el valor del suelo. Los más conocidos son las exacciones o convenios urbanísticos: aportes en dinero o especie como contraprestación al derecho de desarrollar. Por ejemplo, en Puerto Norte en Rosario, Argentina, la municipalidad definió que los desarrolladores que construirían el área liberada por la reconversión del puerto debían ceder el suelo necesario y la construcción de calles y redes, además de 15 por ciento de la superficie para espacio público y equipamiento.
- La venta de derechos de construcción se utiliza mayormente en áreas a densificar, en las que se define un coeficiente de aprovechamiento urbano mínimo. Cualquier utilización por encima de dicho valor debe pagarse con una contraprestación a la autoridad competente. En São Paulo, Brasil, los certificados de potencial adicional de construcción –una modalidad de venta de estos derechos en la que la contraprestación se define a precios de mercado determinados en subasta pública– permitieron reunir entre 2004 y 2012 US\$2.200 millones que se invirtieron en infraestructura y vivienda.

Los autores de la publicación, Andrés G. Blanco, Andrés F. Muñoz y Vicente Fretes Cibils, manifiestan que el estudio es un relevamiento de 17 proyectos en nueve ciudades de cinco países de la región: Argentina, Brasil, Colombia, Ecuador y Uruguay.

“La captación de plusvalías urbanas está en proceso de maduración en Brasil y Colombia, donde ya lleva casi 30 años de evolución; en desarrollo en Argentina y Uruguay –que ya cuentan con algunas experiencias innovadoras–; y en un nivel aún inicial en Ecuador, si bien en la ciudad de Cuenca se hace uso sistemático y efectivo de la contribución especial de mejoras”, dice Andrés G. Blanco, especialista de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del BID.

Asimismo, se espera que las plusvalías permitan liberar fondos para el desarrollo de vivienda social, algo que aún está en sus etapas preliminares pero que ya puede verse en ciudades como Bogotá y Quito.

La publicación es gratis y se puede descargar en www.iadb.org/suelos