

Transporte y recuperación de plusvalías: Algunas reflexiones para el contexto de América Latina.

Juan Felipe Pinilla P.

Taller sobre financiamiento de transporte público: Retos y oportunidades

**Panamá 4 y 5 de Mayo de 2017**

1

## Marco general de análisis

Plusvalías  
Suelo  
Infraestructura de transporte

2

## Ejemplos de articulación Transporte- Desarrollo Urbano- Financiación

Curitiba  
Hong Kong

3

## Aproximación a la construcción de una estrategia DOTS y captura de valor

Ejemplo Estudio PLMB  
Enfoque general propuesto

1

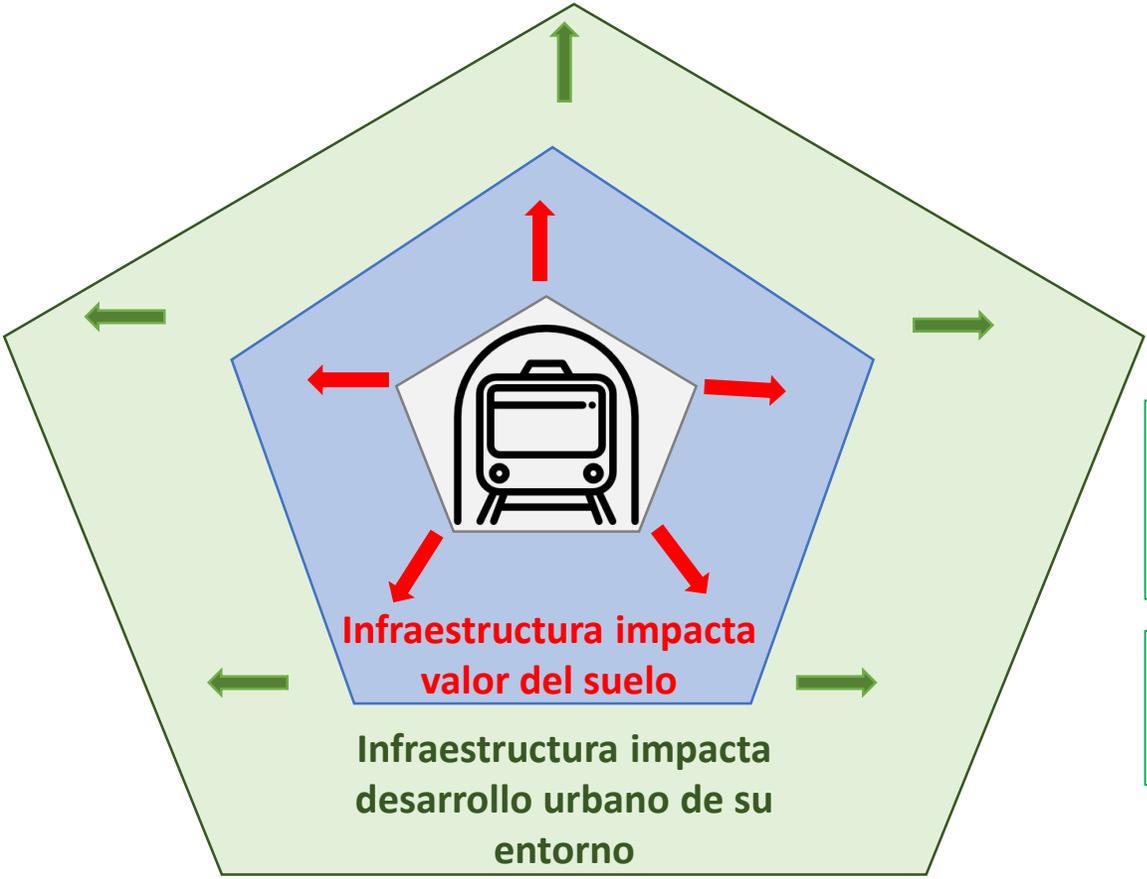
## Marco general de análisis

Plusvalías

Suelo

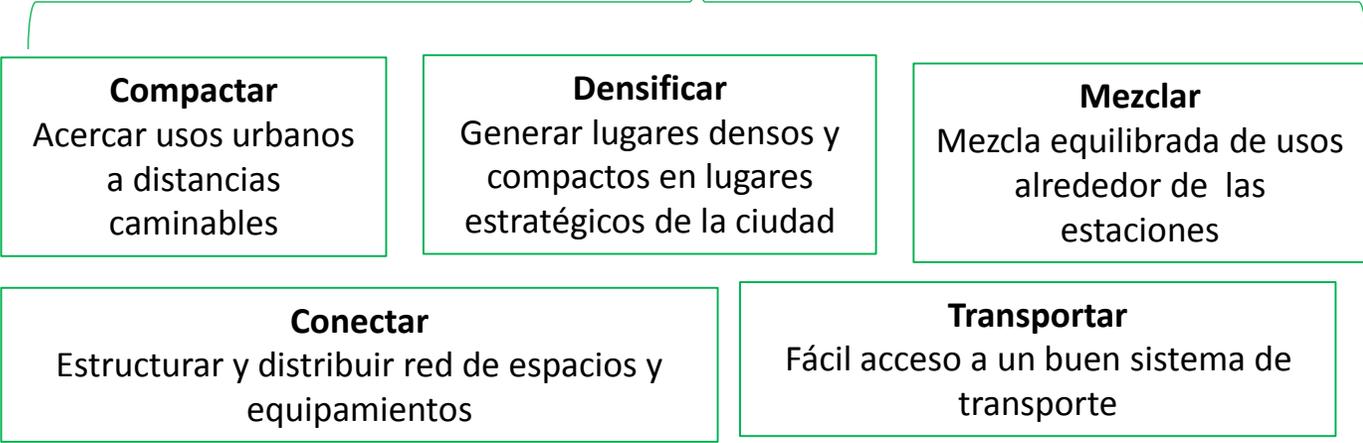
Infraestructura de transporte



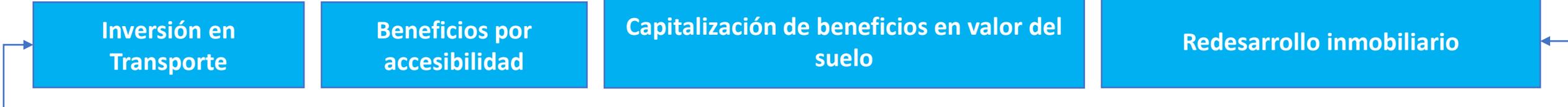


### Desarrollo orientado al transporte

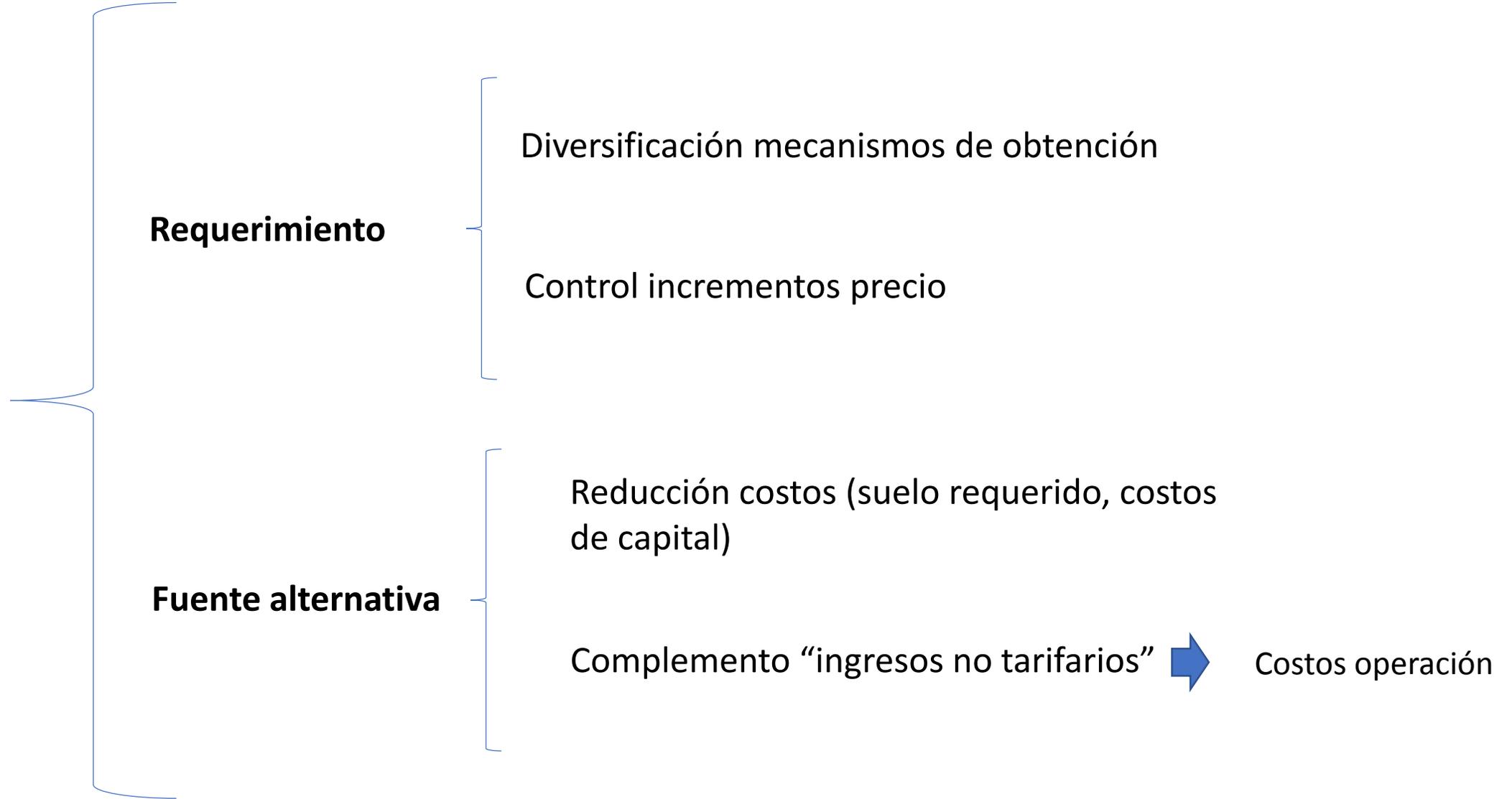
Integrar los sistemas de movilidad con sus áreas de influencia



### Generación de mayor valor del suelo



Suelo para infraestructura de transporte





## Recuperación de plusvalías

“Recuperación de plusvalías se refiere al proceso por el cual el sector público obtiene la totalidad o una porción de los incrementos de valor del suelo atribuibles a los “esfuerzos de la comunidad” más que a las acciones de los propietarios. La recuperación de estos incrementos inmerecidos puede hacerse indirectamente mediante su conversión en ingresos públicos en forma de impuestos, contribuciones, exacciones y otros mecanismos fiscales, o mediante su inversión en mejoras locales para beneficio de toda la comunidad.” (Smolka, 2014)

**Doble función de instrumentos de captura de valor**

Financiar de manera más sostenible la infraestructura urbana

Promover desarrollo más eficiente y ordenado de las ciudades

**Instrumentos de captura integran dimensiones fiscales y de desarrollo urbano**

Fuente de financiamiento que regula la ocupación del suelo

Instrumento de política de suelo que controla gastos públicos y genera ingresos fiscales

**Creciente interés en A. Latina y muchas otras regiones**

Retos en su aplicación más desde la capacidad institucional que desde la sofisticación de la normativa

Necesarios mecanismos negociación/concertación entre los sectores público y privados.

## Tipo de instrumentos para la captura de valor del suelo

### Instrumentos fiscales

Tributos= capacidad impositiva del Estado

Incluyen impuestos a la propiedad, tasas y tarifas y otros tributos (como las contribuciones de mejoras o valorización y la participación en plusvalías).

### Instrumentos Regulatorios

Cargas, obligaciones, aportaciones= capacidad regulatoria usos del suelo

- **Instrumentos para capturar incrementos en el valor del suelo.**

- Transferencia de derechos de construcción.
- Certificados adicionales de potencial de construcción

- **Instrumentos de reparto equitativo de cargas y beneficios.**

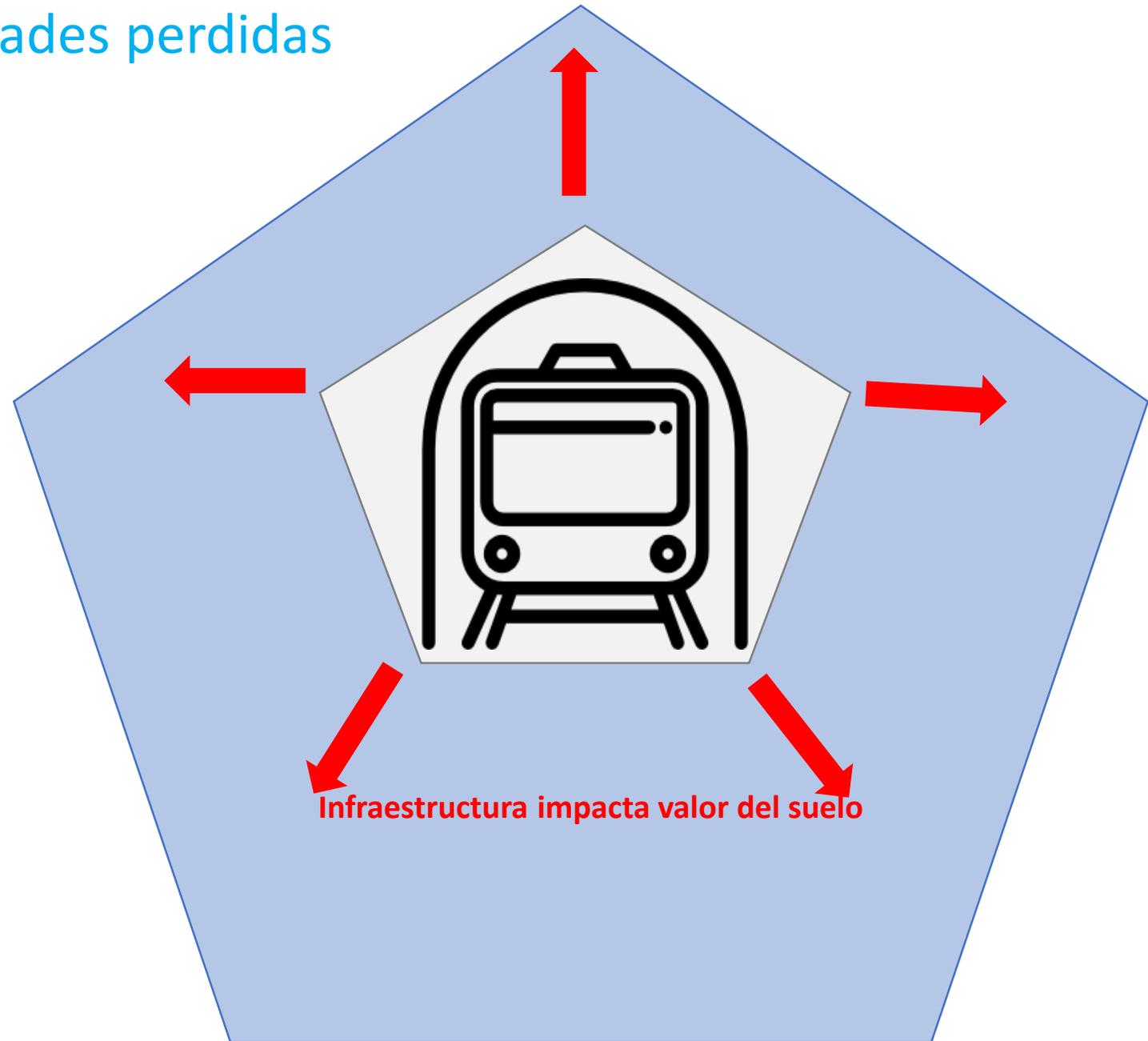
- Operaciones Urbanas.
- Planes parciales
- Reajuste de tierras

- **Instrumentos que intervienen en el mercado del suelo.**

- Anuncio de proyecto.
- Declaratoria de Desarrollo Prioritario
- Derecho de preferencia

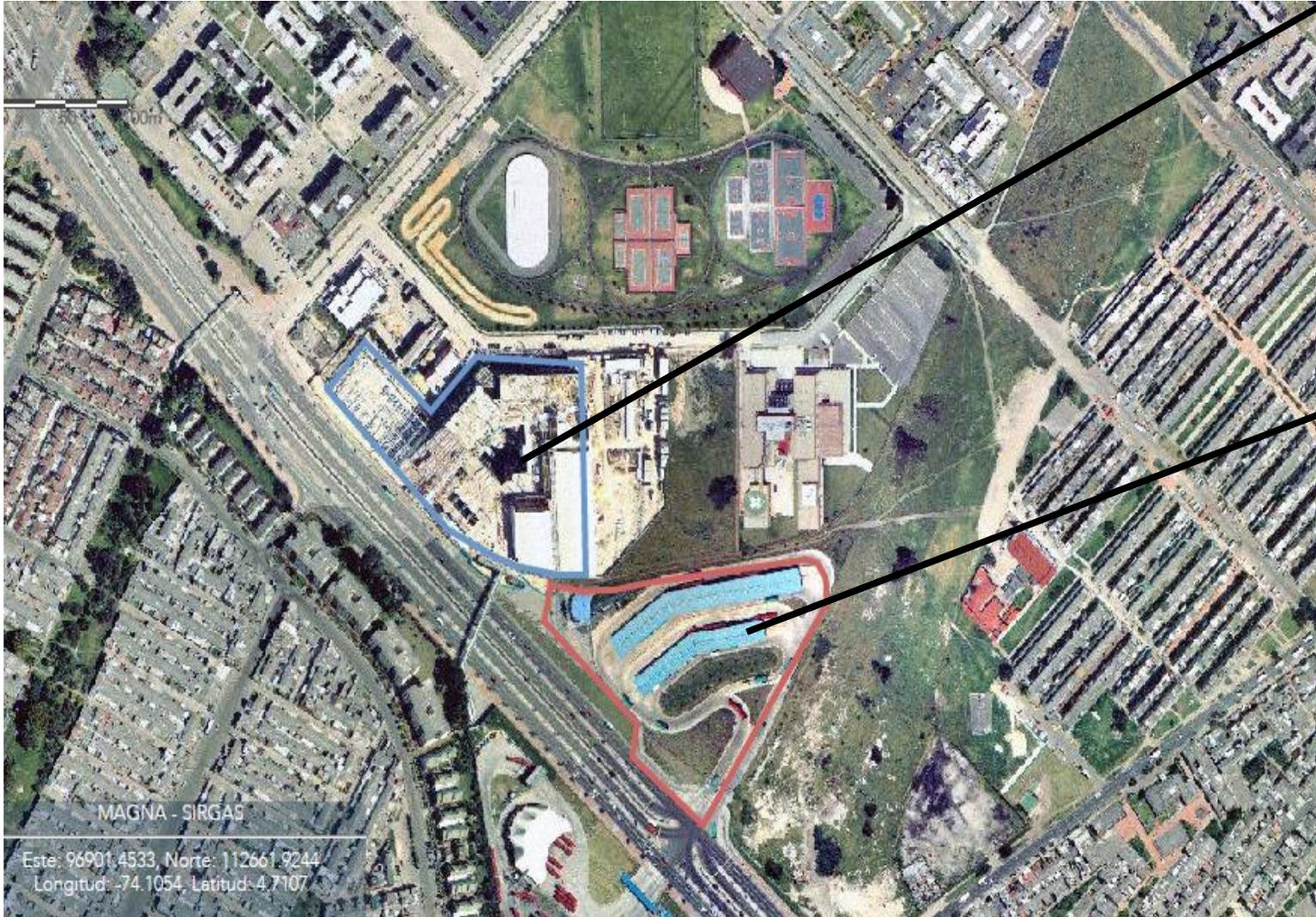
①

## Ejemplo oportunidades perdidas



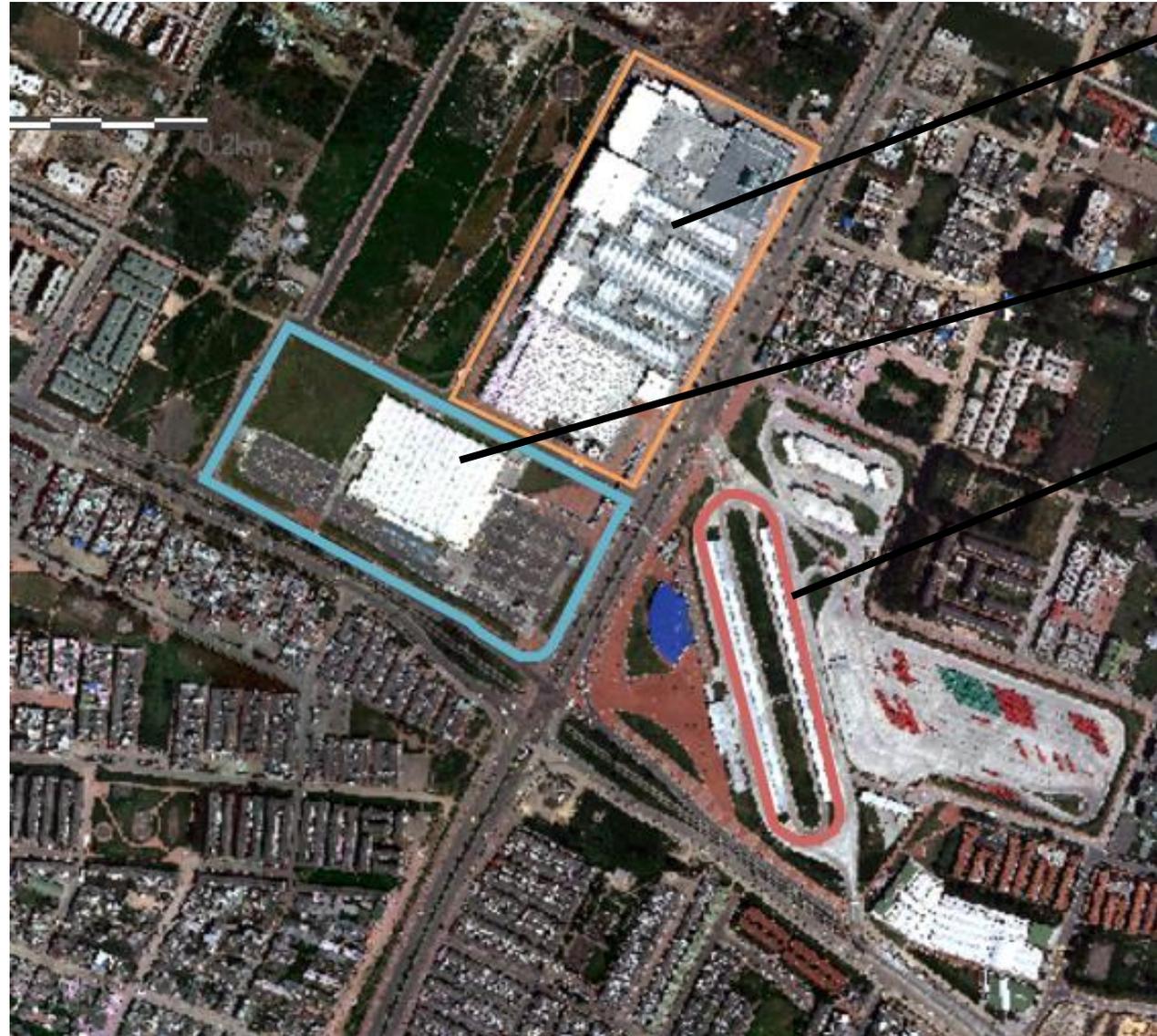
# PORTAL CALLE 80 2004

Centro comercial  
Portal de la 80



Portal Calle 80

# PORTAL SUBA 2007



**Centro comercial  
Plaza Imperial**

**Exito**

**Centro comercial  
Plaza Imperial**

# PORTAL USME 2007



**Centro  
Comercial  
Altavista**

**Portal Usme**

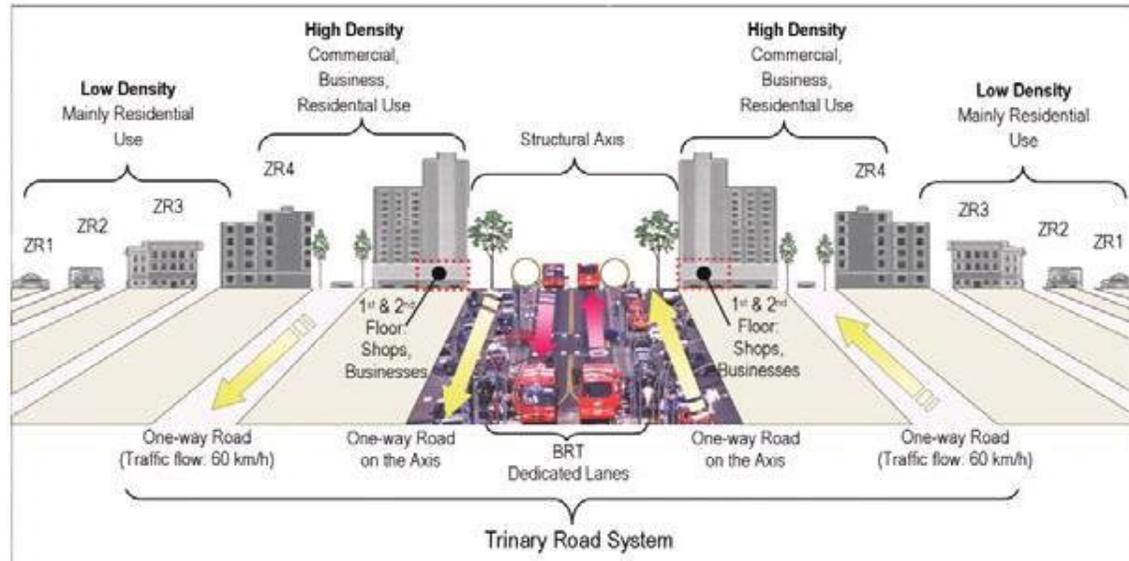
2

## Ejemplos de articulación

Transporte- Desarrollo Urbano- Financiación

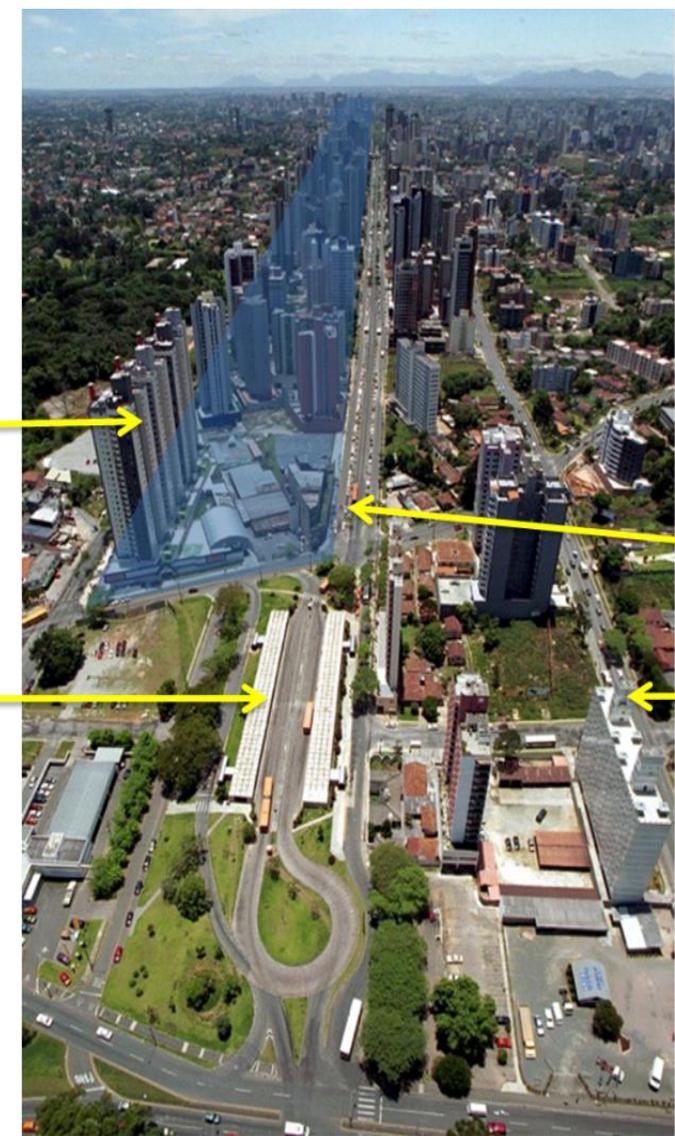
Curitiba  
Hong Kong





Zoning  
alta densidad

Terminal  
del BRT



carriles exclusivos  
y tráfico lento

Tráfico rápido

(Fuente: Pontificia Universidad Católica de Paraná, 2012)

2

## Programa de desarrollo “Rail + Property” (Tren + Propiedad) o R+P en el sistema de transporte de Hong Kong

Experiencias significativas

Curitiba

Hong Kong



Descripción del proyecto

Modelo “Rail + Property” (Tren + Propiedad) o R+P implementado por la empresa de trenes de Hong Kong (MTR Mass Transit Railway Corporation Limite): gestión de áreas aledañas a la infraestructura a través del desarrollo de proyectos de vivienda y de uso comercial, para garantizar que incremento del valor del suelo generado por las inversiones en los trenes, se destine para la financiación de la infraestructura ferroviaria de la ciudad.

Implementación DOT

- Integración de usos comerciales y de vivienda a través de desarrollo inmobiliario promovido directamente por la MTR.
- Intermodalidad de medios de transporte.
- Accesibilidad para usuarios y conectividad con redes de espacio público.

Instrumentos de captura de valor utilizado en el proyecto

- MRL adquiere y gestiona áreas necesarias para infraestructura y áreas aledañas para desarrollo inmobiliario “Rail + Property” (Rieles + Propiedad)



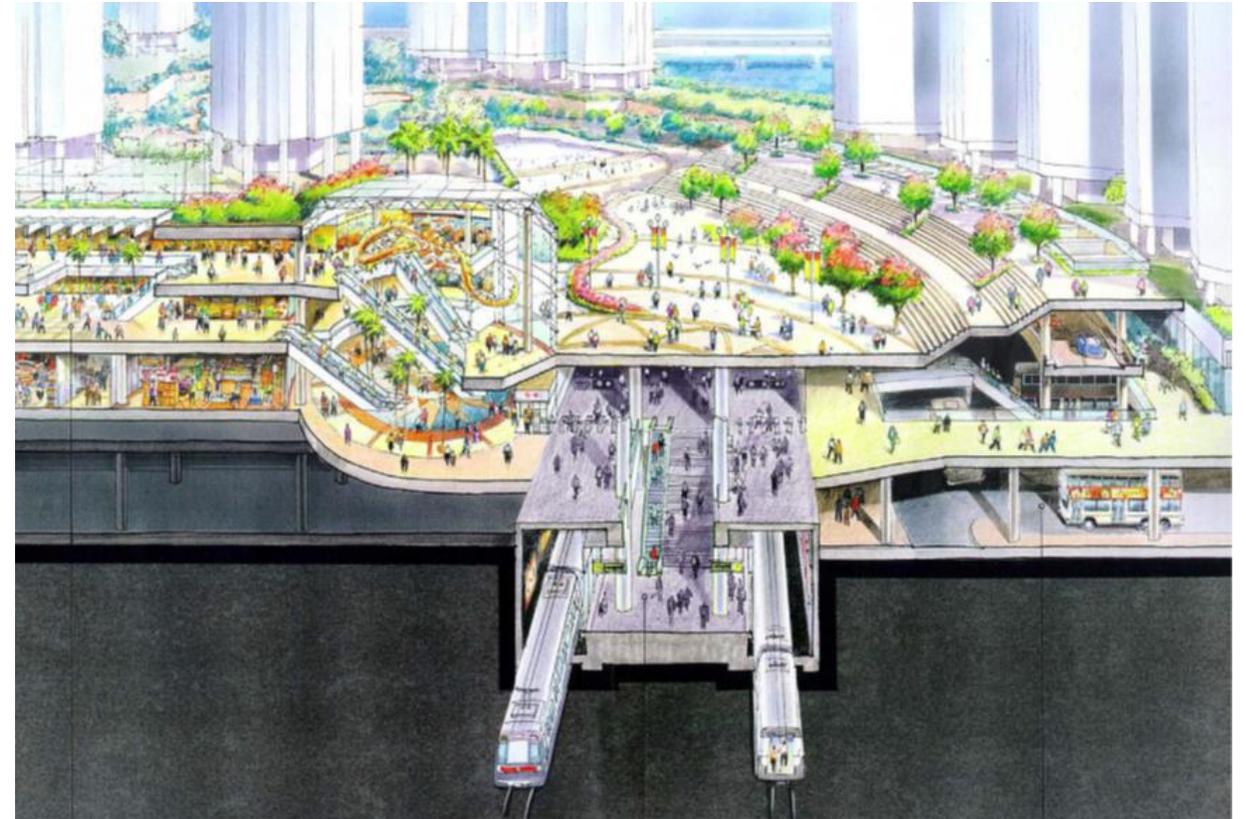
DOTS



Recursos para construcción de infraestructura de transporte



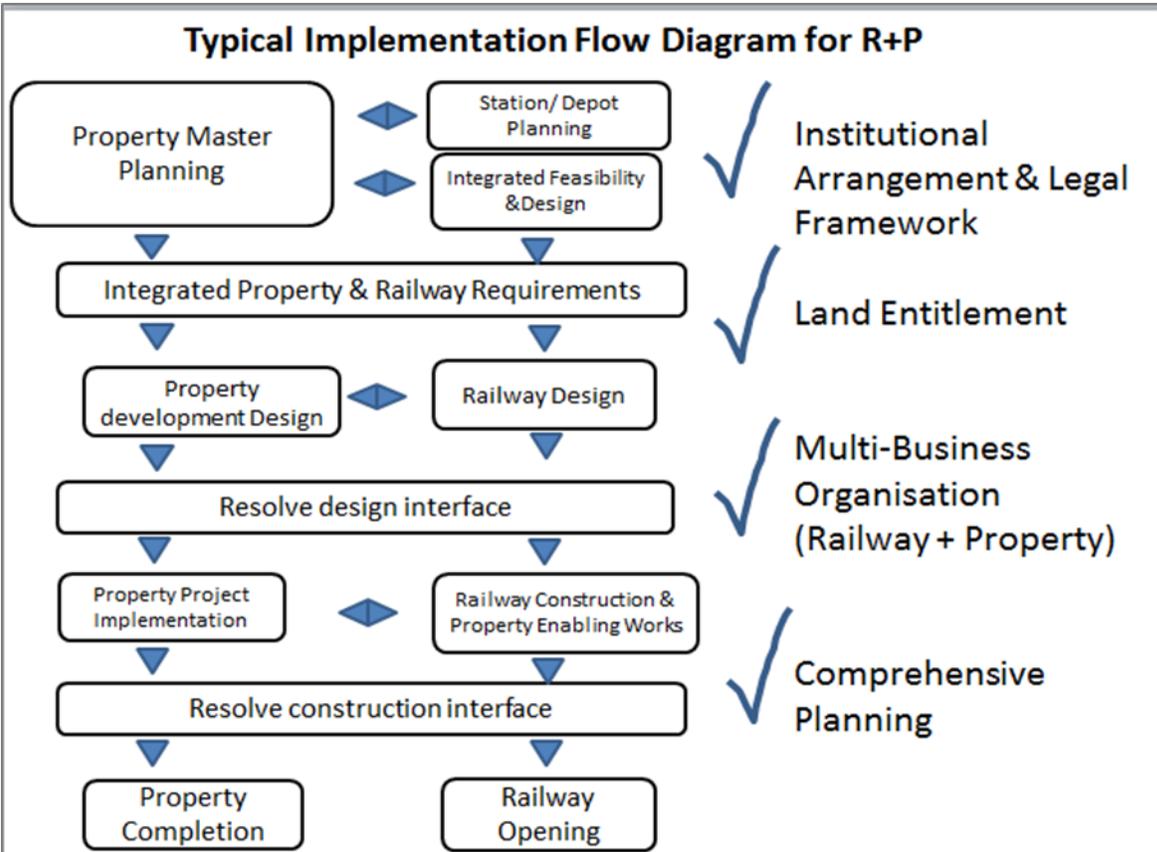
Fuente: Carlos Pardo, 2012



Parque LOHAS con un amplio espacio abierto (Fuente:Ho Hang Kong,2011).

## Programa de desarrollo “Rail + Property” (Tren + Propiedad) o R+P en el sistema de transporte de Hong Kong

### Typical Implementation Flow Diagram for R+P



Fuente:CAF 2014.

### Resultados obtenidos

- Aumentó del número de pasajeros en las estaciones que se aplica el programa R+P y DOTS y mejores condiciones de espacio público y transporte.
- Aumentó del valor del suelo de las áreas próximas a las estaciones que se aplica el programa R+P y DOTS.
- Implementación de 43 áreas de estaciones del metro y del sistema LRT y para 11 estaciones mejoradas de la antigua línea KCR (East Rail y West Rail).

### Actores y modelo de gestión

- La Mass Transit Railway Corporation Limited de Hong Kong, (MTRCL) es la empresa encargada de la operación de la red de líneas de metro y tren suburbano de Hong Kong.
- La MTRCL participa en la gestión de activos y de arrendamiento de propiedades de inversión, incluyendo centros comerciales, edificios de oficinas y unidades residenciales, en el marco de estrategias R+P+TOD para las estaciones de los sistemas.

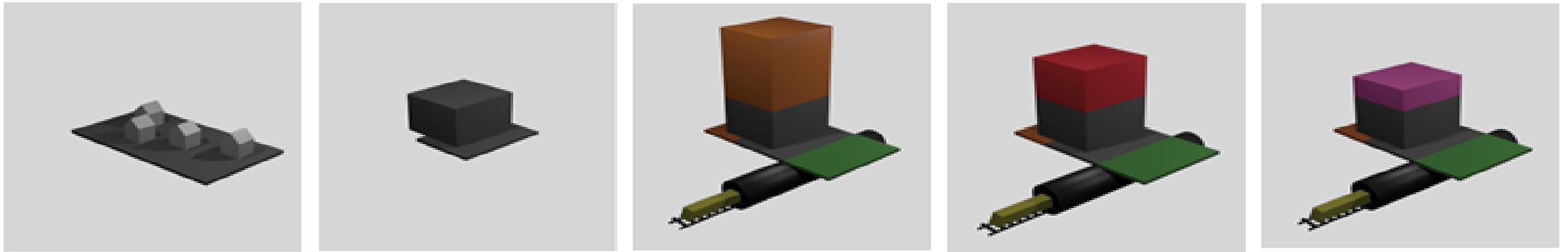
3

## Aproximación a la construcción de una estrategia DOTS y captura de valor

Ejemplo Estudio PLMB  
Enfoque general propuesto

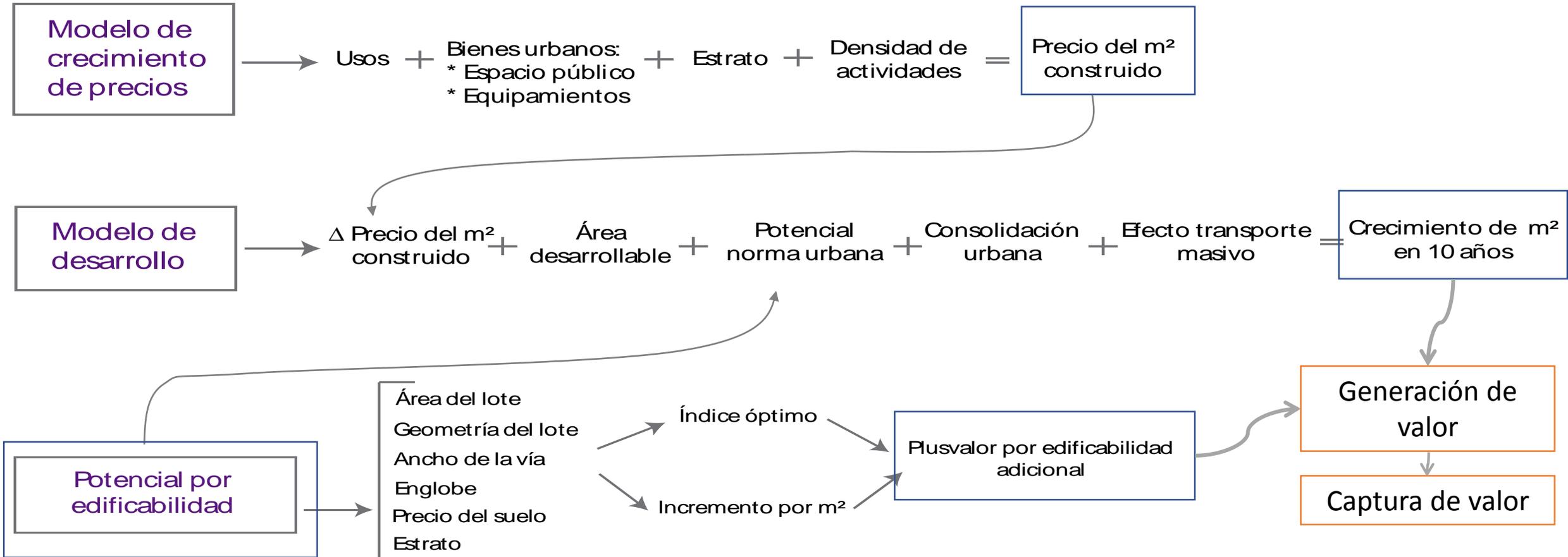
## 2.METODOLOGÍA GENERAL

### Modelo de Generación de Valor



- Gestión del suelo para aprovechar potenciales de generación de valor
- Aprovechando y generando un enfoque DOTS

## 2.1 METODOLOGÍA-Generación y captura de valor



1. ¿Cuál es el crecimiento que tendrá la zona? (m<sup>2</sup> nuevos construidos)
3. ¿Cómo y cuánto se puede generar valor?
4. ¿Cuánto se puede capturar valor?

## 2.2 VISION DOTS-¿Cómo se puede hacer una mejor ciudad?

### Estrategia de Desarrollo Inmobiliario

#### *Tipo 1. Desarrollo Prioritario.*

Predios en proceso de compra por parte del distrito

Manzanas estratégicas cercanas a las bocas de las estaciones de metro con potencial de desarrollo.

Mayores alturas

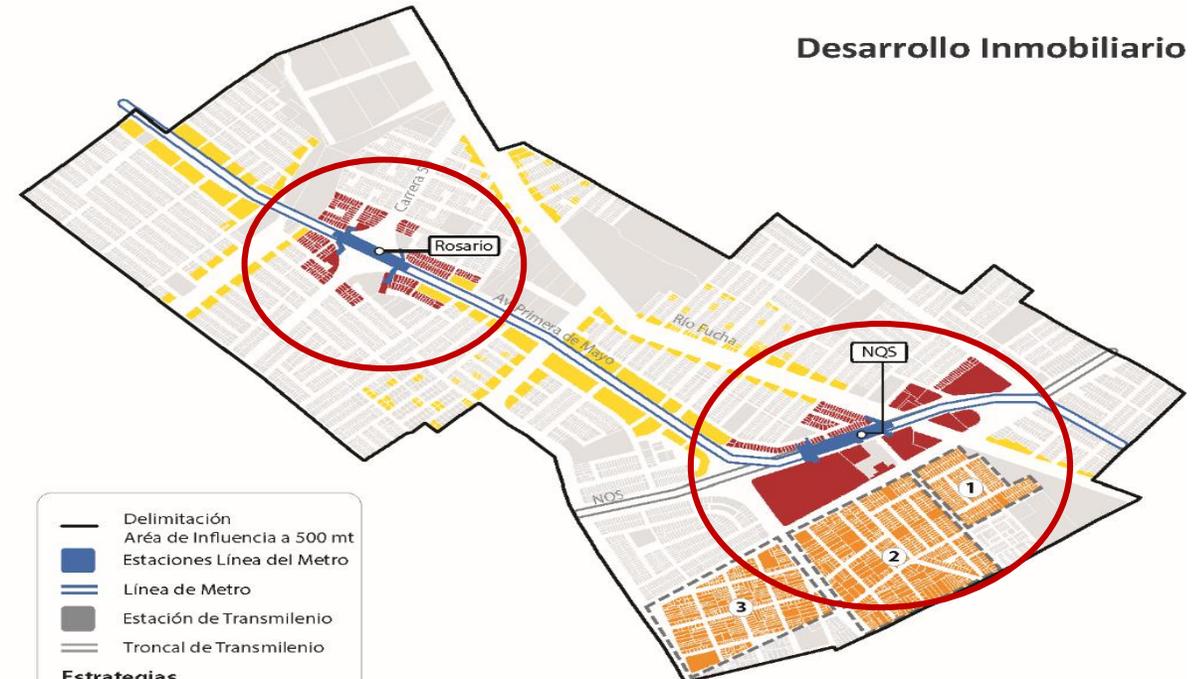
Densidad

Usos mixtos

Equipamientos

Espacio público en plazas plazoletas y pasajes.

### Desarrollo Inmobiliario



5

#### Mezclar

Planificar para usos de suelo mixtos, con un óptimo balance entre vivienda, comercio, parques, espacios abiertos accesibles y servicios.

6

#### Densificar

Hacer coincidir la densidad poblacional con la capacidad del sistema de tránsito.

7

#### Compactar

Crear regiones compactas con viajes pendulares cortos, reducir la expansión urbana focalizando el desarrollo en las áreas adyacentes y vecinas al desarrollo existente, así como localizar viviendas y centros de trabajo a distancias cortas.

8

#### Cambiar

Incrementar la movilidad reduciendo el estacionamiento y regulando el uso de las vialidades; limitar el estacionamiento para desalentar el uso del automóvil en horas pico; implantar cuotas por uso del automóvil por horas del día y destinos.

## 2.2 VISION DOTS-¿Cómo se puede hacer una mejor ciudad?

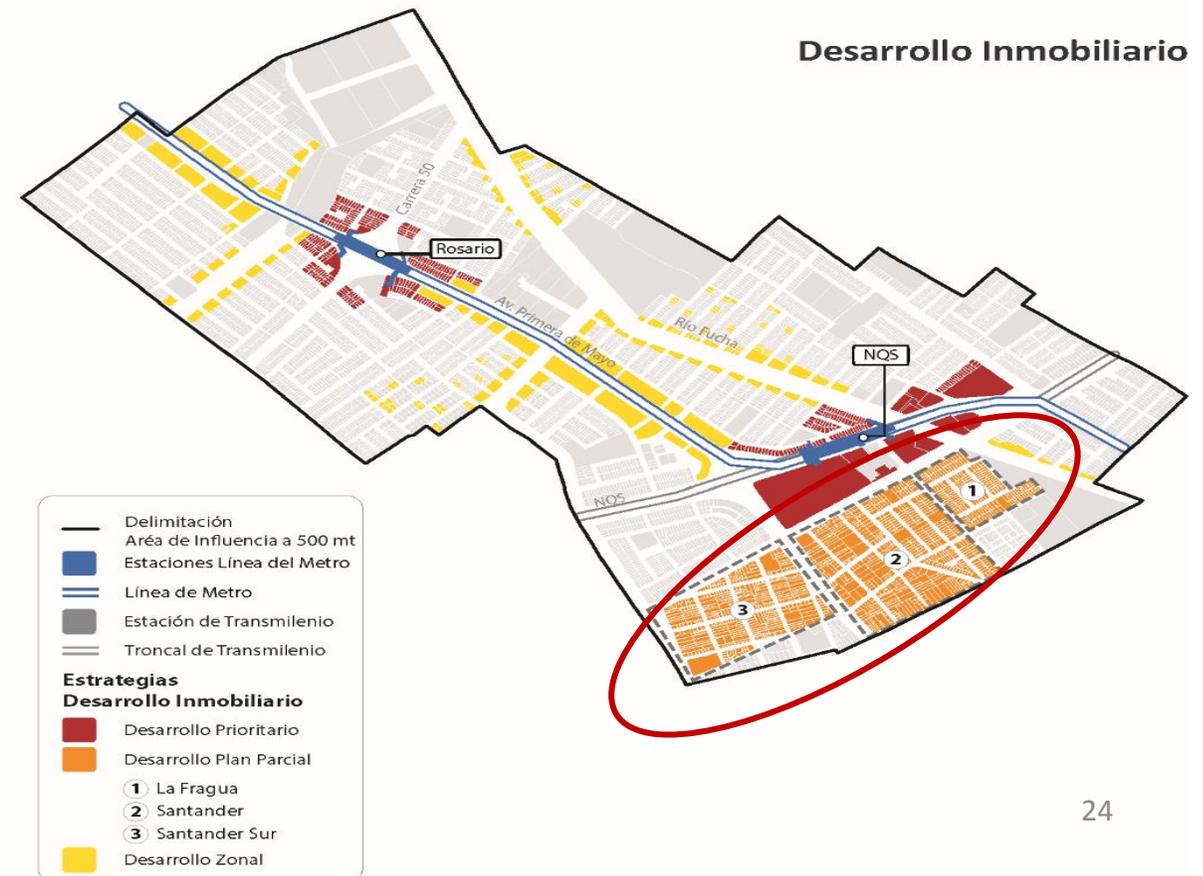
### Estrategia de Desarrollo Inmobiliario

#### *Tipo 2 Desarrollo Zonal por Plan Parcial*

Manzanas con potencial de redesarrollo.

Manzanas colindantes con un alto porcentaje de predios de oportunidad. Se identifican de acuerdo con el modelo de crecimiento desarrollado por la consultoría.

Mayores alturas  
Densidad  
Usos mixtos  
Equipamientos  
Espacio público estructurante



5

#### Mezclar

Planificar para usos de suelo mixtos, con un óptimo balance entre vivienda, comercio, parques, espacios abiertos accesibles y servicios.

6

#### Densificar

Hacer coincidir la densidad poblacional con la capacidad del sistema de tránsito.

7

#### Compactar

Crear regiones compactas con viajes pendulares cortos, reducir la expansión urbana focalizando el desarrollo en las áreas adyacentes y vecinas al desarrollo existente, así como localizar viviendas y centros de trabajo a distancias cortas.

8

#### Cambiar

Incrementar la movilidad reduciendo el estacionamiento y regulando el uso de las vialidades; limitar el estacionamiento para desalentar el uso del automóvil en horas pico; implantar cuotas por uso del automóvil por horas del día y destinos.

## 2.2 VISION DOTS-¿Cómo se puede hacer una mejor ciudad?

### Estrategia de Desarrollo Inmobiliario

#### Tipo 3 Desarrollo Zonal por englobe de predios

Englobe de hasta 5 predios de lotes de oportunidad colindantes.

#### Oportunidad:

Índice de construcción menor a 2

Altura menor a 4 pisos

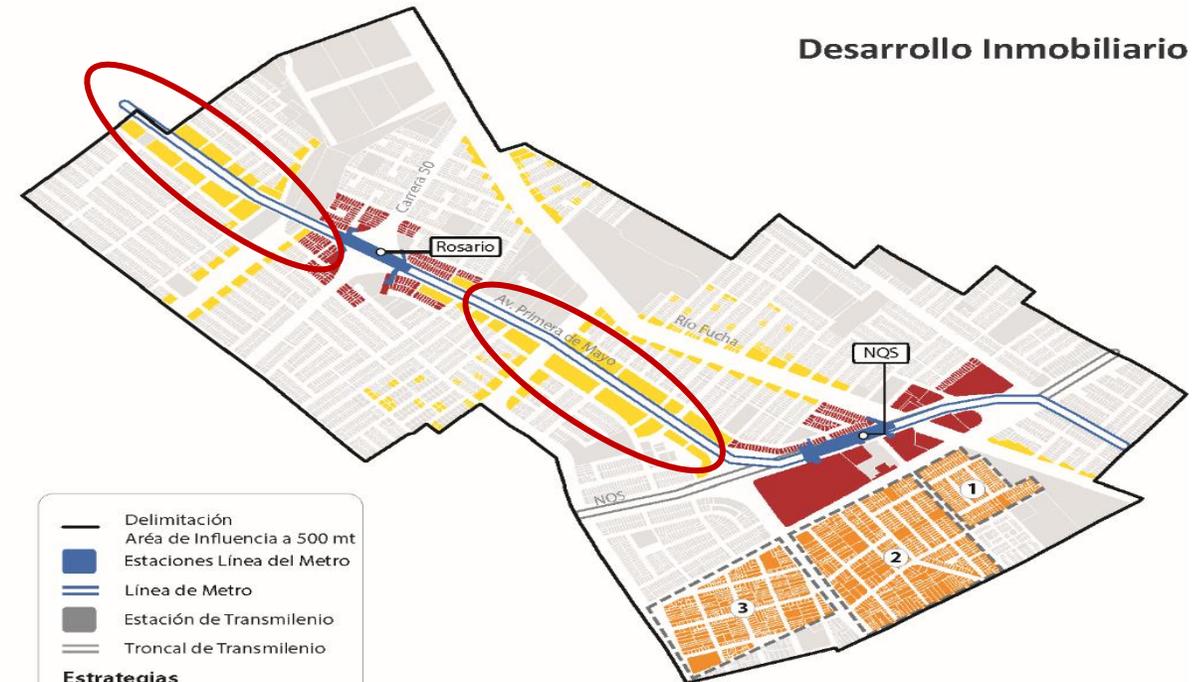
#### Excluye:

Bienes de Interés cultural, zonas protegidas, equipamientos permanentes, planes parciales y complementarios

Densidad

Usos mixtos

Espacio público en mejoramiento de andenes sobre los ejes



5

#### Mezclar

Planificar para usos de suelo mixtos, con un óptimo balance entre vivienda, comercio, parques, espacios abiertos accesibles y servicios.

6

#### Densificar

Hacer coincidir la densidad poblacional con la capacidad del sistema de tránsito.

7

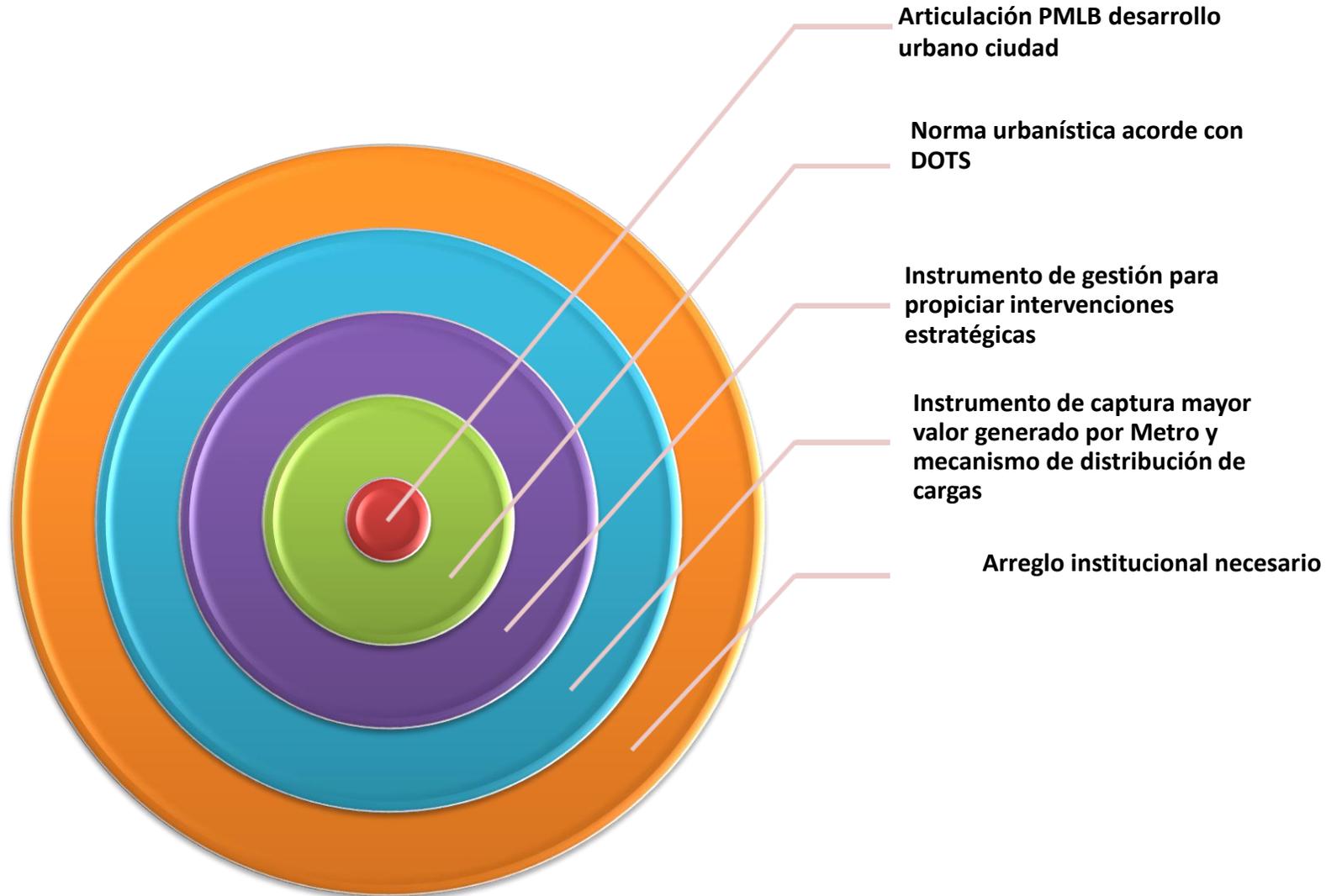
#### Compactar

Crear regiones compactas con viajes pendulares cortos, reducir la expansión urbana focalizando el desarrollo en las áreas adyacentes y vecinas al desarrollo existente, así como localizar viviendas y centros de trabajo a distancias cortas.

8

#### Cambiar

Incrementar la movilidad reduciendo el estacionamiento y regulando el uso de las vialidades; limitar el estacionamiento para desalentar el uso del automóvil en horas pico; implantar cuotas por uso del automóvil por horas del día y destinos.



Adopción del sistema metro

Condiciones urbanísticas específicas

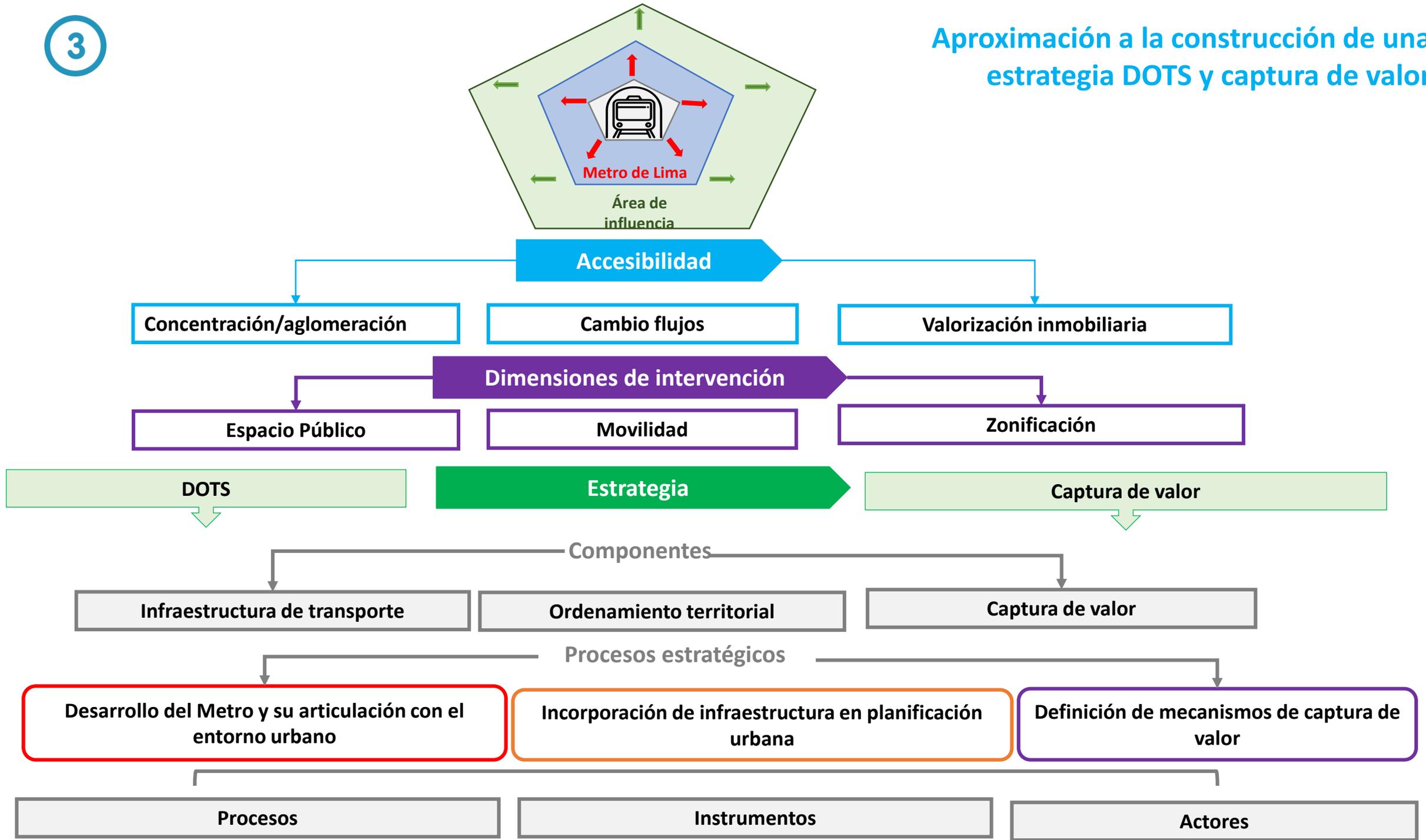
Definición de tipos de intervención

Esquema especial de dist. cargas

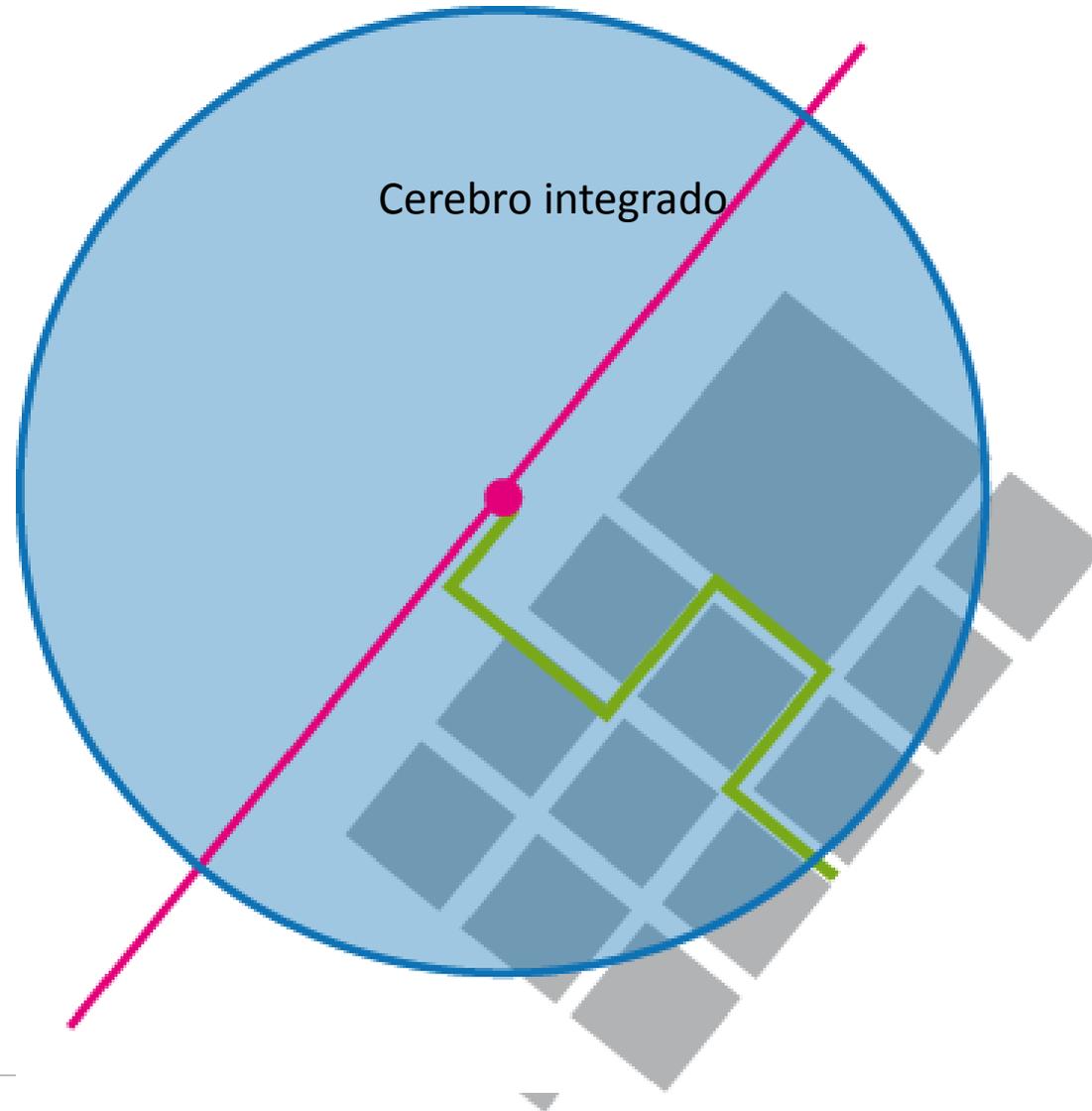
Venta de derechos de construcción

Alternativas de ajuste institucional

**Decreto de adopción del sistema Metro**



# INTEGRAR “CEREBROS”



**Creación** de valor a partir de proyectos de transporte

## (MÁS) OPORTUNIDADES

- No solo “valor”
- No solo captura sino **creación** de valor
- Redefinición de “área de Proyecto”
- Costos altos: oportunidad de utilizar captura de valor y planificar adecuadamente



## (INCLUSO MÁS) OPORTUNIDADES

- Tierras “lejanas”: oportunidad de
  - integrar con sistemas de transporte
  - captura de valor
  - planificación apropiada
  - Más complejo
  - Menos costoso
- Tierra vacante puede balancear costos y beneficios de proyecto



# RIESGOS

- Implementación es más compleja y larga que lo normal
- Incertidumbres
- Estructura institucional adecuada no es fácil de consolidar
- Temporalidad de inmobiliario distinta a transporte
- Temporalidad de ingresos
- Sector inmobiliario “de retaguardia”
- Regulación vs acción
- Incremento de valor de suelo y gentrificación?



**JFP & Asociados**  
Derecho Urbano

**GRACIAS**

[www.jfpyasociados.com](http://www.jfpyasociados.com)

Teléfono: 571 7357442

Correo: [jpinilla@jfpyasociados.com](mailto:jpinilla@jfpyasociados.com)