

## EVALUACIÓN DE INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR PARA EL FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS UNA PROPUESTA METODOLÓGICA

**Daniel Moreno**

Dirección de Extensión y Servicios Externos DESE, Pontificia Universidad Católica de Chile

[dlmoreno@uc.cl](mailto:dlmoreno@uc.cl)

### Resumen

Los problemas relacionados con el financiamiento de la infraestructura urbana son experimentados por la mayoría de las ciudades de todo el mundo, independientemente si pertenecen a países desarrollados o emergentes. Diferentes tipos de modelos e instrumentos públicos han intentado resolverlos con resultados mixtos. Una de las alternativas más llamativas está relacionada con la captura de valor en función del desarrollo urbano que impulsa, a su vez la infraestructura, con efectos de valorización del suelo urbano bajo su influencia. Sin embargo, la implementación de dichos instrumentos requiere cierta aceptación de las personas y el sector privado para que realmente funcione la reinversión. Estas disyuntivas presionan a la gestión pública, donde el sistema tributario tradicional es apenas suficiente, cuando lo es. En el contexto de una reciente Nueva Agenda Urbana (Hábitat III), que se compromete generar instrumentos de financiación eficaces, innovadores y sostenibles para mantener y compartir el valor agregado por el desarrollo urbano, es necesario realizar una evaluación con criterios específicos que permitan verificar realmente la eficiencia y eficacia de dichos instrumentos. Para llevar a cabo esta evaluación, que está en un arduo proceso de perfeccionamiento, se consideran solamente algunos instrumentos de captura de valor de Latinoamérica. A estos casos se les aplica un método de evaluación multicriterio, especificando la definición de los conceptos y parámetros a utilizar. Finalmente, los resultados arrojan una calificación que permite identificar “buenas prácticas” que efectivamente cumplen con el aprovechamiento del potencial del desarrollo urbano a través de la infraestructura y su generación de plusvalía.

**Palabras clave:** instrumentos de captura de valor, infraestructura urbana, financiamiento.

### INTRODUCCIÓN

Los problemas relacionados con la financiación de los servicios públicos y la infraestructura son experimentados por la mayoría de las ciudades de todo el mundo, independientemente de si pertenecen a países desarrollados, en desarrollo, o emergentes. Diferentes tipos de modelos e instrumentos públicos han intentado resolverlos, con resultados mixtos. Una de las alternativas más llamativas está relacionada con la captura de valor en función del desarrollo de la infraestructura urbana. La implementación de instrumentos para capturar valor requiere cierta legitimidad y aceptación de las personas en las ciudades para trabajar, lo que también significa que el sector privado debe especificar su voluntad de cooperar. Estas disyuntivas presionan constantemente a la gestión pública, la cual tiene que encontrar recursos para financiar los servicios públicos y la infraestructura, donde el sistema tributario tradicional es apenas suficiente y la deuda siempre está creciendo.

En el contexto de una reciente Nueva Agenda Urbana<sup>1</sup>, que se compromete generar instrumentos de financiación eficaces, innovadores y sostenibles para mantener y compartir el valor generado por el desarrollo urbano, es necesario realizar una evaluación con criterios específicos que permitan verificar realmente la eficiencia y distribución socioeconómica de dichos instrumentos. La promoción de mejores prácticas para el aprovechamiento y distribución del aumento de valor del suelo urbano como consecuencia de la implementación de inversiones e infraestructuras, es un compromiso asumido. En cierta medida, es un reforzamiento al sistema fiscal local a través de la planificación y gestión urbana, poniendo hincapié en las bases de los instrumentos de captura de valor, particularmente en su cuantificación, captación y distribución de los potenciales beneficios de los procesos de desarrollo urbano.

En el Plan de Acción Regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe 2016-2036<sup>2</sup>, es más específico al promover el aprovechamiento de la inversión de recursos públicos en el desarrollo urbano a través de instrumentos de captura de valor. Asimismo, se plantea la necesidad de otorgarle mayor relevancia a este tipo de instrumentos por los beneficios derivados del incremento del valor del suelo. No obstante, se manifiesta que es necesario un marco legal e institucional apropiado que otorgue facultades a los gobiernos locales para que empleen y gestionen estos instrumentos, esto con el fin de recaudar fondos que promuevan el desarrollo económico y la infraestructura.

Por lo tanto, el objetivo principal de esta investigación es estudiar y catalogar diferentes instrumentos de captura de valor en Latinoamérica, a través de un método de evaluación multicriterio. Entender la eficiencia y efectividad, conceptos principales en la investigación, es relevante para establecer un modelo de buenas prácticas flexible, que pueda implementarse en diferentes contextos, al menos en su forma más básica. Por lo tanto, es necesario revisar algunas experiencias de la región que hayan tenido cierto éxito en el ámbito local, lo suficiente como para establecer una base inicial de ciudades y sus propios instrumentos. El siguiente paso es generar un método cualitativo para evaluarlos, lo que significa generar criterios de valoración relacionadas con sus resultados en la formulación (o diseño), la capacidad de recaudación de fondos, la legitimidad y la redistribución de la inversión. Finalmente, con base en la evaluación, será posible construir una serie de recomendaciones básicas para la gestión pública en torno al financiamiento de los servicios públicos y la infraestructura.

El proceso anterior exige definir los dos conceptos objetivos principales de la investigación, es decir la eficiencia y la efectividad en los instrumentos de captura de valor. Asimismo, como resultados del proceso, se deben considerar las limitaciones que están perturbando el establecimiento e implementación de estos instrumentos. Estos cuestionamientos permiten complementar el entendimiento y justificación de estos instrumentos para el financiamiento de infraestructura en un contexto urbano.

La ponencia se compone de cuatro partes. La primera, justifica la existencia de los instrumentos de captura de valor, entendiendo el enorme potencial que tienen para el financiamiento urbano. Asimismo, esta parte sirve para poner en contexto a la región en esta materia. En la segunda parte, se presenta la metodología propuesta de evaluación de estos instrumentos, la cual es multicriterio como ya se mencionó. Aquí se incluyen las definiciones de los conceptos a tomar como referencia. En la tercera parte se muestra la aplicación de la metodología a algunos instrumentos de Latinoamérica, explicando brevemente en qué consiste cada uno y sus resultados según el método planteado. Finalmente, se exponen las reflexiones finales y la intencionalidad de continuar desarrollando esta metodología, así como ampliar el espectro de la investigación.

## **1. JUSTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR**

La captura de plusvalías se define como “el proceso por el cual una porción o todo el incremento del valor de la tierra, atribuidas al “esfuerzo de la comunidad”, son recapturadas por el sector público a

---

<sup>1</sup> Naciones Unidas, 2016, pp. 9, 40 y 42.

<sup>2</sup> CEPAL et al., 2018, pp. 12, 23, 39, 46, 48, 49, 53 Y 55.

través de su reconversión en ingresos públicos, a través de impuestos, tasas, contribuciones obligatorias y otros recursos fiscales”<sup>3</sup>. La importancia de los instrumentos de captura de valor radica en la potencialidad que tienen para obtener recursos para financiar la inversión pública urbana. Funcionan generalmente como una especie de círculo virtuoso<sup>4</sup>, en el que la inversión genera un atributo positivo, influenciando en cierta medida a las propiedades cercanas a dicha inversión. Los propietarios, por lo tanto, podrán utilizar dicho atributo como elemento que incremente el valor de sus bienes inmuebles, independientemente que mantengan la propiedad, la arriendan o la vendan. El sector público responsable de la inversión, para poder mantenerla, financiarla o generar una nueva inversión podría recurrir a un cobro proporcional a los beneficios causados a estos propietarios.

Sin embargo, en la actualidad no existe un mecanismo de captura de valor "casi perfecto" y que funcione tal cual cómo se explicó, donde todos los agentes cumplan tal cual su acción correspondiente. Existe una gran variedad de instrumentos en la región, pero la posibilidad de encontrar los elementos básicos para construir un mecanismo eficiente y efectivo, podría inducir una mejor aproximación a una solución para financiar la inversión en infraestructura pública. Además, la implementación de un instrumento de este tipo, podría hacerse para asegurar que los recursos captados, por quienquiera que sea, se apliquen en beneficio de las obras que los causan. Las dificultades que podrían enfrentar, se desarrollan principalmente alrededor de la distribución de los recursos obtenidos sobre la inversión entre la ciudad<sup>5</sup>. Es decir, que los recursos obtenidos por un instrumento de captura de valor sirvan para darle continuidad al círculo virtuoso de la inversión pública y no se utilicen en otros campos.

Para llevar a cabo la tarea planteada, es necesario estudiar y entender el contexto de cada ciudad (y país) y las facultades de cada nivel de gobierno en esta materia. En algunos casos, las autoridades locales tienen su propia recaudación de fondos similar a los impuestos, como es el caso de Bogotá, Colombia, donde el Distrito utiliza estos mecanismos para construir infraestructura pública. Por el contrario, en Chile la recaudación del impuesto predial y el pago por el permiso de circulación son reclamados por los municipios, centralizados y luego se distribuyen.

De hecho, el estudio de la generación de plusvalía y cómo deberían redistribuirse los beneficios es un tema que tiene una larga historia en los países de América Latina, como el caso ya mencionado caso de Colombia y Brasil<sup>6</sup>. En el primero, se ha estudiado el sistema Transmilenio de Bus Rapid Transit (BRT) en Bogotá desde su inicio. Algunos de los estudios y documentos elaborados rescatan diferentes conclusiones sobre aumentos en la plusvalía de las propiedades cercanas a las estaciones<sup>7</sup>, a lo largo de las rutas alimentadoras<sup>8</sup> o en propiedades para uso comercial<sup>9</sup>. La forma de recuperación que tiene lugar en la ciudad, se realiza a través de un mecanismo impositivo (captura de valor), que afecta a obras de mejora urbana (incluidos proyectos de gran escala), a la incorporación de suelo rural en áreas urbanas o expansión urbana, y a la modificación de usos y densificación. En general, el cálculo se obtiene a través de la diferencia entre el valor predial de la situación anterior y de la nueva.

Chile, que si bien no tiene como tal instrumentos de captura de valor, también tiene varios estudios relacionados con el Metro de Santiago y la implementación de Transantiago, aunque más enfocados en los procesos de valoración que inducen. En este sentido, Agostini y Palmucci<sup>10</sup> realizaron cálculos de valoración de viviendas cerca de las líneas de Metro, encontrando porcentajes de aumento similares entre casas y departamentos. Otro estudio que principalmente demuestra la falta de recolección de valor fue

---

<sup>3</sup> Smolka, M. & Amborski, D. (2003).

<sup>4</sup> Blanco et al., 2016, p. 32.

<sup>5</sup> Muldoon-Smith y Greenhalgh, 2015.

<sup>6</sup> Figueroa y Moreno, 2016; Furtado y Acosta, 2012.

<sup>7</sup> Rodríguez y Targa, 2004; Mendieta y Perdomo, 2007.

<sup>8</sup> Muñoz-Raskin, 2006.

<sup>9</sup> Bocarejo et al., 2012.

<sup>10</sup> Agostini y Palmucci, 2008.

elaborado por Saavedra y Contreras<sup>11</sup>, quienes mostraron aumentos en la plusvalía de las propiedades cercanas a la Avenida Santa Isabel en el centro de la ciudad mediante la instalación de un corredor Transantiago. La consiguiente densificación trajo beneficios al municipio a través de la recaudación de nuevos impuestos territoriales, aunque muy bajos en comparación con la inversión privada y los beneficios generados en el área, entorno a una proporción de 1:60.

Ambos casos, tanto Colombia como Chile, muestran la diferencia existente entre los países de la región y su contexto. Pensar en los elementos básicos de un mecanismo de captura de valor potencialmente exitoso como método universal es una contribución valiosa por el potencial que tiene este tipo de instrumentos. Existen casos exitosos afuera de América Latina, de los cuales se pueden aprender también algunos elementos básicos. En Hong Kong, por ejemplo, Mass Transit Railway Corporation Limited (MTRL) es la compañía que desarrolla y opera sistemas de transporte público desde 1975<sup>12</sup>. Se ha convertido en una empresa muy exitosa en su operación y en la rentabilidad de sus inversiones, logrando un retorno en los ingresos que equivale al 185% de sus costos. El MTRL recibe del estado las concesiones de tierras periféricas o en las cercanías de las líneas ferroviarias, que de otro modo serían vendidas o subastadas a compañías privadas. Esta institución negocia desde los terrenos que posee, con agentes inmobiliarios interesados en la ejecución de proyectos urbanos a lo largo de las líneas de transporte y especialmente en terminales de nuevas líneas ferroviarias que desarrolla. Mediante la transferencia de tierras a empresarios privados, las nuevas redes de transporte llegan a destinos que se están habilitando progresivamente con nuevos edificios de comercio, residencia y oficinas. Las ganancias de dichos proyectos se distribuyen entre el operador de transporte y los empresarios.

Otros ejemplos exitosos se encuentran en Los Ángeles, California y en algunas ciudades de Japón, donde las personas deben pagar impuestos más altos si viven cerca de las estaciones de sistemas ferroviarios<sup>13</sup>. Los recursos fiscales luego se reinvierten en el transporte público. Estupiñan<sup>14</sup> también menciona los mecanismos de captura de valor relacionados con el transporte urbano, como la ciudad de Copenhague y su metro automatizado, la extensión de la Avenida Faria Lima, en Sao Paulo, la extensión de la línea Crossrail en Londres.

Las experiencias exitosas marcan el camino para pensar en un instrumento capaz de aplicarse en cualquier contexto al menos en su concepto más básico. No obstante, rescatar las buenas prácticas y aprender de los errores de otras experiencias es una necesidad para llegar a ese fin. Por lo tanto, un método de evaluación que estudie y resalte estos factores, contribuye a darle una mayor relevancia a los instrumentos de captura de valor. Para esto, también es necesario entender los diferentes métodos establecidos por las instituciones responsables en cada caso, así como el grado de aceptación y éxito de cada uno.

Blanco et al.<sup>15</sup> clasifican cuatro tipos de instrumentos más frecuentes para el financiamiento de proyectos urbanos. El primero de ellos es la contribución por mejoras, el cual consiste en un cargo o cobro a los propietarios que se benefician de una mejora en la infraestructura cercana. Los autores mencionan que se clasifica como una tarifa, puesto que solamente los que se benefician de esta mejora son los que deben contribuir con el pago. Generalmente puede cobrarse ex-ante o ex-post a la construcción o implementación de la mejora, al igual que el cobro puede basarse sobre el costo o sobre la valorización misma que causará. Bogotá ha utilizado este tipo de instrumento bajo el nombre de contribución por valorización, el cual ha tenido una larga trayectoria desde su aplicación inicial en la segunda década del siglo XX.

---

<sup>11</sup> Saavedra y Contreras, 2007.

<sup>12</sup> CODATU, 2014; Cervero y Dai, 2014; Figueroa y Moreno, 2016.

<sup>13</sup> Smith y Gihing, 2006.

<sup>14</sup> Estupiñan, 2011.

<sup>15</sup> Blanco et al., 2016, pp. 35-38.

Las exacciones y cargos por derechos de construcción, son otro grupo de instrumentos señalado por los autores, el cual consiste en el aporte monetario, por obras o terrenos que se acuerdan como contraprestación al derecho de desarrollar. Las exacciones son aportes de suelo para su uso público, mientras que los derechos son pagos en compensación por un mayor desarrollo en altura. En Brasil y Colombia se ha instalado los derechos de construcción, por ejemplo al establecer contraprestaciones específicas a tener más altura si se incluyen viviendas sociales.

El tercer instrumento se denomina como la financiación por incremento de impuestos, se explica por el uso del incremento futuro de los impuestos a las propiedades a causa de una intervención u obra pública, con el objetivo de financiar los costos de dicha intervención. Por lo general se proyectan los impactos en los valores de las propiedades con base en un estudio de mercado. Con base en esto, se establece en cuánto se incrementará el recaudo por impuesto predial por la valorización que causará la intervención. Este incremento, se usa para garantizar la deuda municipal a través de la emisión de bonos que aseguran el pago de la intervención y evitan que los recursos sean utilizados en otros lugares de la ciudad. Este instrumento se ha utilizado desde la segunda mitad del siglo XX en numerosos municipios de Estados Unidos. A diferencia de la contribución por valorización, este mecanismo se aplica al incremento futuro de los impuestos prediales y su recaudo siempre se realiza antes de las implementaciones correspondientes.

Finalmente, los esquemas de reajuste de terrenos permiten agrupar distintos terrenos individuales dentro de un plan parcial, con el objeto de reconfigurarlos para proveer el suelo que se necesite para usos públicos, desarrollando este grupo de terrenos como si fuera uno solo. Para permitir que el Estado agrupe terrenos para implementar alguna obra, los propietarios de dichos terrenos aceptarán una permuta por otro terreno que tenga mejores condiciones y/u oportunidades que el primero. Por lo tanto, cada propietario debe aceptar las condiciones mencionadas, puesto que cambiará un terreno de cierto tamaño por uno más pequeño pero con mejores condiciones globales para desarrollarlo. Si bien el predio recibido es menor, su precio por metro cuadrado se incrementará con el acondicionamiento que se haga en todo el plan parcial. Alemania, Japón y Corea del Sur han implementado estos instrumentos con gran éxito.

Con esta agrupación que realizan los autores, se evidencian ciertas particularidades que varían más aun de acuerdo a cada ciudad y su contexto. Si bien también mencionan las ventajas y desventajas de cada tipo de instrumento, solamente abarcan una evaluación de acuerdo al funcionamiento general desde la perspectiva del potencial para financiar un proyecto urbano determinado. En cierta medida, establecen recomendaciones dadas las condiciones más favorables para cada instrumento, mas no una evaluación más profunda bajo ciertos conceptos que deben ser considerados, como eficiencia y eficacia. Esta ponencia apunta a dicha evaluación.

## **2. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN**

En este apartado se presenta el método multicriterio de evaluación poniendo como objetivos los conceptos de eficiencia y efectividad de los instrumentos de captura de valor. En primer lugar, es necesario redefinir ambos conceptos en torno a estos instrumentos de captura. Por eficiencia tradicionalmente se entiende la forma en que se utilizan los recursos disponibles para satisfacer una o varias necesidades determinadas<sup>16</sup>. Al acotar este concepto al objetivo de esta ponencia, se podría mencionar que la eficiencia entonces es el método más adecuado de uso de los recursos públicos para satisfacer las demandas de bienes públicos urbanos. Se hace énfasis en “lo más adecuado” puesto que la eficiencia por lo general exige llegar a un mismo resultado con el menor costo posible y esto implicaría siempre la construcción de bienes públicos con calidades básicas. En este sentido, los instrumentos de captura de valor aportarían a lograr ese mejor resultado a través de los medios más adecuados y no de los más baratos, explicado por el potencial de financiamiento que poseen. Por eficacia se entiende como la relación entre los resultados

---

<sup>16</sup> Aibar Guzmán, 2003, p. 101.

obtenidos y los esperados<sup>17</sup>. Entre más próximos se encuentren estos dos, significará una mayor eficacia. Para los instrumentos de captura de valor, significa poder implementar las inversiones deseadas y recuperar los recursos públicos con los que se construyó o por lo menos, recuperar la totalidad de plusvalías generadas por la intervención pública.

La metodología se basa en ambos conceptos, de los cuales se desprenden otros que completarán los criterios de análisis. En total se establecen cuatro criterios principales relacionadas con la formulación o el diseño del instrumento, su capacidad de recaudación de fondos, su legitimidad y su redistribución de la inversión. La formulación es la construcción técnica de cada instrumento, así como su justificación metodológica. Exige un cierto nivel de conocimiento la formulación de los instrumentos de captura de valor, los cuales generalmente están basados en métodos de evaluación de proyectos, proyecciones financieras y modelación matemática. Esto no significa que el modelo más complejo es el mejor formulado, pero sus criterios propios deben estar justificados bajo el concepto de la eficiencia planteado anteriormente, considerando elementos como los ingresos de las personas, beneficio relativo, entre otros.

La capacidad de recaudo de fondos facilita la posibilidad de recuperar los recursos públicos invertidos. Tiene que ver gran parte con la gestión y capacidad misma de recaudo de los municipios. Por lo general, mientras cuenten con más herramientas para llevar a cabo esta tarea, es más probable que recauden la totalidad de lo invertido. Esto incluye tanto herramientas de recaudo como de fiscalización por el mismo, es decir, las facultades que establecen las leyes locales para exigir el pago por el beneficio causado. Entendido esto, esta categoría debe comprender los dos conceptos principales, es decir tanto la eficiencia como la eficacia. Eficiencia por la forma en que usan y generan distintas alternativas para recuperar los costos o plusvalías y eficacia por la identidad entre objetivos y resultados.

La legitimidad tal vez es el factor más controversial de proponer, principalmente por la naturaleza de cada tipo de instrumento de captura de valor. Básicamente es la aceptación pública de la implementación de los instrumentos de captura de valor. Esto comprende tanto la disposición a realizar el pago o a participar en sus procesos, como el entendimiento mismo del instrumento. Sin embargo, como ya se vio, varios están enfocados hacia el desarrollo urbano por parte del sector privado a cambio de contraprestaciones. Por lo tanto, la verificación de esta categoría es una tarea más compleja que las demás y que si se consulta directamente a la institución pública encargada, generalmente puede haber sesgos en su respuesta. Entonces, la legitimidad debe abordarse a través de la eficiencia porque hace parte del funcionamiento de estos instrumentos.

Finalmente, la redistribución de la inversión significa poder darle continuidad al círculo virtuoso de las intervenciones públicas que tengan oportunidades de generar plusvalías. Esto significa que la estructuración del instrumento debe permitir, con los recursos recuperados o recaudados, realizar inversiones en otras zonas de la ciudad que también presenten la particularidad de producir beneficios a los propietarios y generar infraestructura pública. Por lo tanto, esta categoría debe entenderse bajo en concepto de eficacia dado que es uno de los objetivos principales de estos instrumentos.

A los criterios definidos se les asignarán cuatro alternativas de evaluación, siguiendo la estructura básica de análisis multicriterio<sup>18</sup>, de acuerdo al nivel de desempeño del instrumento de captura de valor. Al ser un estudio exploratorio, permitirá visualizar de modo sencillo las buenas prácticas de cada uno, sin perjuicio de poder profundizar en una investigación a futuro la generación de variables en cada categoría, incluso cuantitativas. A continuación se presentan las alternativas mencionadas junto con las categorías, mencionando el significado de cada valoración.

**Tabla 1. Alternativas de valoración para los criterios definidos**

Alternativas de valoración	Criterios bajo los conceptos objetivos de eficiencia y eficacia
----------------------------	---

<sup>17</sup> Aibar Guzmán, 2003, p. 103.

<sup>18</sup> Grajales-Quintero, 2013, p. 295.

	<b>Formulación o el diseño del instrumento</b>	<b>Capacidad de recaudación de fondos</b>	<b>Legitimidad</b>	<b>Redistribución de la inversión</b>
Alta	Su formulación considera tres o más de elementos adicionales al de la inversión.	Considera tres o más herramientas de recaudo y fiscalización que aumentan la capacidad de recaudación de fondos.	El instrumento es aceptado y entendido por las personas o agentes que deben participar en él.	El instrumento permite plenamente la redistribución de la inversión en las zonas donde se aplica, sin ninguna restricción.
Media	Su formulación considera al menos dos elementos adicionales al de la inversión.	Considera al menos dos herramientas de recaudo o de fiscalización que aumenta la capacidad de recaudación de fondos.	El instrumento es aceptado y entendido por las personas o agentes que deben participar en él, aunque ha tenido algunos cuestionamientos.	El instrumento permite en parte la redistribución de la inversión en las zonas donde se aplica con algunas restricciones.
Baja	Su formulación considera al menos un elemento adicional al de la inversión.	Considera solo una herramienta de recaudo o de fiscalización que aumenta la capacidad de recaudación de fondos.	El instrumento no es aceptado y entendido por un porcentaje de las personas o agentes que deben participar en él, dado que ha tenido varios cuestionamientos.	El instrumento permite en parte la redistribución de la inversión en las zonas donde se aplica con altas restricciones.
Nula	No tiene una formulación fundamentada en elementos adicionales al de la inversión.	No tiene herramientas de recaudo o de fiscalización que aumenten su capacidad de recaudación de fondos.	El instrumento no es aceptado o entendido por las personas o agentes que deben participar en él.	El instrumento no permite la redistribución de la inversión en las zonas donde se aplica o no es claro cómo se redistribuye.

Fuente: Elaboración propia.

Comprendiendo el significado de cada alternativa, es posible evaluar los distintos instrumentos de captura de valor que existen en la actualidad. Sin embargo, esta tarea se limita solo a algunos de la región, dado que el instrumento debe perfeccionarse e incluir variables dentro de cada categoría para generar una evaluación mucho más completa. Esto significa que las variables a seleccionar, tanto cualitativas como cuantitativas, a futuro deben tener, por ejemplo un mínimo, máximo, rango o una variable ficticia para generar una calificación o puntaje en el método de evaluación. Para estos estándares o valores de referencia, se espera realizar un método de consulta de Delphi que incluya expertos académicos y empleados gubernamentales de los diferentes casos seleccionados.

### **3. EVALUACIÓN DE ALGUNOS INSTRUMENTOS DE LA REGIÓN**

Para darle una primera aplicación a la metodología, se seleccionaron algunos instrumentos de Latinoamérica. Dado que en varias ciudades existe más de un instrumento de captura de valor, se decidió seleccionar uno de cada ciudad y país, para intentar abarcar el mayor número de contextos diferentes. Inicialmente se hará una breve descripción de los instrumentos seleccionados, para entender su concepto e ir generando una idea de la evaluación misma de cada uno.

#### **1. BOGOTÁ: CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN**

Para el caso de contribución por mejoras el mejor ejemplo es el caso bogotano de la contribución por valorización antes mencionado. Según el Acuerdo 7 de 1987 del Concejo de Bogotá<sup>19</sup>, es un instrumento o mecanismo de financiación de obras de interés público. Su objetivo específico es la construcción de un conjunto obras públicas, las cuales pagan los propietarios de los inmuebles que son beneficiados por la ejecución de estas obras. Esto se explica porque el resultado de estas obras, otorga por un lado un mayor valor al inmueble, y por el otro una mejor calidad de vida urbana al propietario. La administración de este instrumento está a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano, perteneciente a la Alcaldía Mayor de Bogotá.

<sup>19</sup> Acuerdo 7 de 1987 Concejo de Bogotá D.C.

De acuerdo a Borrero<sup>20</sup>, este instrumento ha logrado alcanzar el 16% de los ingresos totales de Bogotá a finales de los años 1960 y el 24% en 1993. Se utiliza el método de factores para repartir el costo de la obra entre los beneficiarios a nivel local, estableciendo un área de influencia, considerando la capacidad de pago de los contribuyentes y el grado de beneficio de cada uno. Se incluyen factores intrínsecos y extrínsecos al propietario y al inmueble, como el área del terreno, estrato socioeconómico, capacidad de pago del propietario, uso de suelo y posibles cambios de éste, proximidad a las obras, accesibilidad, mejoramiento de condiciones de movilidad, entre otros. No obstante, no se cuantifica como tal el beneficio por la plusvalía que se genera por la obra pública sino otros indicadores, como las condiciones socioeconómicas resultantes, calidad de vida y movilidad. Además cuenta con compensaciones en caso que un inmueble se vea afectado por una obra. Según la normativa vigente, el cobro se puede imponer y hacer efectivo, antes de iniciar la obra (ex-ante), en su ejecución, o una vez terminadas (ex-post)<sup>21</sup>. Los plazos para su pago pueden exceder el periodo que dura el mandato del alcalde, que es de cuatro años, aunque lo más recomendable es hacerlo en plazos cortos para no afectar la cartera financiera del distrito. En Bogotá se ha intentado esto, al establecer una contribución por valorización con dos años de anticipación, generando polémica y desconfianza en las personas porque las obras comenzaron muy lentamente. Para corregir esto, el Estatuto de Valorización<sup>22</sup> establece que los cobros se realicen de forma simultánea a la ejecución de las obras.

## **2. SAO PAULO: CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUCCIÓN (CEPACS)**

Los Certificados de Potencial Adicional de Construcción o CEPACS son cargos por derechos de construcción y fueron creados para separar la compensación de la ejecución de los proyectos inmobiliarios y otorgarle recursos a la autoridad local para pagar la infraestructura. Son instrumentos creados en Sao Paulo en 1995 e implementados como tal desde el 2004 con el Estatuto de Cidade<sup>23</sup>. Dentro de un área de desarrollo predefinida, los CEPACS otorgan al portador derechos adicionales de construcción a cambio de una compensación económica a las autoridades públicas de la ciudad. En otras palabras, es un pago que realiza el desarrollador a cambio de poder construir más plantas o realizar ciertos cambios de uso en el predio intervenido. Estos son administrados y emitidos como bonos por el Consejo Legislativo de la Ciudad de Sao Paulo a través de Empresa Municipal de Urbanização y se negocian en subastas en la Bolsa de Valores de Sao Paulo (BOVESPA). Por lo tanto, se venden de forma periódica al mejor oferente y gracias a esto se utilizan para financiar grandes proyectos urbanos de redensificación, generalmente en zonas que son atractivas para el mercado inmobiliario.

Todos los CEPACS tienen el mismo valor nominal, aunque difieren en los metros cuadrados. Estos se alojan y solo pueden ser implementados en las Operaciones Urbanas Conjuntas, las cuales son un instrumento de transformación de un determinado sector de la ciudad. Estas operaciones se componen por una asociación pública-privada, donde participan también arrendatarios, residentes, inversionistas, entre otros. Según Sandroni<sup>24</sup>, para las autoridades locales este instrumento les otorga cierta seguridad financiera puesto que la compensación se realiza antes de la ejecución de las obras por parte del desarrollador (ex-ante). Esto garantiza los recursos necesarios para construir infraestructura sin recurrir a la deuda, entrar en déficit o utilizar recursos del presupuesto público. Asimismo, el desarrollador inmobiliario adquiere derechos de construcción adicionales que pueden ser utilizados cuando desee. No obstante lo anterior, al ser un mecanismo que depende estrechamente del mercado, este no puede resultar exitoso si su precio es alto, si no hay un interés del sector privado en la zona donde se esté aplicando dentro de la Operación Urbana Conjunta o si el mercado inmobiliario afronta una recesión. Además, cuando hay varias CEPACS en subasta, puede que el interés se vuelque sobre una sola, garantizándose el desarrollo

---

<sup>20</sup> Borrero, 2011.

<sup>21</sup> Figueroa y Bocarejo, 2012.

<sup>22</sup> Acuerdo 7 de 1987 Concejo de Bogotá

<sup>23</sup> Sandroni, 2010.

<sup>24</sup> Sandroni, 2010.

de un sector de la ciudad pero olvidándose al mismo tiempo a otro, dividiendo los beneficios. Estas circunstancias ya se han dado en Sao Paulo. Finalmente, aunque no han existido casos de morosidad, se exige que estos sean pagados en un máximo de diez cuotas, por lo que también se corre el riesgo de falta de pago de los compradores.

### **3. CHILE: LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO**

A pesar de no existir la figura de la captación de plusvalías, en los últimos años se han realizado esfuerzos para poder aplicar instrumentos que faciliten la inversión pública y mitiguen los impactos del desarrollo urbano. La aprobación de la Ley 20.958<sup>25</sup> que establece un sistema de aportes al espacio público, constituye una de las intenciones más destacadas en esta línea. Su establecimiento reemplaza un instrumento anterior donde el impacto o externalidades de los proyectos inmobiliarios en su entorno consideraba solo temas de vialidad. De hecho, utilizaban umbrales de estacionamientos, los cuales se fueron incrementando sin exigir otros proyectos de mitigación. El nuevo sistema consiste en mitigaciones sobre las externalidades que generan los proyectos inmobiliarios en su entorno de una forma mucho más amplia, considerando tres principios esenciales: universalidad (todos los proyectos inmobiliarios públicos y privados deberán mitigar y/o aportar), proporcionalidad (las mitigaciones deberán ser equivalentes a las externalidades efectivamente generadas por el proyecto, y no se harán cargo de los déficits históricos de infraestructura, al igual que los aportes se ajustarán a la densidad y al destino del proyecto) y predictibilidad (las mitigaciones y aportes se calcularán según métodos objetivos y en base a procedimientos y plazos predefinidos y estandarizados).

Este sistema, que es nuevo en el país y está siendo aplicado gradualmente, considera dos elementos generales<sup>26</sup>. Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por extensión o por densificación y ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local deberán ser mitigados. Esto se realizará a través de mitigaciones directas, las cuales conciten en obras y medidas de gestión de tránsito alrededor al proyecto, con el fin de neutralizar las externalidades negativas en la movilidad local. Los proyectos de mayor tamaño requieren de consultores expertos, siendo una exigencia fundamental y única para estos, a diferencia de los proyectos de menor tamaño. Asimismo, se deben medir flujos vehiculares o peatonales que se produzcan por la instalación del proyecto. Por otro lado, los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación, deberán considerar aportes al espacio público, determinados a través de cesiones, que consisten en el cumplimiento a la obligación de ceder terrenos para vialidad y áreas verdes. Estos se entregan en dinero, en base al destino y densidad del proyecto, hasta por el equivalente al 44% del avalúo fiscal del terreno. Además, estos aportes deben pagarse antes del otorgamiento del permiso o autorización y cada municipio debe contar con una cuenta exclusiva a este instrumento, la cual debe rendir anualmente. Los recursos obtenidos deberán destinarse a la ejecución de obras identificadas en los planes comunales e intercomunales de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, pago de expropiaciones por las obras a realizar, actualización de los planes de inversiones, y gastos de administración e inspección. Finalmente, la ley estipula que al menos el 70% de los aportes recibidos, deducidos los gastos de administración, deberán ser invertidos en movilidad.

### **4. ECUADOR: LEY DE PLUSVALÍA**

La Ley para Evitar la Especulación de la Tierra<sup>27</sup>, más conocida como ley de plusvalía, fue aprobada en el 2016 en Ecuador y derogada en el presente año ante su negativa entre las inmobiliarias y las personas. Su objetivo principal era gravar la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. Por lo tanto, pretendía enfrentar la especulación en el mercado inmobiliario, combatir la desigualdad al desincentivar la ganancia especulativa y permitir un mayor acceso equitativo a los bienes inmuebles, y

---

<sup>25</sup> Ley 20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público.

<sup>26</sup> Contrucci, s.f.

<sup>27</sup> Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos.

controlar la evasión que se da por el registro subvalorado de los precios de compra-venta. Este instrumento que iba a ser aplicado aproximadamente en dos años, cambiaba con respecto al que se encuentra vigente, puesto que grava la ganancia en la compra o venta de cualquier inmueble urbano, considerando la ganancia ordinaria más la extraordinaria. El nuevo instrumento gravaría solo el 75% de la ganancia extraordinaria en la transferencia de propiedad, tanto de bienes inmuebles rurales como urbanos, y en los aportes de inmuebles a fideicomisos y sociedades inmobiliarias.

Lo anterior significa que, el impuesto se aplicaría a la ganancia extra que produzca la segunda venta de inmuebles y terreno, cuando esta superara los 24 salarios básicos unificados. Este se cobraría cuando se reconozca al propietario una ganancia ordinaria que incluye el valor del inmueble todos sus elementos básicos de propiedad, como las escrituras, tasas, gastos por mejoras y una tasa de interés similar a tener el dinero equivalente en un banco. Por lo tanto, se cobraría el impuesto a quien obtenga una utilidad de esta transacción que supere el ritmo del crecimiento del valor del dinero en el tiempo. El impuesto se utilizaría para recaudar fondos que tienen como fin la construcción de vivienda de interés social y prioritaria o al mejoramiento de servicios públicos de alcantarillado y agua potable. Asimismo, estos fondos se otorgarían a los gobiernos municipales o metropolitanos para poder realizar estas intervenciones públicas. Un elemento novedoso de esta ley, era incluir el concepto de minusvalías por obras públicas. Esto quiere decir que se reconocerían los perjuicios que puede ocasionar en el valor de un inmueble por el efecto que tiene una obra pública.

## 5. EVALUACIÓN DE LAS EXPERIENCIAS SELECCIONADAS

Una vez comprendidos los distintos instrumentos, se aplica la metodología de evaluación presentada, la cual otorga un puntaje individual por criterio definido que se suman para su evaluación global.

**Tabla 2. Evaluación de las experiencias seleccionadas**

Instrumentos de captura de valor seleccionados	Criterios bajo los conceptos objetivos de eficiencia y eficacia			
	Formulación o el diseño del instrumento	Capacidad de recaudación de fondos	Legitimidad	Redistribución de la inversión
Bogotá: contribución por valorización	ALTA Método de factores, basándose en elementos adicionales al de la inversión. Aunque no estudia concretamente el efecto en los inmuebles sino en la movilidad y calidad de vida urbana.	ALTA Considera dos herramientas de recaudo, en línea y de forma presencial, varias formas de pago, además tiene distintos puntos de atención en la ciudad <sup>28</sup> . Cuenta también con instrumentos de fiscalización predio a predio.	MEDIA Generalmente ha sido aceptado sin mayores reparos, aunque han existido quejas en algunos casos por cobros excesivos que han requerido reajustes. Adicionalmente en la última década se han evidenciado problemas relacionados con la corrupción y ejecución de obras que afectaron la confianza en las instituciones <sup>29</sup> .	ALTA Dado que los beneficios se calculan para un área de influencia de una obra u obras públicas, y que busca la recuperación de los costos de las obras, su redistribución se limita al área de influencia determinada.
Sao Paulo: CEPACS	MEDIA La formulación de derechos constructivos en sí no presenta grandes complejidades, puesto que es superficie construida adicional a la establecida de un uso específico, a cambio de una cantidad monetaria.	BAJA El único mecanismo consiste en la compra de los CEPACS a través de una subasta pública o privada en la bolsa de valores. Se reconoce poca fiscalización lo que ha dado el surgimiento de numerosas irregularidades.	MEDIA Al ser un mecanismo que depende estrechamente del mercado, está sujeto a diversos riesgos. Algunas subastas han fracasado por precios altos, desinterés de los agentes inmobiliarios y recesión económica.	ALTA Su aplicación exige que se inviertan las plusvalías recaudadas en el mismo entorno de la Operación Urbana Conjunta respectiva.

<sup>28</sup> Para mayor información consultar [http://guiatramitesyservicios.bogota.gov.co/tramite\\_entidad/contribucion-por-valorizacion/](http://guiatramitesyservicios.bogota.gov.co/tramite_entidad/contribucion-por-valorizacion/)

<sup>29</sup> Para mayor información consultar <https://www.dinero.com/economia/articulo/proyecto-de-valorizacion-de-bogota-presenta-inconvenientes/246165>

Chile: Ley de Aportes al Espacio Público	<p><b>ALTA</b></p> <p>Gracias a uno de sus principios fundamentales (predictibilidad), considera elementos objetivos generales fundamentados metodológicamente en procesos que deben estar presentados en informes y en un plan. Considera mitigaciones en materia de movilidad por un lado, y por el otro, aportes al espacio público con base en la densidad.</p>	<p><b>BAJA</b></p> <p>Su pago se realiza de forma anticipada a la recepción municipal del proyecto. Los recursos serán recaudados por cada municipio y serán mantenidos en una cuenta particular. Esto significa que tiene una única vía de recaudación.</p>	<p><b>MEDIA</b></p> <p>Su legitimidad dependerá del nivel de acogida que tenga sobre los agentes inmobiliarios, ya que significan mayores exigencias respecto a lo que existía anteriormente.</p>	<p><b>MEDIA</b></p> <p>Los aportes percibidos pueden reinvertirse en el territorio comunal e intercomunal, aunque en obras identificadas previamente en planes. Asimismo, está a disposición de las autoridades, puesto que también pueden utilizar los recursos para el pago de expropiaciones, actualización de planes y gastos administrativos y de inspección.</p>
Ecuador: Ley de plusvalía	<p><b>MEDIA</b></p> <p>Su formulación calculaba las ganancias ordinarias y extraordinarias del mercado inmobiliario. Sobre las extraordinarias aplicaba una tarifa sobre la cual se cobraría el impuesto.</p>	<p><b>BAJA</b></p> <p>Su recaudación se iba a hacer directamente en cada municipio antes del otorgamiento de la escritura pública. Por lo tanto, consideraba una única vía para esto.</p>	<p><b>NULA</b></p> <p>Dada la negativa que tuvo entre las grandes inmobiliarias puesto que los proyectos más caros eran los que iban a pagar el impuesto, sentimiento que fue transmitido a gran parte de la población, su aplicación se puso a disposición de una consulta pública. El resultado negativo en su aceptación, resultó en la derogación de la ley que lo implementaría.</p>	<p><b>MEDIA</b></p> <p>Su recaudación tenía como fin la construcción de vivienda de interés social o el mejoramiento de servicios públicos de alcantarillado y agua potable. Los fondos se otorgarían a los municipios, los cuales serían responsables de esta tarea, por lo que la capacidad de invertir en otras zonas de la ciudad, era posible aunque acotado a lo mencionado.</p>

Fuente: Elaboración propia.

La tabla precedente permite mostrar, a grandes rasgos, los elementos principales de cada instrumento seleccionado. La formulación o diseño del instrumento tiende a ser media alta, ya que varios incluyen otros factores adicionales al costo o inversión pública. El caso bogotano incluye distintos elementos que recogen, incluso, hasta la capacidad de pago de los contribuyentes, mientras que el chileno establece ciertas exigencias, estudios y medidas, al igual que criterios por densidad para efectuar los aportes.

La capacidad de recaudación tiende a ser baja, no por el hecho de tomar menores recursos, sino porque los medios tienden a ser escasos o únicos. Asimismo, este elemento depende estrechamente del instrumento, ya que el caso de Sao Paulo y el chileno aseguran los recursos antes de efectuar los proyectos inmobiliarios y las obras públicas correspondientes, lo que de la certeza y seguridad financiera a las autoridades. El caso bogotano y su instrumento exigen la existencia de distintas vías de pago de las contribuciones, dado que la recuperación de los costos de las obras se hace a través del pago de los propietarios beneficiarios dentro de un área de influencia.

La legitimidad entre los instrumentos tiende a ser media, puesto que todos en su momento han tenido cuestionamientos y dificultades en su aplicación, aunque en el largo plazo han funcionado relativamente bien. El caso ecuatoriano evidencia lo que puede ocurrir cuando un instrumento no es aceptado y entendido completamente. El disgusto principal se acogió entre los agentes inmobiliarios de grandes proyectos, ya que el impuesto los afectaba principalmente a ellos. Sin embargo, este sentimiento se trasladó a la población, que lo percibió como algo negativo y ocasionó la derogatoria de la ley con base en una consulta pública. Por el lado del caso chileno, este enfrenta un desafío relevante en su aplicabilidad y cumplimiento del instrumento que se plantea, el cual está sujeto a las capacidades de cada municipio. En Chile existen grandes diferencia entre estos, por lo que el apoyo desde el Ministerio y el Estado en general a los que tienen menores recursos, debe ser constante, en términos técnicos y de control.

Finalmente la redistribución de la inversión en sus áreas definidas o de influencia tiende a ser alta y media, ya que considera consolidar las plusvalías en los sectores que contienen directamente los

beneficios de las infraestructuras públicas. Esto en cierta medida, justifica que sean contribuciones entendidas como tarifas y no un impuesto, ya que las primeras se aplican a los propietarios que se ven directamente beneficiados y no a todos. No es justo imponer un cobro a un propietario que no se beneficie directamente de las intervenciones públicas. El caso colombiano y brasileño cumplen altamente con este criterio a diferencia del chileno o ecuatoriano que especifican que los recursos pueden usarse en otras zonas de la ciudad y en otros campos, aunque siempre en beneficio de las personas y el Estado.

#### **4. CONCLUSIONES**

Las distintas experiencias en instrumentos de captura de valor, reflejan la diversidad de contextos en la forma en que se perciben las plusvalías y cómo se pretende asegurar la inversión pública. Estos instrumentos constituyen una oportunidad para promover la construcción de infraestructura y repartir tanto los costos como los beneficios asociados a esta. Esto constituye sin dudas un círculo virtuoso, el cual requiere de mayor difusión y discusión de los métodos que se aplican, de forma que sean entendidos correctamente tanto en su forma como en su finalidad.

La Nueva Agenda Urbana compromete a las ciudades a tener instrumentos que consideren el aprovechamiento y distribución de las plusvalías urbanas. Reforzar institucionalmente a las autoridades y a sus mecanismos o herramientas es una tarea que se ha desarrollado de forma desigual en Latinoamérica. No obstante se ha evidenciado que se le ha dado mayor relevancia a estos instrumentos por los beneficios derivados del incremento del valor del suelo en los últimos años. Se reconoce que los límites legales establecen un margen de actuación relativamente inflexible, pero impulsar estos instrumentos puede representar la solución ante la falta de recursos públicos.

La metodología presentada junto con sus resultados, deben discutirse con mayor profundidad, con el objetivo de perfeccionarla e incluir otros criterios y variables objetivas que también sean relevantes en estos procesos. Asimismo, se reconoce que sigue siendo una herramienta bastante gruesa para evaluar distintos tipos de instrumentos y las intervenciones que estipulan. Comparar instrumentos ya establecidos (Bogotá y Sao Paulo) con propuestas institucionales (Chile y Ecuador), es un elemento en cierta medida cuestionable. Las experiencias y contextos son diferentes, aunque se evidencia que existe el interés por generar instrumentos que recuperen los beneficios que las obras públicas aportan a las ciudades.

Finalmente, rescatar los aspectos positivos de los instrumentos de captura de valor, permite aprender sobre su aplicabilidad, alcances y ventajas. El estudio de los casos presentados a través de los criterios establecidos permite evidenciar la necesidad de instalar una institucionalidad sólida y transparente, con métodos de fácil comprensión pero con fundamento. Establece un área de influencia, por ejemplo, resulta ser un tema clave, al igual que el fin mismo del instrumento, si este apunta a recuperar la inversión de la infraestructura pública o cobrar por la generación de plusvalías.

#### **BIBLIOGRAFÍA**

- Acuerdo 7 de 1987 Concejo de Bogotá D.C. Retrieved May 10, 2018, from <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=900>
- Agostini, C. & Palmucci, G. (2008). Capitalización Anticipada del Metro de Santiago en el Precio de las Viviendas. *El Trimestre Económico* Vol. 75, No. 298(2) (April-jun 2008), pp. 403-431.
- Aibar Guzmán, C. (2003). El logro del value for money en la gestión pública: consideraciones en torno a los indicadores de eficiencia, eficacia y economía. *Revista Contabilidad & Finanzas*, 14(32), 99-110. Retrieved May 10, 2018, from <https://dx.doi.org/10.1590/S1519-70772003000200007>
- Blanco, A; Moreno, N.; Vetter, D. & Vetter, M. (2016). El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos: consideraciones metodológicas y casos prácticos. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bocarejo, J.; I. Portilla & M. Pérez. (2012). Impact of Transmilenio on density, land use, and land value in Bogotá. *Research in Transportation Economics*, Vol. 40, No. 1st, April 2013, págs. 78–86.
- Borrero, O. (2011). Evaluación de la contribución de valorización en Colombia. *Land Lines*, April 2011 Retrieved May 10, 2018, from <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/evaluacion-la-contribucion-valorizacion-en-colombia>

- CEPAL, HABITAT & MINURVI (2018). Plan de acción regional para la implementación de la nueva agenda urbana en América Latina y el Caribe, 2016-2036. Naciones Unidas, Santiago.
- Cervero, R. & Dai, D. (2014). BRT TOD: Leveraging transit oriented development with bus rapid transit investments. *Transport Policy*, 36, 127-138.
- CODATU (2014). ¿Quién paga qué en lo referente a transporte urbano? Guía de Buenas Prácticas. Agencia Francesa de Desarrollo y Ministerio de la Ecología, el Desarrollo Sostenible y de la Energía.
- Contrucci, P. (s.f.). Ley de Aportes al Espacio Público. División Desarrollo Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Estupiñan, N. (2011). Impactos en el uso del suelo por inversiones de transporte público masivo. *Revista de Ingeniería*, (33), 34-43.
- Figueroa, Ó. & Bocarejo, J. (2012). Mecanismos de captura valor de los beneficiarios indirectos. Breve revisión de la experiencia internacional. Chile: Cost-Sharing Agreement, P128064 – Concession Study. Banco Mundial.
- Figueroa, Ó. & Moreno, D. (2016). “Experiencias en captura de plusvalías. Discusión crítica y propuesta metodológica”. Congreso Latinoamericano de Transporte Público y Urbano – CLATPU XVIII. Montevideo, Uruguay, Noviembre 2016.
- Furtado, F. & Acosta, C. (2012). Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: Legislación, instrumentos e implementación. Lincoln Institute of Land Policy.
- Grajales-Quintero, A., Serrano-Moya, E., & Hahn Von-H, C. (2013). Los métodos y procesos multicriterio para la evaluación. *Luna Azul*, (36), 285-306. Retrieved May 10, 2018, from [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1909-24742013000100014&lng=en&tling=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1909-24742013000100014&lng=en&tling=es).
- Ley 20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público. Chile. Retrieved May 10, 2018, from <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1095541>
- Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos. Ecuador. Retrieved May 10, 2018, from <http://www.sri.gob.ec/DocumentosAlfrescoPortlet/descargar/6a64a6c8-4512-4a00-ae96-0ab0c6511cd5/LEY+PUBLICADA+EN+EL+REGISTRO+OFICIAL.pdf>
- Mendieta, J. y J. Perdomo. (2007). Especificación de un modelo de precios hedónico espacial para evaluar el impacto del Transmilenio sobre el valor de la propiedad en Bogotá. Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Documentos CEDE, No. 22.
- Muldoon-Smith, K & Greenhalgh, P. (2015). Passing the buck without the bucks: some reflections on fiscal decentralisation and the Business Rate Retention Scheme in England, *Local Economy*, 30(6), 609–626.
- Munoz-Raskin, R. (2006). Walking accessibility to bus rapid transit in Latin America: Does it affect property values? The case of Bogotá, Colombia. In TRB 86th Annual Meeting Compendium of Papers CD-ROM.
- Naciones Unidas (2016), Resolución 71/256 Resolución aprobada por la Asamblea General el 23 de diciembre de 2016, Nueva Agenda Urbana (A/RES/71/256\*).
- Rodríguez, D., & Targa, F. (2004). Value of Accessibility to Bogota’s Bus Rapid Transit System. *Transport Reviews*, Vol. 24, No. 5, págs 587-610.
- Sandroni, P. (2010). A New Financial Instrument of Value Capture in São Paulo. En Ingram E. & Hong, Y. (Eds.) (2010). *Municipal Revenues and Land Policies*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass. 2010
- Saavedra, M. & C. Contreras. (2007). Recuperación de plusvalías... una intención pendiente: Evaluación de la propuesta de desarrollo para la Avenida Santa Isabel, área centro-sur de la Comuna de Santiago en la ciudad de Santiago, Región Metropolitana (1995). En Vejarano, M. (ed.) (2007). *Mobilización social de la valorización de la tierra*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Smith, J. J., & Gihring, T. A. (2006). Financing transit systems through value capture. *American Journal of Economics and Sociology*, 65(3), 751-786.
- Smolka, M. & Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *EURE* (Santiago), 29(88), 55-77. Retrieved May 10, 2018, from <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>

ISBN 978-987-4415-46-2

