

Plusvalías del suelo

Por un sistema de instrumentos para el financiamiento urbano

Desarrollo sostenible del hábitat: experiencias públicas y privadas en Latinoamérica
Panel 1: Políticas Urbanas, Gobernanza, y Sostenibilidad Económica, Social y Ambiental
10 de mayo de 2023

Camila Maleronka

Consultora independiente, São Paulo, Brasil

¿VERDADERO O FALSO?

- ~~1. La expansión del perímetro urbano proporciona tierras más baratas.~~
- ~~2. Cuanto más infraestructura en la ciudad, más caro el suelo.~~
3. La norma urbana es más efectiva para restringir que para inducir usos.
4. La densificación es una oportunidad para introducir instrumentos de recuperación de plusvalías

LOCALIZACIÓN, LOCALIZACIÓN, LOCALIZACIÓN...



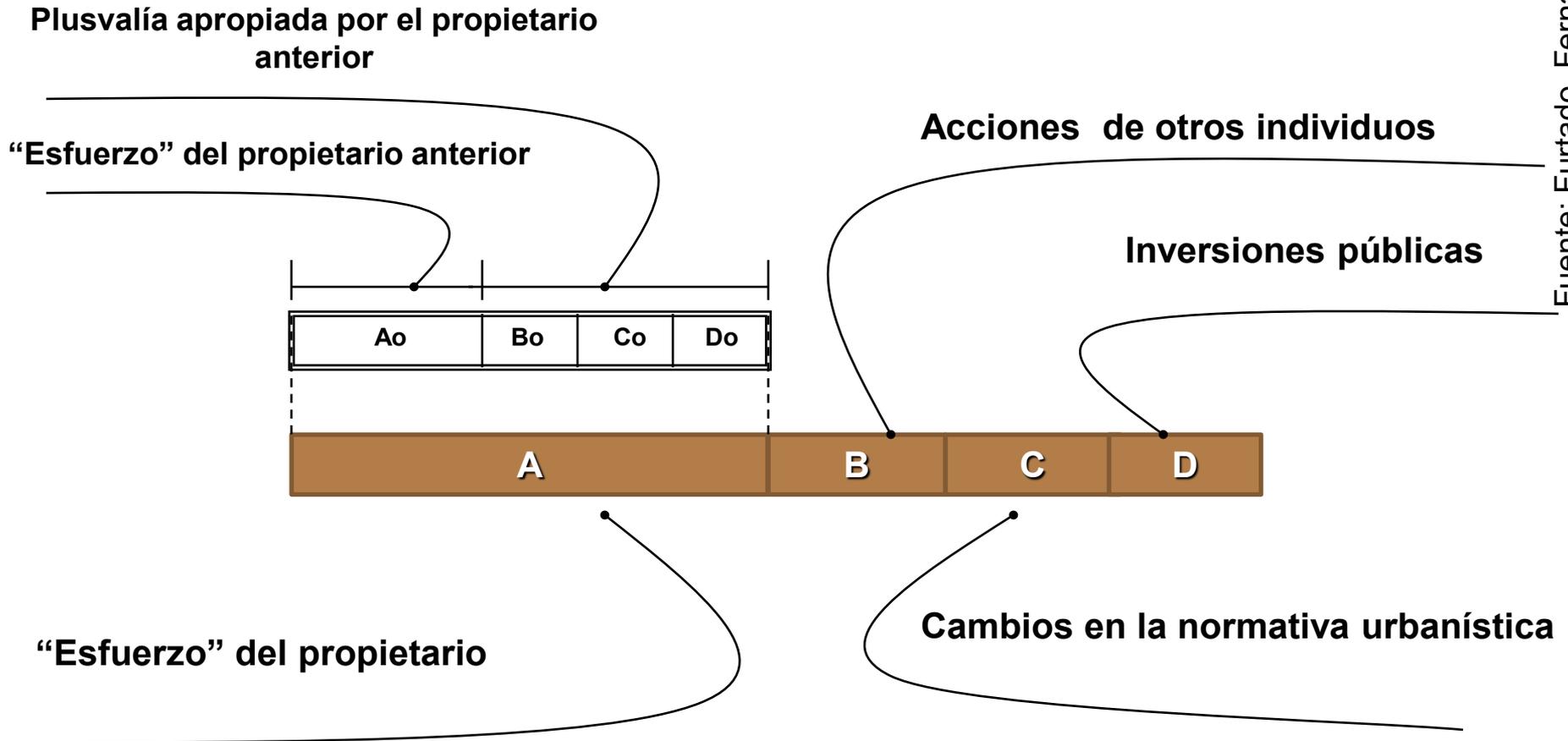
los valores son definidos al nivel de la ciudad, no del lote
[renta diferencial del suelo]
“el peor suelo determina el mayor valor”



UN TERRENO URBANO...



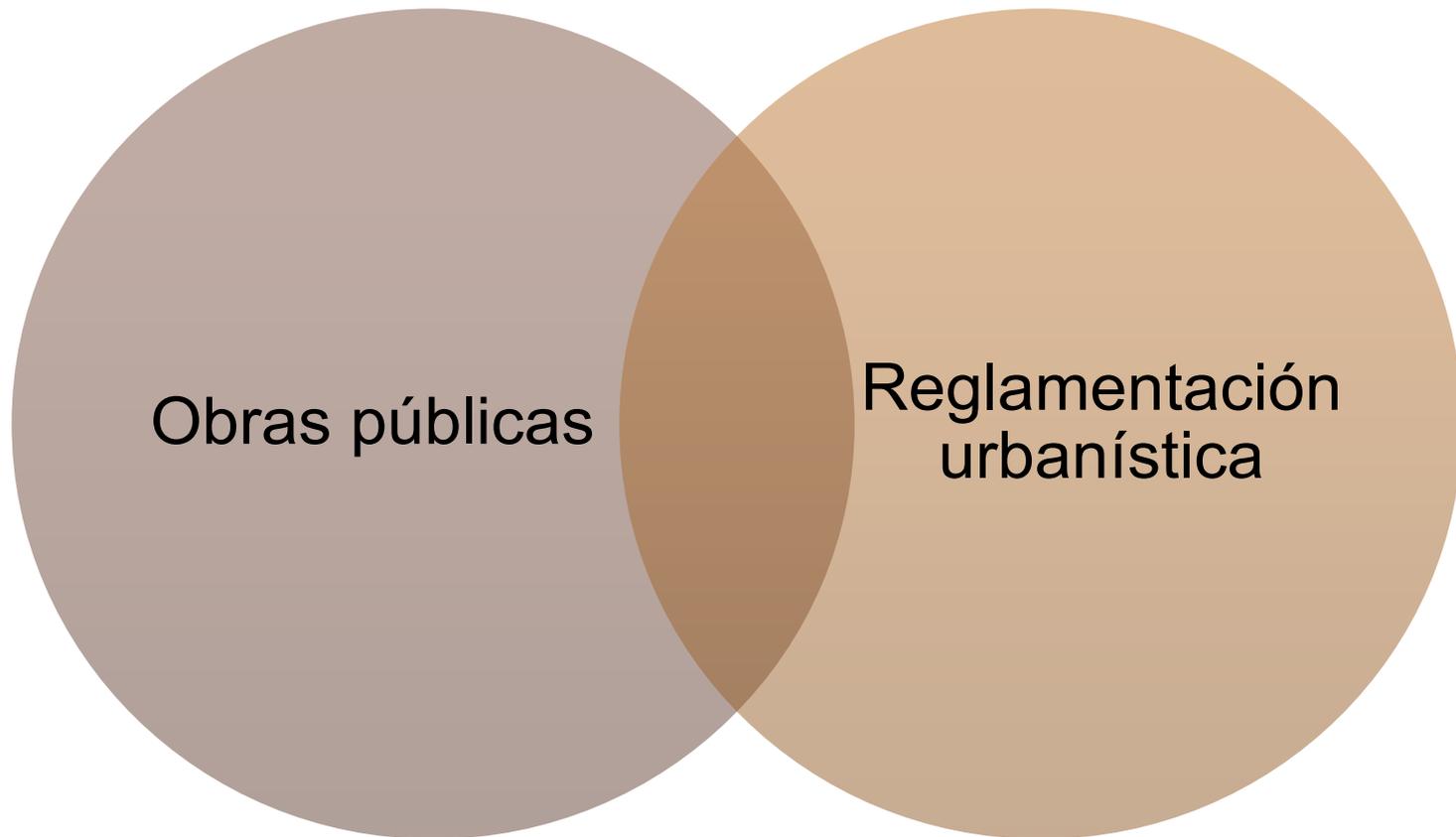
COMPONENTES DEL VALOR DEL SUELO URBANO



Fuente: Furtado, Fernanda, 2015.

TODO EL VALOR DEL SUELO ES PLUSVALÍA

DOS FUENTES PRINCIPALES DE VALORIZACIÓN DEL SUELO

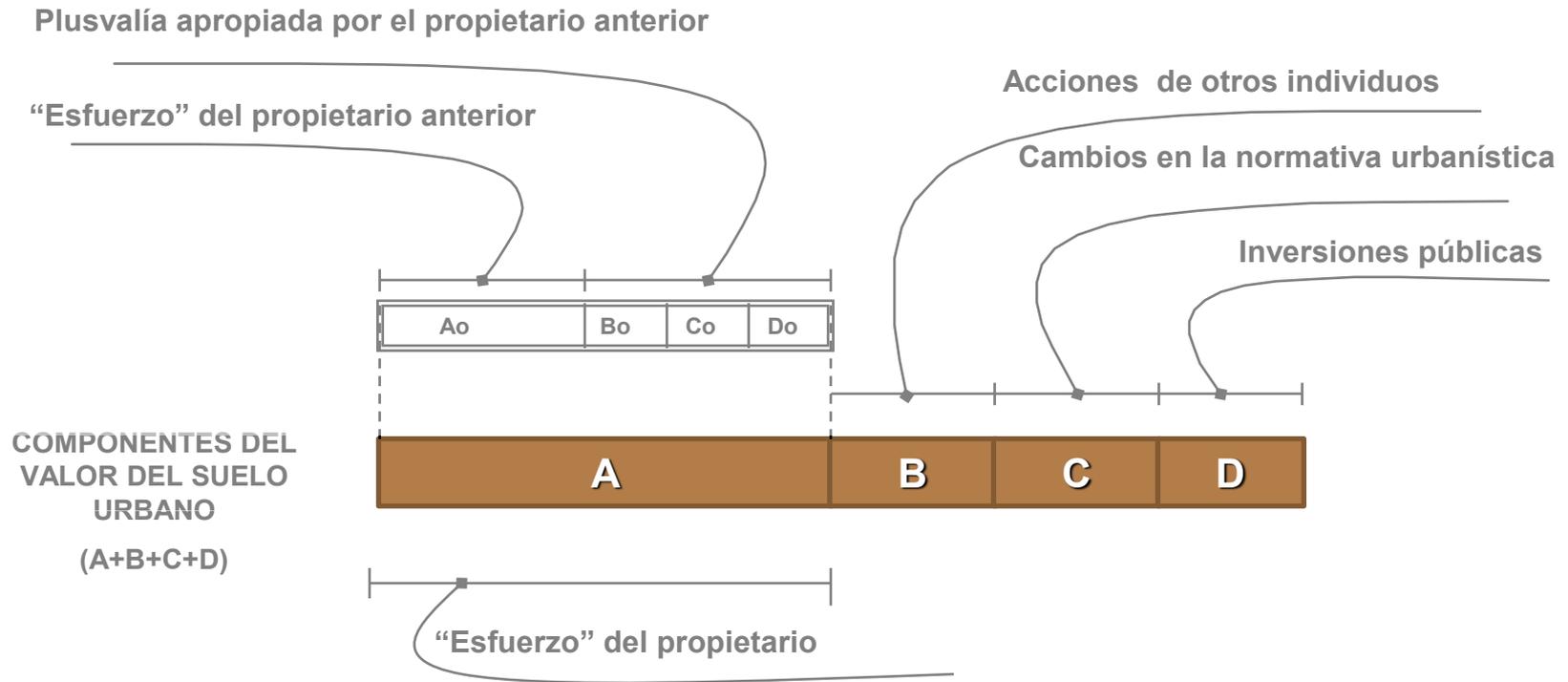


¿Qué papel juega la valorización del suelo en el desarrollo urbano?

¿Qué papel juega el desarrollo urbano en la valorización del suelo?



INCIDENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS



IMPUESTO PREDIAL



IMPUESTO A LA GANANCIA INMOBILIARIA



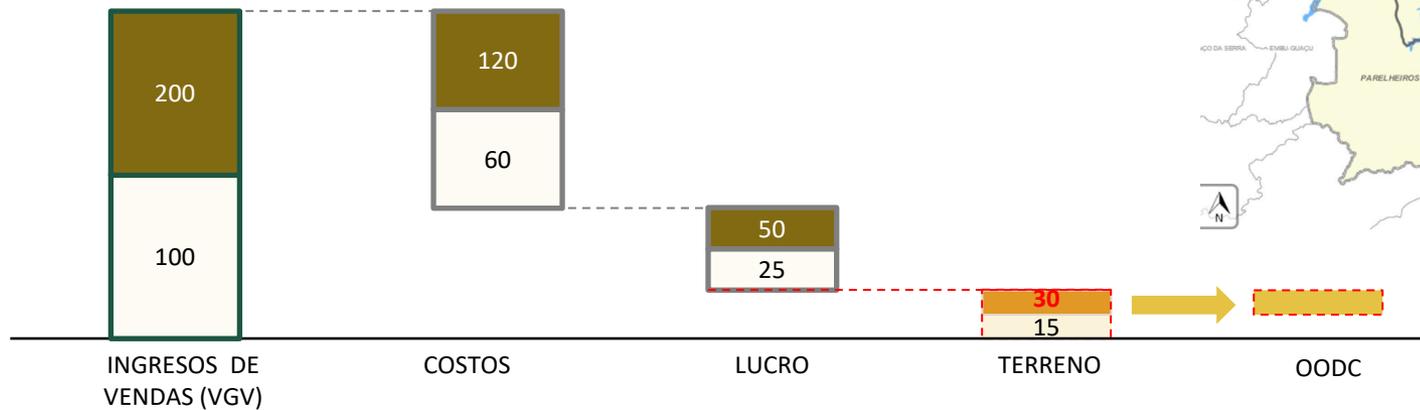
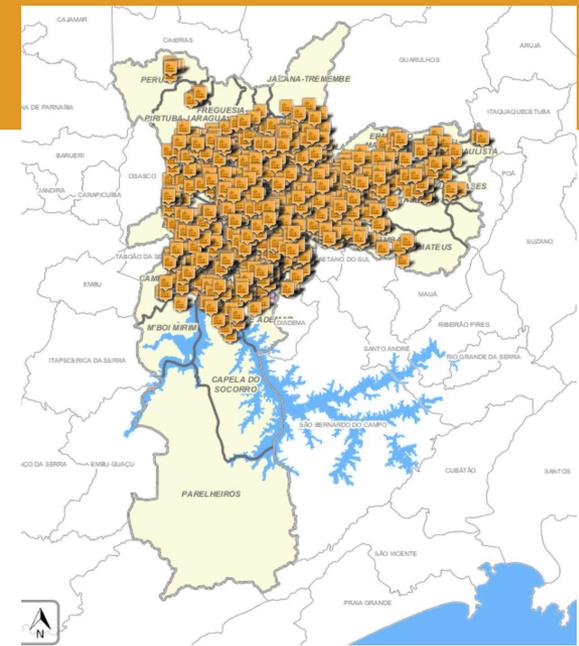
CONTRIBUCIÓN POR DECISIONES NORMATIVAS



CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS



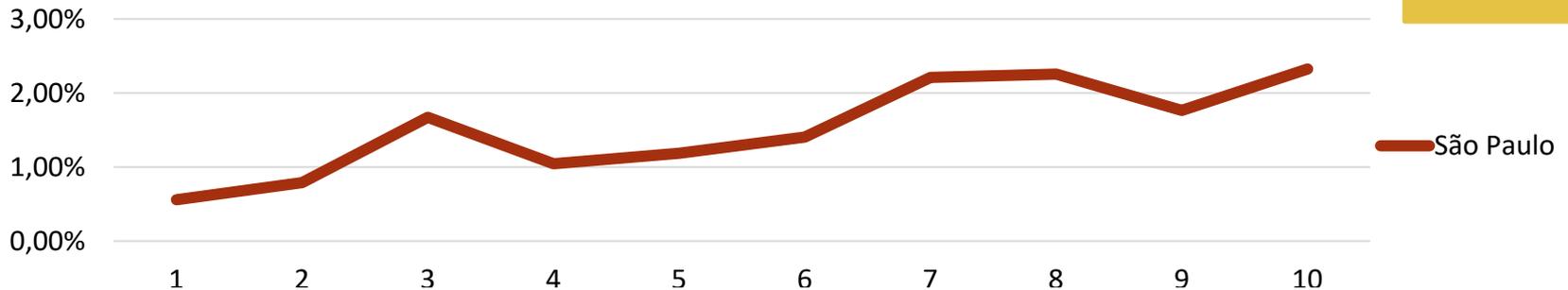
¿CÓMO? → OODC Otorgamiento oneroso del derecho de construir



Maleronka, 2018.

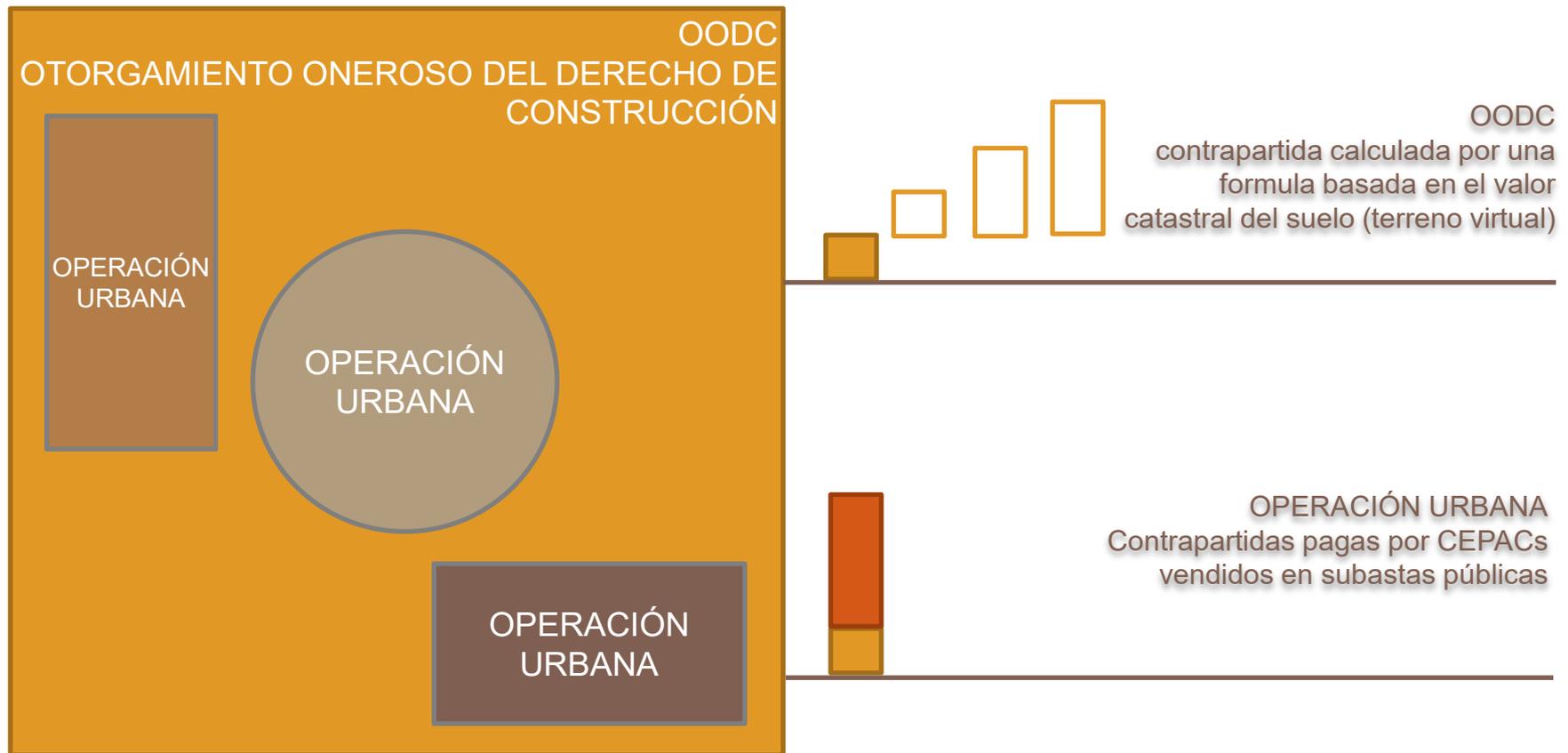
SP: 1,38% VGV

INGRESOS OODC/VALOR DE VENTAS DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS EN SAO PAULO, BRASIL



Fonte dos dados: FUNDURB, Anuário Secovi (São Paulo), GrupoZap e Prefeitura (Porto Alegre).

Instrumentos de recuperación de plusvalías en São Paulo

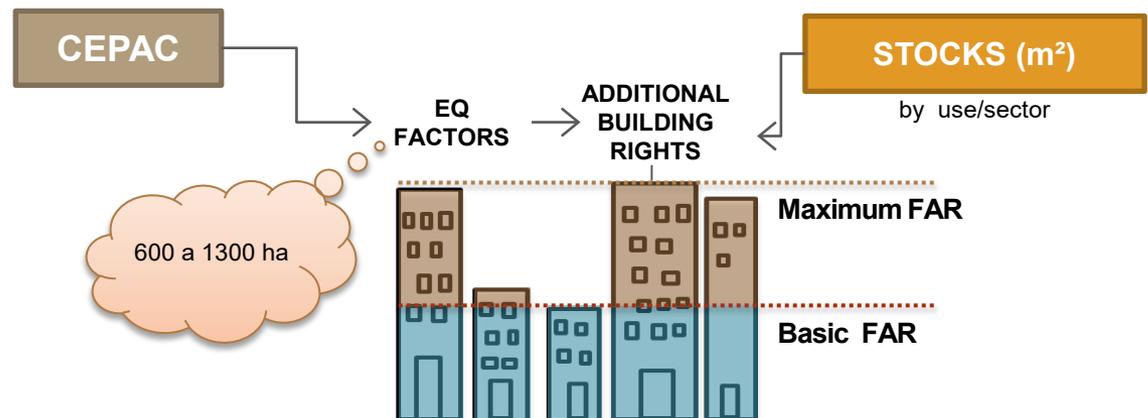


OPERACIONES URBANAS

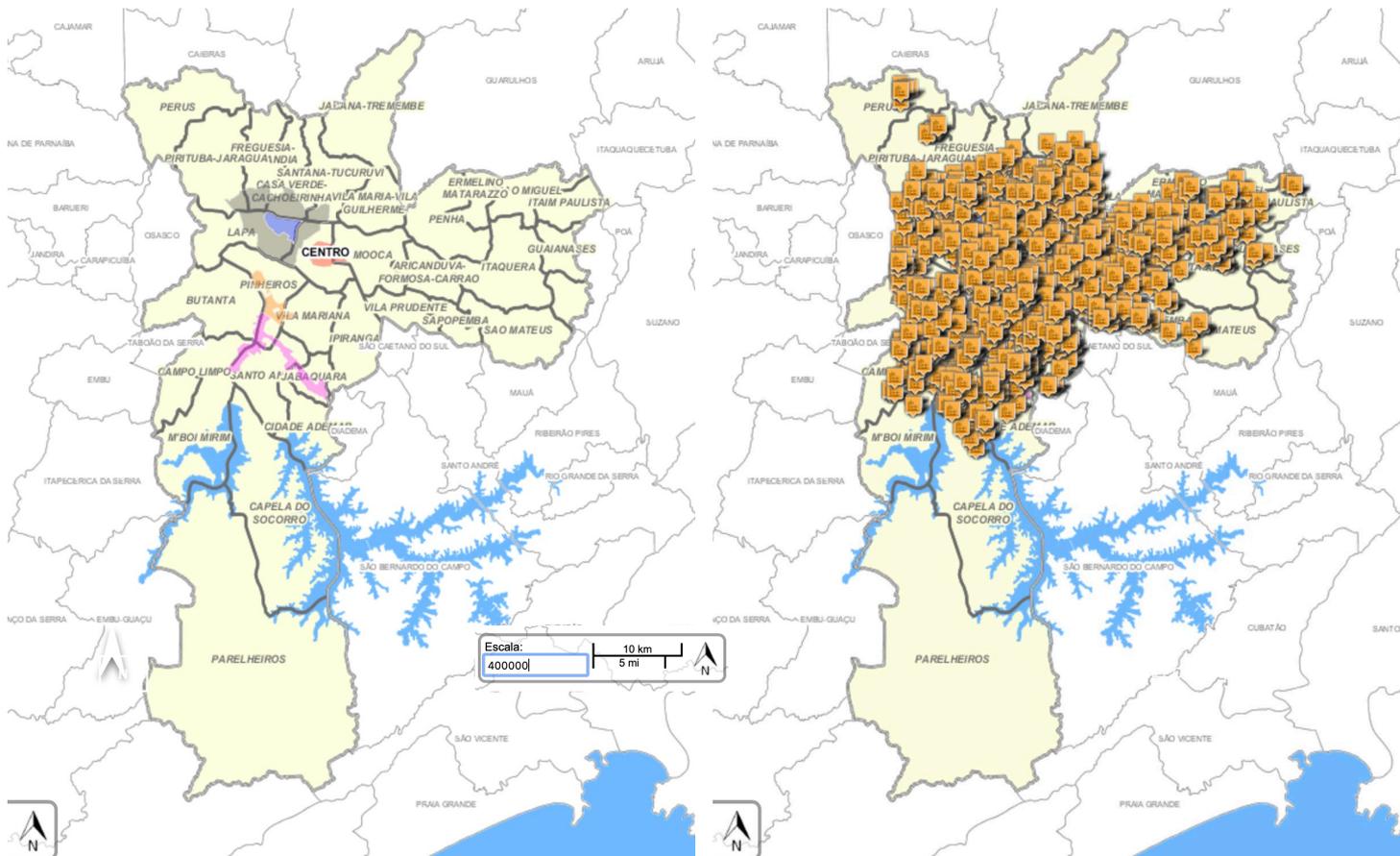
Proyectos de renovación urbana (redesarrollo / upzoning)

CEPACs – Certificados adicionales de construcción

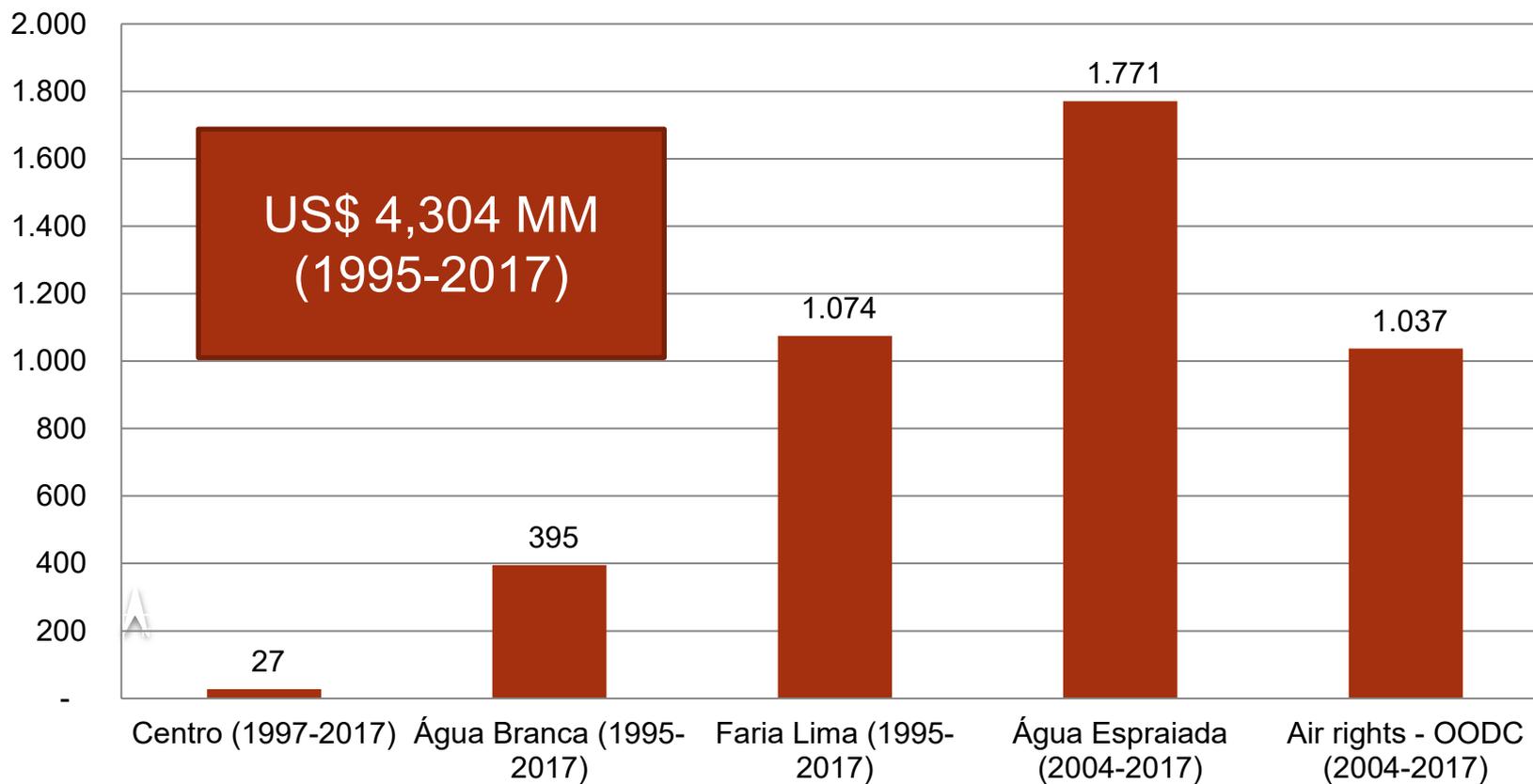
Títulos municipales subastados en la bolsa de valores (stock exchange) y supervisada por la entidad nacional que regula el mercado financiero (CVM) que pueden ser convertidos en derechos adicionales de construcción adentro de una operación urbana; permiten que el sector publico anticipe la recaudación para invertir en la operación urbana.



Instrumentos de recuperación de plusvalías en São Paulo



Instrumentos de recuperación de plusvalías en São Paulo



Obrigada

Camila Maleronka

c.maleronka@gmail.com