



Publicado en Urbano Perú (<http://www.urbanoperu.com>)

EL URBANISMO Y LA PLUSVALIA URBANA

By percy
Creado 2006-10-04 09:32

Urbanismo

Mg. Dip. P.U. Arq. Percy Acuña Vigil ^[1]

Plusvalía ^[2], es un concepto económico con varios significados. Por un lado, plusvalía designa un incremento de valor generado y obtenido en una operación económica (de tipo bursátil o inmobiliaria, por ejemplo). Una segunda definición de plusvalía correspondería al incremento de valor creado en un bien o derecho cuando se realiza una transmisión en la propiedad de éstos.

Se considera como el pago al propietario de un factor de producción (trabajo, energía) de una cantidad inferior al valor ^[3] del producto ^[4]. Corresponde al uso de bienes ^[5] materiales ^[6], normalmente es considerado como un suministro fijo, para los fines establecidos por los que se realiza su manipulación ^[7].

La Plusvalía ^[8], es un elemento clave de la teoría ^[9] marxista sobre la lucha de clases. Esta teoría ^[9] establece la teoría ^[9] del valor ^[3] del trabajo, que a su vez conlleva el concepto ^[10] de plusvalía. Sostiene que el capitalista paga al trabajador el coste de su producción ^[11], pero recibe el precio ^[12] de mercado del producto ^[4], paga costes externos (alquileres, etc.) y guarda el resto (la plusvalía) como ganancia. Esta idea de la plusvalía o ganancia nunca fue postulada por los economistas liberales ^[13] y, en cualquier caso, parece estar en desacuerdo con la doctrina clásica del intercambio de equivalentes económicos.

En la doctrina económica marxista, la plusvalía equivale al beneficio que el capitalista obtiene por la apropiación del trabajo excedente no pagado a los asalariados. En una jornada de trabajo, los trabajadores destinan parte de la misma a producir por valor de su consumo de subsistencia, lo que se denomina producción socialmente necesaria. El resto del tiempo se genera un plusvalor que se apropia el capitalista. La diferencia entre el tiempo total de trabajo y el socialmente necesario se denomina plusvalía. Se puede establecer la razón entre la masa de plusvalía y el capital variable utilizado, a la que se denomina tasa de plusvalía. Esta tasa expresa el grado de explotación de los trabajadores, y también puede definirse como el cociente entre el trabajo excedente y el socialmente necesario. El capitalista puede aumentar la tasa de plusvalía incrementando la plusvalía absoluta (sin variar el proceso productivo amplía la jornada o disminuye el salario) o la relativa (introduciendo mejoras tecnológicas).

¿Qué es la Plusvalía ó Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana?

ESPAÑA: LA 'PLUSVALÍA': EL IMPUESTO ^[14] SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA 3 ^[15]

En España se considera como un impuesto municipal que recae sobre el incremento de valor de los terrenos los de naturaleza urbana no los rústicos, puesto de manifiesto en el momento que se produce una alteración patrimonial del mismo, es decir, cuando cambia de titularidad a través de una transmisión (compraventa, cesión, permuta, donación, herencia, etc...) ó bien, cuando se constituye o transmite un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo (Usufructo, Derecho de Superficie y otros menos habituales, cuya mención se omite).

Es bien sabido que prácticamente todos los pisos, locales y demás inmuebles urbanos se revalorizan año tras año de manera constante. Así, desde que compramos o adquirimos por otro título un inmueble hasta que lo transmitimos de nuevo, con toda seguridad habrá aumentado su valor. Por eso, si adquirimos un inmueble hace unos años con un valor de, por ejemplo, \$ 90.000 y ahora lo vendemos o transmitimos de nuevo por un valor de \$ 150.000 habrá 'aflorado una plusvalía' de \$ 60.000.

En España, existe un impuesto que grava precisamente esa plusvalía, y que viene establecido por los Municipios (Ayuntamientos), quienes se encargan íntegramente de su gestión. Concretamente, el hecho imponible que grava el impuesto es la obtención de un incremento de valor experimentado por terrenos urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación... etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo.

ESPAÑA: Publicación en la revista del consumidor Consumer eroski ^[14] de Vizcaya, España. 4 ^[16]

La plusvalía está regulada en la Ley 39/1988, de Hacienda Locales, que establece que es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos. Esta norma obliga al pago del impuesto al vendedor, es decir, no permite traspasar la obligación de pago al comprador.

Este tema de la plusvalía urbana se viene enfrentando por todos los países latinoamericanos en forma creciente y sistemática. Sobre este tema el año pasado se realizó en Colombia el Encuentro identidades culturales y patrimonios naturales, primero de los cinco eventos descentralizados que componen el III Foro Social Colombia ^[17]. Entre los temas del foro estuvo el de "Ciudad sostenible". En donde se trató el tema de dar aplicación a los instrumentos de reforma urbana previstos en la Ley Colombiana 388 de 1997, tales como la distribución equitativa de cargas y beneficios que evitan la apropiación de la plusvalía urbana por parte de los propietarios de la tierra. Así como en la articulación ciudad –región buscando una mayor equidad para esta última y la planeación urbana con participación ciudadana.

Adjunto información reciente sobre el tema que muestra la prioridad que se le está dando con este enfoque a los planes urbanos de las ciudades, con mecanismos de

desarrollo urbano que incorporan el concepto de plusvalía y que se vienen aplicando en otros países de América latina, desde hace tiempo.

ARGENTINA: Se debate en Córdoba ^[14] si agua y tierra son derechos elementales o sólo mercancías⁵ ^[18]

Los días 10 y 11 de noviembre del 2005 se realizó en Córdoba la Reunión-Taller "Tierra y Agua: un derecho para todos". Organizada por diferentes ONGs y Centros de Investigación, participaron del encuentro expertos nacionales e internacionales, organizaciones de la sociedad civil (OSC) y miembros de instituciones académicas. Se expusieron diferentes estrategias en la lucha por la tierra y el agua, pero con una concepción común: no se trata de mercancías sino de bienes sociales y, por lo tanto, derechos de todas las personas.

En este taller expertos en la temática de la tierra y agua, en conjunto con organizaciones de la sociedad civil, discutieron conceptos y estrategias para hacer frente a una realidad de alcance internacional: a la histórica concentración de la tierra (tanto la rural como la urbana), y a la actual pretensión de controlar las reservas de agua dulce a nivel mundial, ya que su escasez promete convertir este recurso vital en un negocio altamente rentable.

Se señaló que a diferencia de países como México y Costa Rica, Argentina no tiene una Ley de Agua que la preserve como bien público y estratégico, y que ésta es una carencia que se debe resolver con urgencia porque el agua ya es un recurso estratégico a nivel mundial.

Poca transparencia

Al tratar las Políticas posibles para mejorar el acceso al suelo de los sectores pobres urbanos, se indicó que la Ley del Suelo en Argentina data de los años 50. Esto provoca que se haya conformado un mercado que, si bien es legal, está escasamente regulado por el Estado, tanto en la producción de suelo urbano como en la comercialización del mismo. Se señaló que esto provocó que los agentes inmobiliarios retengan grandes cantidades de tierra, que se convierten en lotes vacantes urbanos, es decir lotes legales, pero vacíos.

Se señaló que en primer lugar nunca hubo una política pública de restricción a la propiedad sin uso. Y que lo anterior provoca que desde 1972 no se produzca tierra urbana para los sectores de menos recursos. Esto hace que los mismos busquen tierra en un mercado ilegal donde surgen los problemas del dominio legal de la tierra y de infraestructura, ya que los lotes ocupados ilegalmente muchas veces no poseen los servicios mínimos.

A este diagnóstico, se agregó lo que es el poco impacto que desde los noventa tienen los programas de Legalización de la Tierra y de Mejoramiento del Suelo Urbano, financiados en parte por créditos del BID. Y ello porque se legaliza la tierra pública y no la privada. Así las mejoras sólo llegan a áreas que están legalizadas, sin intervenir en el mercado ilegal. Además se agregó que en esos programas nunca participa la población involucrada. Todo esto lleva a una conclusión central: los programas de regularización de la propiedad del suelo están desarticulados con las políticas urbanísticas, con lo cual el Estado no tiene una política de equidad para la temática de

la tierra.

Como propuesta para salir de esta situación se propuso reformular los parámetros desde los cuales pensar una política pública con mayor equidad. Para ello, se planteó una serie de interrogantes-guía, entre los que se destacan: Los programas que están en curso ¿Proponen una inclusión social para las poblaciones escasos recursos? ¿Qué significa el endeudamiento externo para los programas de regularización dominial?”.

Recuperar la plusvalía urbana

En segundo lugar habló el Director Ejecutivo de la Federación Nacional de Organizaciones de Vivienda Popular de Colombia, quien presento la propuesta que varios municipios colombianos están llevando a cabo para retomar el rol del estado en la regulación del suelo urbano. Se indico que **el urbanismo es una función pública**, por lo tanto el Estado debe, a nombre de la comunidad, recuperar las plusvalías generadas por la acción urbanística que lleva adelante. Esto implica distribuir las ganancias del enriquecimiento del suelo.

Para explicar qué significa esto, se trato lo que, aun con diferencias socio-históricas, sucede en toda Latinoamérica: los sectores con mayores recursos tienen muchas veces acceso privilegiado a las informaciones donde el Estado va invertir en infraestructura, por ello adquieren terrenos a precios bajos y los retienen hasta que las mejoras elevan el precio. Luego construyen o venden a precio de mercado, incluso al mismo Estado, quedándose con las ganancias que generó el accionar público, con el resultado de que esto es un negocio redondo.

Frente a esta realidad, se informo, que en Bogotá se comenzó a implementar un impuesto a la “**plusvalía urbana**” que recupere lo invertido por la obra pública en el mejoramiento del suelo urbano. El objetivo es que con los recursos obtenidos se ejecuten políticas de inclusión social que garanticen el acceso equitativo al suelo urbanizado a todos los sectores sociales. Sin embargo, se aclaró que *“esto no es fácil porque se toca algo que está muy inserto culturalmente en toda la región: que en la propiedad privada se puede hacer lo que se quiera.”*

Por eso se planteó que este trabajo implica una gran batalla cultural que está compuesta por varios elementos: la lucha desde el marco de derechos humanos; una concepción que el hábitat es una producción social y colectiva; y una gestión democrática de las políticas públicas, es decir con participación de las organizaciones sociales.

Por último, se informo que en Colombia lograron que se dicte la Ley de reforma Urbana que contiene normativas concretas sobre el tema de **la plusvalía urbana**, y que el desafío, es lograr que se implemente en todo el país.

Construir un poder político.

Los representantes de las organizaciones sociales remarcaron que el problema del suelo urbano con una periferia pobre y un centro rico, es ante todo un problema político económico. Sacando a los pobres del centro de la ciudad vemos cómo se ejerce la dominación del neoliberalismo. Reconocieron que ni el gobierno provincial ni el municipal tienen una política urbanística de inclusión social.

Remarcaron que la organización *“es una herramienta que está al alcance de todos y es lo que nos da fuerza”*. Pero una organización con una clara definición política, porque si bien reconocieron que en muchos casos lograron construir vivienda para los sectores populares, lo hicieron desde una lógica que no es la propia. *“Entendimos el camino de la tierra desde la lógica del mercado. Planteamos loteos sociales con tamaños menores a los otros ciudadanos, autoexcluyéndonos”*. Se enfatizó y agregó, *“esto provocó que reprodujéramos el modelo lo cual nos diezmó con el tiempo”*. Por ello sostuvieron que *“debemos preguntarnos qué ciudad con qué urbanismo queremos. Y para ello es necesario que construyamos un espacio para pensar y proponer políticas urbanísticas públicas y democráticas donde las organizaciones recuperemos para todos y todas el derecho a la ciudad”*.

Con ellos estuvieron dos representantes del Movimiento Campesino de Córdoba, quienes contaron cómo diariamente *“nos levantamos pensando cómo frenar los desalojos que se vienen”*. Ambos remarcaron que si bien se vienen dictando leyes que *“supuestamente nos benefician, hasta ahora ninguna se lleva a la práctica, con lo cual la expropiación de tierras que nos pertenecen ancestralmente sigue avanzando sin que nadie frene a los empresarios que buscan nuevas tierras por la expansión de la frontera agrícola”*. Por ello concluyeron que luchar por la tierra y por formar alternativas de producción y subsistencia es luchar por el futuro.

Luchar por el agua es luchar por la vida

Éste fue el tema que trataron los expositores en la segunda jornada de trabajo, cuyo eje fue *“acceso al agua potable”*. La misma comenzó con la intervención de José Luís Flores, dirigente de los regantes de Tiquipaya, comunidad boliviana que en el 2003, junto a la de Colcapirhua, sostuvieron una fuerte lucha contra los intentos de privatización del agua potable en el vecino país, proceso que se conoció como **“La II Guerra del Agua”**. Flores comenzó contando cómo la labor tradicional de los regantes es distribuir comunitariamente el agua que se usa tanto para labores domésticas como para riego. Ese trabajo se realiza con la tradición de los usos y costumbres, *“que no está escrita en ningún lado, pero que es la que guía nuestros pueblos desde tiempos inmemoriales”*. Así ancestralmente el agua es de gestión comunitaria y pública.

El conflicto se desarrolló en el 2003 cuando en los municipios de Tiquipaya y Colcapirhua, el alcalde quiso crear una empresa (Epsa-Macoti) que terminaba privatizando el servicio de agua potable y alcantarillado. Se entregaban así todos los recursos acuíferos del municipio, ignorando los derechos y usos ancestrales de la población, y con ello la demostrada capacidad de las comunidades para gestionar el agua. Por ello los regantes, las cooperativas de agua y las comunidades campesinas se movilizaron, con bloqueos de ruta y represión, para impedir la ejecución del proyecto y la renuncia del alcalde. Si bien la lucha fue dura, reconoció Flores, las movilizaciones lograron sus objetivos. *“Sin embargo, la lucha no termina allí, las multinacionales del agua vienen por nuestros recursos”*, por lo cual Flores planteó que es urgente la articulación política a nivel de organizaciones sociales de Latinoamérica para defender *“los recursos naturales que son de todos y que las multinacionales quieren apropiarse”*.

En Argentina: recuperando claridad

Luego expuso el vicepresidente de la Unión de Usuarios y Consumidores de Rosario e integrante de la Asamblea Provincial por la Defensa del Agua. Bajo el título *“El agua como derecho humanos, la lucha en Santa Fe. Aportes para una gestión pública sustentable.”* Se hizo un resumen de lo que fue la lucha contra la empresa Aguas de

Santa Fe, subsidiaria de la multinacional Suez, que tenía en concesión la distribución del servicio de agua potable en toda la provincia. En esto destacó que desde el principio la empresa incumplió con el contrato y que los entes reguladores del Estado no oponían ningún tipo de limitaciones. *“Es más, agregó, si el Estado encaraba alguna obra, era luego la empresa la que cobraba el servicio”*.

Por ello, en el 2002, luego de la inundación que sufrió la ciudad de Santa Fe, con decenas de muertos y daños millonarios, se constituyó una asamblea provincial que entre sus objetivos incluía que se rescinda el contrato con Aguas de Santa Fe. Esto se logró en agosto de este año, cuando unilateralmente la empresa decidió retirarse de la concesión. *“Esto nos enfrenta a elaborar proyectos con la idea de armar un modelo de gestión pública y democrática para el uso de los recursos hídricos que son un bien social, y por ende de todos. La gente de las comunidades tienen que decidir hacia dónde va el agua”* se remarcó.

Se indicó que *“dos tercios de la población santafesina no tiene acceso a la red de alcantarillado, y que un tercio no tiene agua potable”*. Por ello se remarcó que ahora, una vez que se fue la empresa privada, nuevamente se habla de conceder el servicio a otra empresa, *“como si fuera un mero conflicto de intereses entre empresas malas y empresas buenas”*. Con esto, se señaló que, no se discute el tema de fondo: la importancia estratégica y vital que tiene el agua dulce como recurso no renovable. En general se afirmó que se habla de muchas cosas, pero no del agua como recurso vital, fuera del mercado y su lógica.

Se sostuvo que mientras ese tema no se enfrente va a ser muy difícil cambiar el foco a la cuestión. Por eso las ONG que intervinieron plantearon *“seguir batallando desde el llano con una propuesta cultural de talleres en los barrios, donde se enfoque el tema de qué significan los servicios públicos y que el agua es un derecho humano básico”*.

ROSARIO.- REALIZAN UN ESTUDIO SOBRE EL "MERCADO DE TIERRAS [19]"

EN LA CIUDAD.6 [20]

Investigadores de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) trabajan en la realización del primer estudio sobre el funcionamiento del mercado de suelo en Rosario, con el objeto de determinar las variables que inciden en la valorización de las tierras urbanas y la formación de los precios.

El proyecto, iniciado a partir de un convenio de colaboración entre la Facultad y la Municipalidad de Rosario, tiene como marco el fuerte crecimiento de los precios de los lotes en la ciudad, que llegan al 500% en una década, y la gran dispersión de los valores que se registran según las zonas.

El objetivo es crear una base de datos que sirva de insumo a las políticas municipales de regulación del desarrollo urbano, tanto a favor de capturar parte del mayor valor que en determinadas zonas deriva de la intervención estatal, como de generar políticas que permitan acceder a los sectores de ingresos medios y bajos a la tierra urbana y, en definitiva, a la vivienda, a precios más adecuados.

Un avance del estudio [14] 7 [21] fue presentado por la decana de la Facultad de Ciencias

Económicas, y un grupo de investigadores de esa casa de estudios, durante el seminario sobre distribución de costos y beneficios en el desarrollo urbano, que se realizó la semana pasada en el auditorio del Banco Municipal. La actividad formó parte del programa de trabajo establecido por el acuerdo de cooperación entre la Municipalidad, a través del programa Rosario Hábitat, y el Instituto Lincoln de políticas de suelos de la Universidad de Cambridge, Massachussets. Esta colaboración que se inició en el año 2000 apunta a diseñar e implementar políticas de captación de las llamadas **plusvalías urbanas**, es decir el incremento de valor que generan las inversiones públicas y los cambios de regulación sobre inmuebles privados.

El director del programa del Instituto Lincoln para América latina y el Caribe explicó que **la plusvalía** urbana es "simplemente el incremento del valor del suelo que resulta de acciones que son ajenas al propietario". Por ejemplo, cuando el Estado "**hace una inversión pública o un cambio en la normativa que valoriza el suelo**". *"Esa intervención es un regalo que la colectividad le hace al propietario del inmueble, por lo tanto, parte de ese regalo debe retornar para ser usada en beneficio de la colectividad misma, y ayudar a financiar el desarrollo urbano"*, explicó. La captación de esta plusvalía se realiza fundamentalmente a través de herramientas fiscales, como el aumento de la tasa general de inmuebles, la contribución por mejoras o gravámenes vinculados a los cambios de regulaciones urbanas que se realizan para promover un desarrollo privado. El diseño de herramientas para capturar este incremento del valor es uno de los fundamentos de la intervención estatal en el mercado de suelos. El otro es impulsar políticas que faciliten el acceso al suelo de los sectores de menores recursos.

El notable desarrollo urbano que tuvo a Rosario como protagonista en los últimos años contribuyó a la valorización de las tierras en la ciudad, una bendición para los propietarios de inmuebles en las zonas top, y una carga para los sectores de ingresos medios y bajos que no sólo no capturan ese mayor valor sino que lo padecen por vía del aumento general de los precios de los terrenos.

La coordinadora del convenio con el Instituto Lincoln, explicó que el programa que se está discutiendo "*apunta por un lado a compartir los beneficios del desarrollo urbano, ya que los costos ya están distribuidos desde el momento que las inversiones públicas se hacen con impuestos que pagan todos*". Pero esta política de "**captación de plusvalía**" busca también el efecto de "*bajar los precios*" para contribuir el grave problema habitacional que padece la ciudad. "*La idea es adelantarse al problema de informalidad, que hoy está atendiendo el programa Rosario Hábitat como remedio*", explicó. En ese sentido, expuso que se trabaja en los primeros borradores de una política que mejore la oferta de suelo urbanizado para sectores de menores ingresos.

Uno de los casos analizados en el último seminario fue, precisamente, el de las pruebas piloto que se están haciendo en dos terrenos del sudoeste de la ciudad, en los que se busca la asociación del Estado municipal con propietarios de terreno, aportando uno la tierra y el otro la infraestructura. "*El municipio aceptaría no captar plusvalía y el propietario un precio tasado, de modo que la tierra baje*", explicó. El programa se complementaría con créditos para familias que hoy no cayeron en la informalidad pero que están en riesgo ya que "*no acceden al mercado privado de tierras porque los lotes están en unos precios exorbitantes*".

Las pruebas pilotos que se realizan son, por ahora, experiencias destinadas a visualizar la factibilidad del proyecto. "*Luego el programa tendrá que tener una*

formulación, la aprobación legislativa y una convocatoria a propietarios de terrenos que tengan determinadas características, a partir de este programa", explicó.

La coordinadora del evento indico que se estima que hay unos 6 mil lotes en oferta en la ciudad pero, que en rigor, no hay información estadística oficial lo suficientemente sistematizada para describir las características del mercado de suelos en la ciudad. Señalo que el estudio que está realizando la Facultad de Ciencias Económicas apunta a subsanar este déficit. Al presentar el proyecto de la investigación, que ya avanzó en los primeros trabajos de campo, los economistas de la Facultad explicaron que las primeras aproximaciones a este mercado dan cuenta de un notable aumento del valor de la tierra en la ciudad durante los últimos años, y dentro de ese incremento una gran dispersión de precios.-

COLOMBIA: En la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá ^[22] D.C. se es

Mediante la Ley 9ª de 1989 el Congreso Nacional expidió normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y dictó otras disposiciones, modificando los artículos 33, 34 y 35 del Decreto 1333 de 1986, y en sus artículos 106 a 111 estableció y reguló la contribución de desarrollo municipal.

Dichas normas dicen textualmente:

"Artículo 106. Establécese la contribución de desarrollo municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o sub-urbanos, cuyo terreno adquiera una plusvalía como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional.

La contribución de desarrollo municipal será obligatoria para todos los municipios con más de 10.000 habitantes, pero en los municipios con menor número de habitantes, los concejos municipales podrán autorizarla en concordancia con lo dispuesto en este estatuto".

CAMBIOS EN LA CIUDAD RELACIONADOS CON LA GLOBALIZACION

La ciudad emergente, a la que alude el termino "Ciudad sostenible", constituye la expresión de una sociedad organizada según un modelo en base a nodos y redes ^[23], donde como afirma Castells (2001) ^[24] 8 ^[25] "*la lógica enfrentada del espacio de los flujos y del espacio de los lugares estructura y desestructura simultáneamente las ciudades, que no desaparecen en las redes virtuales, sino que se transforman en la interfaz entre la comunicación electrónica y la interacción física mediante la combinación de redes y lugares*" (498).

En este escenario, materializado en redes globales, ciudades eslabonadas ^[26] (Sassen, 2002 ^[27]) 9 ^[28], cobra plena validez la afirmación de Dematteis (1998/99) ^[29] 10 ^[30] en cuanto a que para el porvenir de una ciudad "*no basta una fuerte identidad*" ^[19], desde que la ciudad sólo "vive si es un nodo".

Los trabajos sobre Ciudad de México (Parnreiter ^[31]) 11 ^[32] y sobre Lima (Chion ^[33]) 12 ^[34], aportan elementos de juicio fundamentales sobre los alcances de esta tendencia.

La investigación que sobre el tema se viene realizando desde la perspectiva de la ortodoxia neo liberal demuestra que en las ciudades latinoamericanas se están produciendo cambios directamente relacionados con la globalización y entre estos cambios la maximización de la plusvalía urbana se ha consolidado como criterio

urbanístico predominante." (A.de Mattos, 1999).

Consecuencia de este criterio se considera que son las iniciativas privadas las que pueden conformar los *Portales de la Modernización*, a modo de artefactos urbanos, con gran capacidad de reestructurar áreas abandonadas de la ciudad.

Sin embargo el crecimiento de la ciudad de Lima todavía marcado por la desregularización del suelo que empezó a concretarse en el anterior gobierno, sin un plan coherente, ha provocado la segregación de la ciudad, siguiendo con la teoría del remate del suelo, donde el suelo vale por lo que se puede hacer en él. La ciudad de Lima es un claro ejemplo de esta situación.



Como consecuencia de esta apertura hacia la libre acción del mercado inmobiliario sin un plan estratégico que considere a los sujetos y a los actores, se tiene una estructura urbana segregada y que ha polarizado el crecimiento de las inversiones en ciertos sectores del área metropolitana de Lima, generándose así una estratificación social marcada por una lectura territorial.

Así mismo se ha acentuado incontrolablemente el proceso de suburbanización, donde el mercado busca que la ciudad se expanda hacia la periferia, procurando suelos más baratos. Al liberalizar el límite urbano, se ha generado una morfología de archipiélago, dejando zonas de baja densidad o de poco uso interior que no tienen vitalidad. Mientras el núcleo más antiguo de la ciudad tiende a estancarse en su crecimiento demográfico, en las áreas adyacentes es donde se manifiesta con más fuerza la expansión metropolitana." (A.de Mattos ^[35], 1999) 13 ^[36]. En el caso de Lima se observa la apropiación de todas las áreas eriazas al Sur hasta Asia y todas las quebradas del río Lurín para fines urbanos. Igualmente viene ocurriendo en los eriazos al Norte hasta Ancón e incluso más allá pasando Pasamano. En el Centro, la paulatina desaparición de área agrícola está consolidando la desaparición del único pulmón verde que le quedaba a la ciudad.

LA PLANIFICACION URBANA.

Frente a esta situación La planificación urbana surge como herramienta, al necesitar direccionar el crecimiento urbano, acelerado por un aumento poblacional y por las necesidades de sus habitantes; frente a un mercado cada vez más competitivo y cambiante.

La planificación estratégica neo liberal aplicada en el urbanismo, surge por una crisis en el modelo modernista, que proponía transformaciones radicales en la ciudad sin concertar y sin conocer ni preocuparse por los actores ni por sus relaciones de inserción en relación al aparato productivo. Este proponía una intervención desde el Estado, implementada rígidamente para construir una visión o imagen de ciudad. Este modelo sin embargo, no contempló el crecimiento dinámico producto de las decisiones de los actores y de su inserción en el aparato productivo. Ejemplo de esta rigidez, han sido los planes reguladores obsoletos al publicarse o los diversos conjuntos de vivienda aislados y sin capacidad de vitalización del programa Mi Vivienda.

Frente a esto se requiere una visión estatal opuesta para implantarse en el área

metropolitana, donde se debe introducir la neutralización del rol estatal. Bajo esta visión será el sector privado y la sociedad civil los generadores de bienes y servicios.

En esta visión conviene un urbanismo normativo, donde el Estado debe definir y controlar una imagen objetivo, sobre la cual luego la empresa privada y la sociedad civil intervienen. Consiste en un modelo estratégico de planificación que busca desarrollar una visión concertada, que evolucionará en el tiempo de acuerdo a los contextos políticos, económicos y sociales.

Se centrará en comprender cual es el problema de la realidad urbana y sus requerimientos. Así, importará más el proceso de implementación, que el resultado final del proyecto urbano. El rol del Estado será delegar funciones, dirigir y orientar la planificación, procurando prevenir y anticiparse a los problemas sociales. Deberá ser un mediador entre la calidad y una forma urbana regida por la rentabilidad, que se asocia al financiamiento y contactos del sector privado y de la sociedad civil.

Links que tratan el tema:

LUCHAS POR EL DERECHO A LA CIUDAD ^[37]. Arlete Moysés Rodríguez. UNICAMP

Mecanismos para captar la plusvalía urbana ^[38]. Carlos Lucca. Universidad de Córdoba.

Globalización y urbanización en América Latina, ^[39] Carlos A. de

Mattos. Construcción de nueva línea de Metro a Puente Alto

Lo Barato Cuesta Caro ^[40]. Marcelo Aguilera

Urbanización, precios del suelo ^[41] **y modelo territorial: la evolución reciente del área metropolitana de Barcelona.** Manuel Herce.

En las conclusiones de este artículo, Manuel Herce dice:

...Es cada vez más evidente que la forma de las redes, la cobertura espacial que producen, las facilidades de accesos a ellas y los costes de ese acceso comienzan a ser un importantísimo discriminador territorial y social.

Es por tanto preciso crear un estado de opinión que muestre que la sociedad de la dispersión de los servicios y la extensión de las redes no sólo es la sociedad del despilfarro (lo que comienza a ser admitido), sino que fundamentalmente es la sociedad de la desigualdad; el modelo de ocupación del territorio que produce sólo es posible con profundas diferencias en el acceso a los servicios, bien por diferentes gradientes en su producción espacial, bien por precisar de una financiación privada que establece diferencias de acceso en función de la capacidad económica de las personas. O lo que todavía es más paradójico, obliga a los ciudadanos de la periferia a pagar por servicios urbanos que son gratuitos o más baratos para los ciudadanos del espacio central, incrementando sus diferencias de renta.

La quiebra de ese modelo sólo puede venir de ser capaces de entender que sólo en la concentración y densidad puede haber posibilidad de atención a las necesidades de los ciudadanos, y que es preciso distinguir un territorio a dotar de servicios urbanísticos de un territorio a proteger de ellos. El discurso no es fácil porque es contrario a otro que se enmascara con conceptos aparentemente "progresistas", como los de reequilibrio territorial, ruralización de lo urbano, etc.

Frente a ese enfoque, sólo cabe el de entender el territorio como un espacio con diferentes gradientes de conectividad y de disponibilidad de servicios que ofrece, por tanto, diferentes posibilidades de uso económico y social. En el territorio de las redes

no existe un centro y una periferia, sino que aquellos y éstas se solapan en el espacio, definiéndose su centralidad o su marginalidad por su disponibilidad de conectividad, accesibilidad y servicios.

*Los efectos perniciosos de las políticas aparentemente inocuas, e incluso igualitarias, de generalización de la accesibilidad o extensión indiscriminada de las redes (que a menudo sólo esconden la extensión de **plusvalía urbana**), llevan a una clara especialización del espacio, donde son los costes de conexión a las redes, y no su simple existencia, los que actúan de discriminadores; la financiación de esas redes por métodos de concesión y peaje agravan las diferencias espaciales en la medida que dañan de muy distinta forma a las diferentes economías familiares.*

Y, en el extremo, esa indiscriminada ocupación del territorio se traduce, como lo muestra el ejemplo analizado, en un incremento del precio del suelo y en un consecuente incremento del precio de la vivienda que deja a amplias capas de la población fuera del mercado, incrementando los procesos de informalidad en la producción de viviendas y de posible marginalidad social.

*Las políticas urbanísticas y de inversión en infraestructuras sólo pueden tener legitimidad sobre la base del control público del uso del territorio y de la distribución de niveles de accesibilidad y conexión a las redes, verdadero sustento de la igualdad y la desigualdad, porque las deficiencias y los bajos niveles de conectividad se traducen en costes que cada vez más **internaliza** el usuario más desfavorecido. El crecimiento económico sólo alcanza justificación si se traduce en una más igualitaria distribución de los servicios urbanísticos y de las redes de infraestructuras, cuyas condiciones necesarias son, también, la compacidad y la densidad, y el transporte público y eficaz, que es el mecanismo más potente de facilitar el acceso a los servicios.*

1 ^[42] Magíster en Arquitectura. Arquitecto, Diplomado en Planeamiento Urbano y Regional y Vivienda en la Universidad de Edimburgo. UK., Catedrático en la UNI-FAUA en Diseño, Planeamiento Urbano y Metodología de la Investigación. Director de DECOPUR.

2 ^[43] GOROSTEGUI, E. Pérez (1991). *Economía* ^[44] de la *Empresa* ^[45]. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, S.A.

3 ^[47] <<http://www.iabogado.com/esp/guialegal/guialegal.cfm?IDCAPITULO=11080000>
^[48]>

4 ^[49] <<http://revista.consumer.es/web/es/20040301/practico/consultorio/>
^[50]>

5 ^[51] <<http://www.ceve.org.ar/ArticuloINFORED.doc>
^[52]> Por Emiliano Fessia . Córdoba 13 de noviembre de 2005 (Infored). emilif@infored.org.ar
^[53]

6 ^[54] <<http://archives.econ.utah.edu/archives/reconquista-popular/2006w22/msg00095.htm>
^[55]>

7 ^[56] <http://www.lacapital.com.ar/2006/05/29/economia/noticia_297644.shtml>

8 ^[57] CASTELLS, M. (2001). *La sociología urbana en el siglo XXI*, Susser, Ida (ed.), *La sociología urbana de Manuel Castells*. Madrid: Alianza editorial, 489-526.

9^[58] SASSEN, S. (1991). *The Global city*. New Cork, Londo, Tokio. New Jersey: University Press.

10^[59] DEMATTEIS, G. (1998/99). Nom basta una forte identita, la citta vive solo e un nodo. *Telema*, 15 (www.fub.it/telema/^[60])

11^[61] Dr. Christof Parnreiter. Institute for Urban and Regional Research. Austrian Academy of Science
Postgasse 7/4/2. A-1010 Vienna. E: christof.parnreiter@oeaw.ac.at^[62]
PARNREITER, Christof (1998) «*La Ciudad de México: ¿una ciudad global?*» (en *Anuario de Espacios Urbanos*, 1998, pp.19-52)
PARNREITER, Christof (2000) «*La ciudad de México en la red de ciudades globales*» (*Anuario de Estudios Urbanos 2000 UAM*; México)

12^[63] CHION, Miriam. (2002). *Dimension Metropolitana de la Globalización. Lima a fines del siglo XX*. EURE (Santiago) ISSN 02250-7161 versión impresa. V28 n. 85 Santiago dic. 2002.

13^[64] DE MATTOS, Carlos A. *Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?* EURE (Santiago) ISSN 02250-7161 versión impresa. V28 n. 85 Santiago dic. 2002.

Source URL (retrieved on 2010-01-15 07:02): <http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana>

Links:

- [1] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn1
- [2] http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias_foto.asp?id=79329&tipo=3
- [3] <http://www.monografias.com/trabajos14/nuevmicro/nuevmicro.shtml>
- [4] <http://www.monografias.com/trabajos12/elproduc/elproduc.shtml>
- [5] <http://www.monografias.com/trabajos16/configuraciones-productivas/configuraciones-productivas.shtml>
- [6] <http://www.monografias.com/trabajos14/propiedadmateriales/propiedadmateriales.shtml>
- [7] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn2
- [8] <http://www.eumed.net/cursecon/dic/bzm/p/plusvalia.htm>
- [9] <http://www.monografias.com/trabajos4/epistemologia/epistemologia.shtml>
- [10] <http://www.monografias.com/trabajos10/teca/teca.shtml>
- [11] <http://www.monografias.com/trabajos16/estrategia-produccion/estrategia-produccion.shtml>
- [12] <http://www.monografias.com/trabajos16/fijacion-precios/fijacion-precios.shtml#ANTECED>
- [13] <http://www.artehistoria.com/frames.htm> <http://www.artehistoria.com/historia/contextos/2473.htm>
- [14] http://www.lacapital.com.ar/2006/05/29/economia/noticia_297644.shtml
- [15] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn3
- [16] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn4
- [17] <http://latam.msn.com/?lc=1033>
- [18] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn5
- [19] http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext&tlng=es
- [20] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn6
- [21] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn7
- [22] <http://www.alcaldiabogota.gov.co:7772/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4466>
- [23] <http://www.lafactoriaweb.com/articulos/castells12.htm>
- [24] http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext&tlng=es#Castells2001#Castells2001
- [25] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn8
- [26] <http://www.revistateina.com/teina/web/Teina4/dossiesassen.htm>
- [27] http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext&tlng=es#Sassen2002#Sassen2002
- [28] http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn9

- [29] http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext&lng=es#Dematteis1998/99#Dematteis1998/99
- [30] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn10
- [31] <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=19609201&iCveNum=1638>
- [32] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn11
- [33] http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500005&script=sci_arttext
- [34] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn12
- [35] <http://www.google.com.pe/search?q=Dematteis+g&hl=es&lr=&start=30&sa=N>
- [36] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftn13
- [37] <http://www.ub.es/geocrit/colmex/moyses.htm>
- [38] [http://www.idesa.org/images/cordoba/Presentación Financiamiento no Tradicional I.pps#307,5,MAS SOBRE INNOVACIONES EXISTENTES](http://www.idesa.org/images/cordoba/Presentación+Financiamiento+no+Tradicional+I.pps#307,5,MAS+SOBRE+INNOVACIONES+EXISTENTES)
- [39] http://www.iai.int/SI/2004/2004UGEC_files/Lectures/Carlos_Mattos.pdf
- [40] http://www.disorder.cl/numero_6/06col002/06col002.php
- [41] [http://72.14.207.104/search?q=cache:wEz86XuRwoYJ:scielo-test.conicyt.cl/pdf/eure/v31n93/art03.pdf Manuel Herce&hl=es&gl=pe&ct=clnk&cd=15](http://72.14.207.104/search?q=cache:wEz86XuRwoYJ:scielo-test.conicyt.cl/pdf/eure/v31n93/art03.pdf+Manuel+Herce&hl=es&gl=pe&ct=clnk&cd=15)
- [42] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref1
- [43] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref2
- [44] <http://www.monografias.com/Economia/index.shtml>
- [45] <http://www.monografias.com/trabajos11/empre/empre.shtml>
- [46] <http://www.monografias.com/trabajos11/memoram/memoram.shtml>
- [47] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref3
- [48] <http://www.iabogado.com/esp/guialegal/guialegal.cfm?IDCAPITULO=11080000>
- [49] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref4
- [50] <http://revista.consumer.es/web/es/20040301/practico/consultorio/>
- [51] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref5
- [52] <http://www.ceve.org.ar/ArticuloINFORED.doc>
- [53] <mailto:emilif@infored.org.ar>
- [54] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref6
- [55] <http://archives.econ.utah.edu/archives/reconquista-popular/2006w22/msg00095.htm>
- [56] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref7
- [57] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref8
- [58] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref9
- [59] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref10
- [60] <http://www.fub.it/telema/>
- [61] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref11
- [62] <mailto:christof.parnreiter@oeaw.ac.at>
- [63] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref12
- [64] http://www.urbanoperu.com/EI-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana#_ftnref13