



El Catastro y los Instrumentos de Captura de Valor, herramienta para el Desarrollo Urbano

Octubre 2019

Vannessa Velasco, Ivonne Moreno,
Sandra Murcia

Contenido

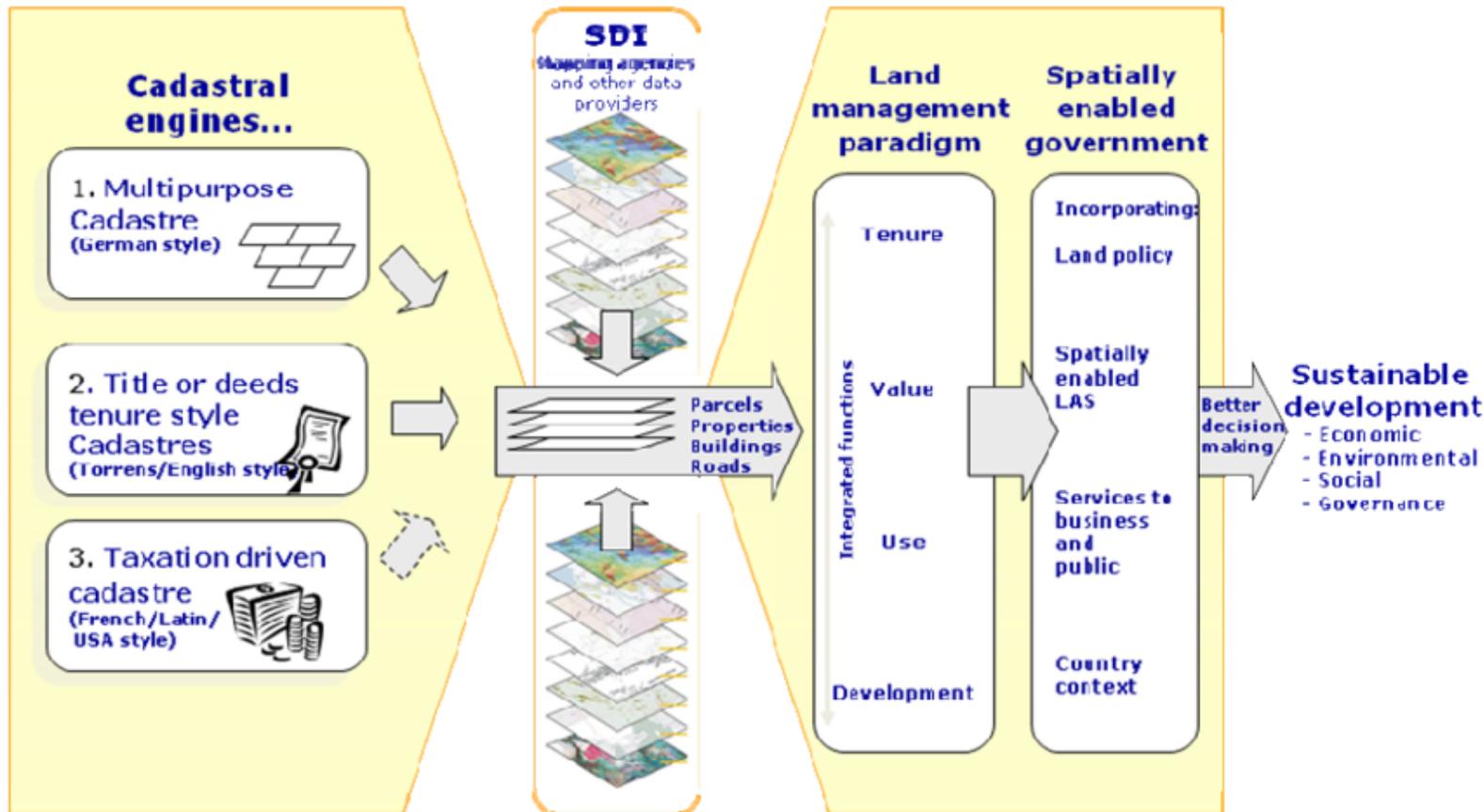
- (i) Descripción general de los Instrumentos de Captura de valor
- (ii) Rol del Catastro en los instrumentos de Captura de valor
- (iii) Mecanismos para financiar ciudades
- (iv) Experiencias internacionales de los ICV
- (v) Conclusiones y recomendaciones

i) Descripción general de los ICV

TRADICIONALES	ICV DEL SUELO	
Transferencias del gobierno	CONVENCIONALES	NO CONVENCIONALES
creditos locales	Impuesto predial	TIF - Tax Increment Financing
Reservas de capital	Valorización	Air development right - Derechos del aire
Subvenciones	Plusvalia	Asociaciones público privadas
impuestos locales	Transferencia y venta de derechos de construcción	Impuesto de evaluacion especial

ii) Rol del Catastro en los instrumentos de Captura de valor

Significance of the Cadastre



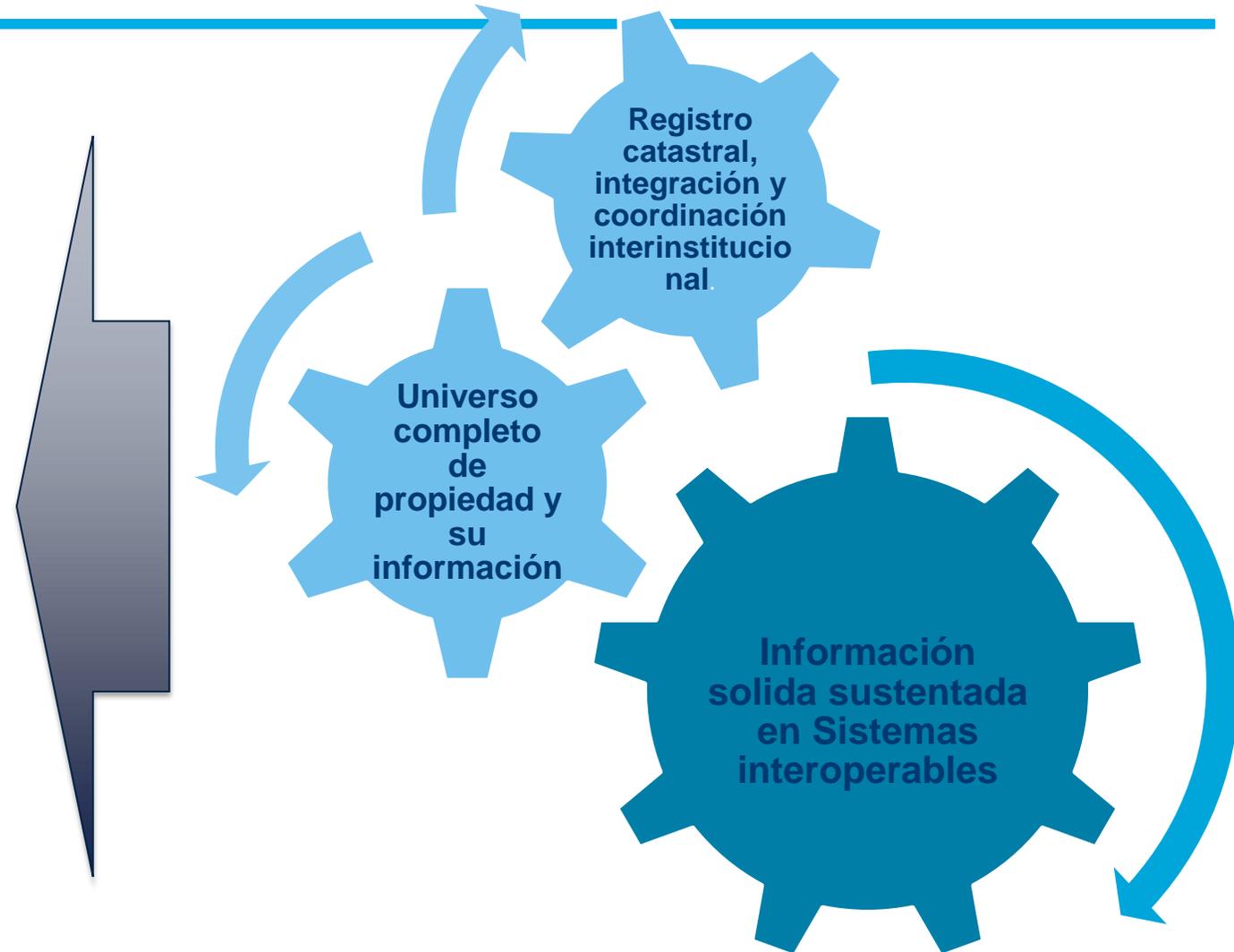
Información catastral:
Lotes georeferenciados en bases de datos que identifica:

- Suelo formal e informal y los titulares de derechos.
- Tipos de tenencia
- Características físicas (ubicación, área, linderos)
- Valoración del suelo - propiedad.

ii) Rol del Catastro en los instrumentos de Captura de valor

Contexto para actualizar el catastro:

- Información catastral (ubicación, derechos y valor de la propiedad) se deben actualizar a través del registro permanente.
- Con cada transacción (venta, división, RPH) se debe registrar y actualizar.
- Una oportunidad de actualizar el valor es en las ventas y relaciones de Mercado con el precio de la transacción .



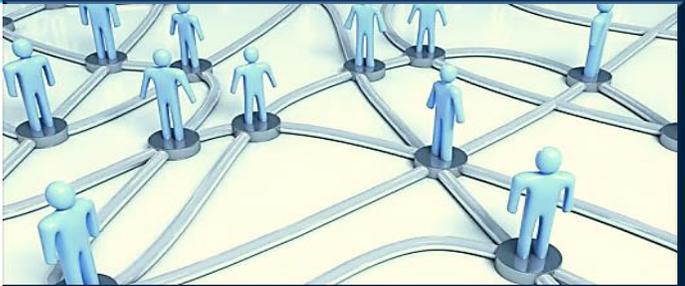
ii. Rol del Catastro en los instrumentos de Captura de valor



iii. Mecanismos para financiar ciudades



Mecanismos para financiar desarrollo?



Inversiones publicas en infraestructura (Ss. + transporte + equip.) crea valor activos publicos valor



Desarrollo de proyectos resilientes



Competitividad de ciudades



Mayor valor producto del Desarrollo inmobiliario



Densificación adicional puede ser Fuente de ingresos



Financiación de infraestructura

- 1) **A través del potencial futuro del Desarrollo inmobiliario**
 - a. Derechos del aire
 - b. TIF
 - c. Valorización
 - d. Asociaciones Público Privadas

iii. Mecanismos para financiar ciudades



Inversiones publicas en infraestructura (Ss. + transporte + equip.) crea valor activos publicos valor



Mayor valor producto del Desarrollo inmobiliario



Densificación adicional puede ser Fuente de ingresos

2. A través de Captura de valor EX-POST el Desarrollo de infraestructura:
+ Predial
+ Plusvalia
+ Valorización



3. Operaciones urbanas que incluyen fuentes de financiación ICV

- a. Operaciones urbanas integrales
- b. Reajuste del suelo



Desarrollo de proyectos resilientes



Competitividad de ciudades



Financiación de infraestructura

iv. Experiencias internacionales de los ICV

Washington DC: *Transit Joint Development (TJD) SL*



A conceptual view of The Commons, one of many transit-oriented developments being planned for Tysons. (Flickr/Fairfax County/WDG Architecture)

- Arrendamiento de suelo: Pago de canon anual para el desarrollo de la estación de transporte
- Arrendamiento de derechos aéreos: Pago de alquiler anual por el derecho para construir el desarrollo sobre la estación de transporte
- Costo compartido de operaciones: Se comparten ciertos costos entre el desarrollador y la estación de transporte
- Costo compartido de la construcción: El desarrollador paga por etapas el desarrollo del proyecto
- Tarifa de conexión a la estación: Hay una tarifa (puede ser única o anual) cargado al desarrollo del proyecto por el derecho a la integración del resto del desarrollo a la estación
- Contribución privada negociada: Contribuciones relacionadas con mejoras a las instalaciones existentes basadas en los beneficios recibidos

iv. Experiencias internacionales de los ICV

El Puerto de Washington, DC

Resumen

Washington realizó emisión de TIF por \$145mm en 2015 basado en predial, impuesto de renta y transferencias.

300,000 m2 en total:

- 12,000 m2 ventas
- 20,000m2 oficinas
- 650 viviendas para alquilar
- 112 viviendas de alto valor
- 30% de viviendas asequibles

Area

10 hectareas



Costo estimado

U\$2 Billons



iv. Experiencias internacionales de los ICV

El muelle de Washington, DC

Resumen

Washington realizó emisión de TIF por \$145mm en 2015 basado en predial, impuesto de renta y transferencias.

Central Area TIF:

- ❑ Fuente basada en impuesto predial, impuesto de venta y PILOTO
- ❑ Creo un Fondo de garantías para nuevo proyectos TIF

Area

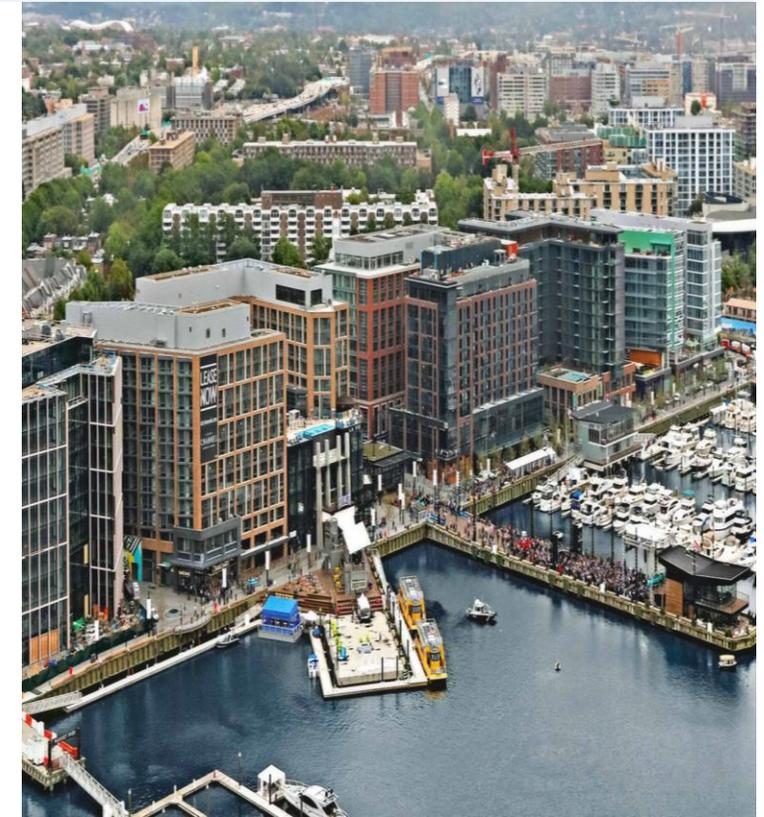
10 hectareas



See Map 3 for detail of the Southwest Waterfront TIF/PILOT Area.

Costo estimado

U\$2 Billions



iv. Experiencias internacionales de los ICV

Piloto Distrito de Innovación en Medellín – Renovación Urbana

Resumen

Se realizó una caracterización urbana evaluando 4 planes parciales con mas de 1.5 millones de mts² vendibles. Se selecciono el piloto bajo los siguientes criterios:

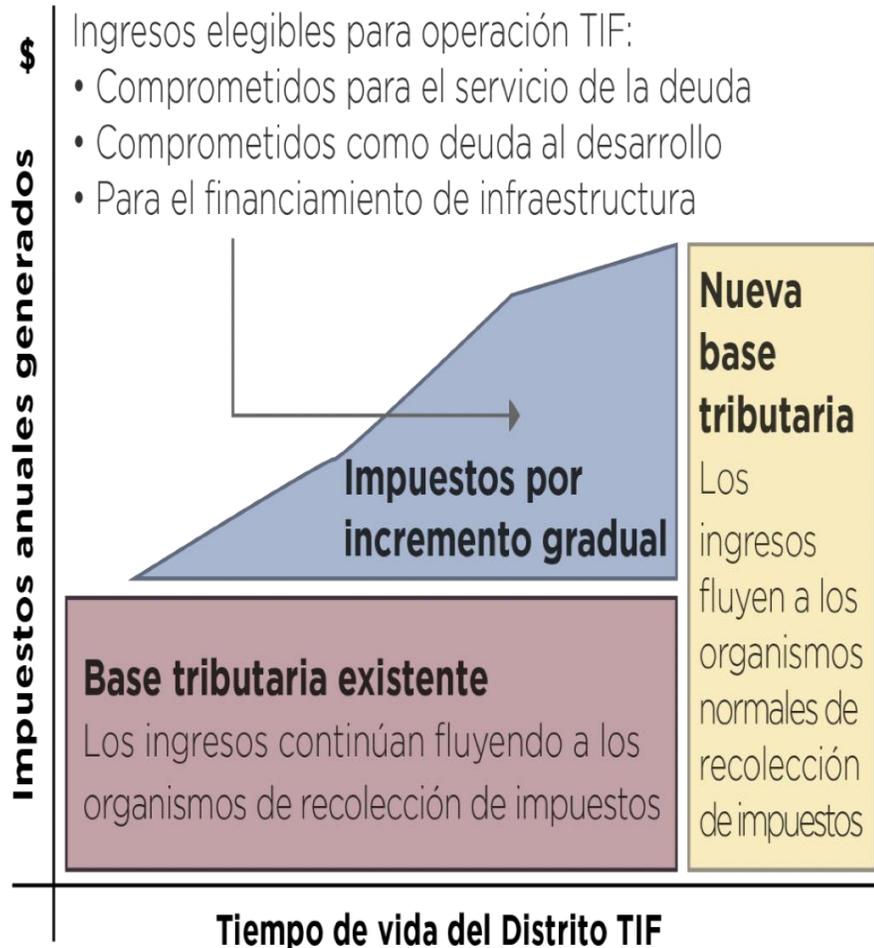
- No. de unidades de reactivación
- Voluntad local para el Desarrollo
- Grado de dificultad para la gestion
- Agrupación de intervención
- Superposicion de redes de SSPP, según troncales y direccionamiento

Area: 26.64 has. 45 Proyectos



iv. Experiencias internacionales de los ICV

TIF MODELO BÁSICO



Instrumento de financiación que permite a la ciudad invertir en infraestructura urbana a través de los nuevos desarrollos, utilizando la recolección de un porcentaje del predial futuro



v. Conclusiones y recomendaciones

1. La articulación del sistema catastral con herramientas de desarrollo urbano y regulaciones de planificación es la línea de base para la implementación de ICV.
2. Conocimiento de las herramientas de desarrollo urbano y la realidad del mercado inmobiliario para implementar ICV
3. El ajuste del marco legal, tanto tributario, como urbano nacional y municipal es necesario para ICV complejos
4. Es necesario ajustar la estructura administrativa de las APP para el desarrollo urbano en la mayoría de los países de Latinoamérica

GRACIAS