

Mercado de suelos y financiamiento del desarrollo urbano

Federico Leandro Percossi Bossero^(*)

Resumen: Los gobiernos municipales en el contexto latinoamericano precisan obtener recursos de forma complementaria a las transferencias intergubernamentales. A su vez, gran parte de la desigualdad presente en el plano urbano y territorial, es consecuencia del modo en el que se distribuyen los costos y beneficios asociados a la producción material de la ciudad. El ensayo se divide en tres apartados: I) la reestructuración económica y las transformaciones en el espacio urbano en el capitalismo contemporáneo; II) teoría de la renta y mercado de suelo urbano; III) argumentos y discusiones sobre las políticas de recuperación de plusvalías urbanas.

Palabras clave: Desarrollo urbano - Políticas públicas - Mercado de suelos - Plusvalías urbanas.

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 246]

^(*) Becario doctoral CIC, sede LINTA-CIC. Arquitecto (FADU, UBA). Cursó la Maestría en Políticas Ambientales y Territoriales (FFyL, UBA). Diplomado en Geomática Aplicada (CONAE - UNC). Fue docente en FADU (UBA) en las ramas de morfología, proyecto arquitectónico y planificación urbana (2014-2020). Se desempeñó en el ámbito público como Auditor Interno del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación, proyectista de la Gerencia Operativa de Renovación Urbana del Instituto de la Vivienda de la CABA y asesor en la Dirección de Acción Social del Municipio de Morón. Investiga temáticas sobre geografía urbana y económica, particularmente vinculadas al funcionamiento del mercado de suelos, políticas públicas e instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. Forma parte del 'Observatorio de valores del suelo e instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano' (LINTA-CIC, PBA).

Introducción

Debido a las sucesivas crisis económicas, las inestabilidades políticas, el avance de la descentralización y la rápida urbanización, los gobiernos municipales en el contexto latinoamericano, precisan obtener recursos de forma complementaria a las transferencias intergubernamentales, con el fin de satisfacer las demandas y déficits de infraestructura, equipamiento y vivienda. A su vez, gran parte de la desigualdad que se presenta en el plano urbano y territorial, es consecuencia del modo en el que se distribuyen los costos y beneficios asociados a la producción material de la ciudad entre los diferentes grupos según su condición socioeconómica (Baer, 2011). Además, el crecimiento metropolitano desordenado, de baja densidad e informal ha provocado grandes déficits habitacionales, segregación espacial y riesgo medioambiental. En un contexto fiscal restrictivo y de escasez de suelo servido, es por lo tanto relevante explorar vías alternativas para enfrentar estos desafíos (Blanco et al., 2016a). Es por ello que es fundamental que los gobiernos que se propongan encauzar las fuerzas del mercado hacia un modelo de producción de suelo justo y equitativo cuenten con un diagnóstico sobre las tendencias del mercado de suelo urbano y utilicen políticas e instrumentos de recuperación de plusvalías. El artículo se divide en tres apartados: I) la reestructuración económica y las transformaciones en el espacio urbano en el capitalismo contemporáneo; II) teoría de la renta y mercado de suelo urbano; III) argumentos y discusiones sobre las políticas de recuperación de plusvalías urbanas.

Reestructuración económica y transformaciones en el espacio urbano en el capitalismo contemporáneo.

Es relevante preguntarse sobre las formas actuales que toma la ciudad generada por el capitalismo globalizado. La globalización es estudiada mayoritariamente como un hecho económico, y es un problema contemporáneo encauzar el debate para nivelar ejes estructurales con la cuestión territorial. Realizando un breve repaso sobre el acontecer histórico, se encuentra que es a principios de los años '70 que comienza una reestructuración económica mundial, considerada como una nueva etapa del capitalismo y cuyas transformaciones estructurales políticas, sociales, tecnológicas y culturales afectaron de manera directa a las dinámicas urbanas, como así también un progresivo debilitamiento de los Estados nacionales. Es bajo aquella reorganización, que comienzan a determinarse nuevas modalidades de producción y organización del territorio; es decir, una redefinición de la forma, estructura, funciones, organización y tiempos de transformación. A su vez, dicha reestructuración es generada a través de sucesivas políticas de ajuste, racionalización y modernización, las cuales fueron desarticulando las estructuras burocrático-administrativas y los marcos regulatorios construidos durante la etapa del Estado de Bienestar (Ciccolella, 2012). Es en este marco de globalización económica que las economías nacionales y regionales quedan en gran medida supeditadas a las decisiones supranacionales y a una mayor libertad de acción del capital.

Por otro lado, a contrario de las teorías que sostienen que mientras que la escala global se expande, la escala nacional se contrae, Brenner (2003), en su análisis sobre la relación entre las ciudades globales y los Estados nacionales en la Europa Occidental post '70, plantea que la globalización se concibe como una reconfiguración contradictoria de las escalas espaciales, incluyendo aquellas en las que los Estados nacionales están organizados. Desde este punto de vista, los Estados nacionales no están siendo erosionados bajo las condiciones geoeconómicas contemporáneas, sino rearticulados, re-territorializados y re-escalados. La resultante configuración re-escalada de la espacialidad del Estado es provisionalmente denominada como una forma estatal "glocalizada". De esta forma el autor sugiere que 'se requieren nuevas teorías y representaciones sobre la escala geográfica y del espacio del Estado, en orden a dar cuenta de la rápidamente cambiante geografía económica y política de los inicios del capitalismo del siglo XXI' (Brenner, 2003: 5).

El nuevo modelo de desnacionalización institucional parcial en el interior del Estado y de cada economía nacional, llevaron a la formación de un orden institucional intermedio que se ubica solo parcialmente dentro del sistema interestatal y que, en realidad, está transformándose en un ámbito institucional paralelo donde se manejen las operaciones transfronterizas (Sassen, 2007: 57). Dichos cambios, obligó a los lugares (países, regiones, ciudades), como condición necesaria para poder mantener o aumentar sus niveles de acumulación y crecimiento, a inclinarse por competir entre sí por Inversiones Extranjeras Directas (IED). De Mattos (2010) plantea consecuencias fundamentales de dicha progresiva profundización de dependencia estructural de las respectivas sociedades nacionales hacia el capital, entre la que se destaca fundamentalmente el hecho de que "con la formación y expansión de un espacio capitalista de acumulación de cobertura planetaria, las perspectivas de crecimiento de un determinado lugar están cada día más estrictamente regidas por las condiciones que ese lugar pueda ofrecer para la valorización privada del capital y que, en consecuencia, en las sociedades en las que esto tiene vigencia, se redujo cada vez más aún la factibilidad de promover objetivos sociales de interés general (y, en especial, de interés para los más desfavorecidos), si esos objetivos no son compatibles con los de los propietarios y/o administradores del capital" (De Mattos, 2010: 84). Es importante considerar que las distintas áreas urbanas que han pasado a formar parte de esa red mundial de ciudades no tienen igual capacidad de atracción con respecto a los flujos, en especial a los de IED, debido a las desiguales condiciones que cada una de ellas puede ofrecer para la valorización de los capitales en movimiento, los cuales gozan de una creciente autonomía para escoger los lugares en los que se van a localizar (De Mattos, 2010). Esto es, no todos los territorios tienen los mismos niveles de atractividad y/o competitividad.

Es de esta forma que el cambio en el régimen de acumulación presenta relaciones directas con las nuevas dinámicas territoriales y los patrones de urbanización, en el que no sólo tienen influencias y dependencias de las nuevas condiciones productivas, tecnológicas y macroeconómicas del capitalismo global, sino que también son afectadas por factores políticos, institucionales y socioculturales locales:

La ciudad tiende a ser reacondicionada en función de las lógicas del consumo y de los servicios avanzados. Declinan en cambio su rol industrial y de ámbito vivencial, de encuentro y de sociabilidad, a la vez que se incrementa su función

como espacio de valorización del capital, como locus de competitividad, como forma territorial y condición de acumulación para los grandes inversores y empresarios locales y externos, poniendo en crisis la relación entre espacio público y espacio privado (Ciccolella, 1999).

Esta profundización hacia un régimen de acumulación flexible ha “generado un nuevo modelo selectivo de incorporación/exclusión de áreas determinando la declinación de unas y el ascenso de otras” (Benko y Lipietz, 1994:36) y a su vez ha dado lugar a una competitividad interterritorial expresada en la dura puja por la radicación de inversiones. Desde el proceso de descentralización del Estado iniciado en la década de los 80's, los gobiernos subnacionales latinoamericanos vienen asumiendo mayores responsabilidades en la provisión de bienes y servicios públicos locales, tales como prestaciones de servicios sociales de educación y salud pública, e infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento (CEPAL, 2011). A pesar de la creciente importancia en la estructura de financiamiento público, dichos gobiernos subnacionales presentan grandes restricciones fiscales para poder cumplir efectivamente con sus nuevas competencias, siendo que las bases tributarias asignadas por los gobiernos superiores resultan insuficientes. Es de esta forma, que en su gran mayoría, cierran las brechas fiscales por medio de transferencias intergubernamentales, hecho que genera un elevado grado de dependencia hacia el gobierno central (Blanco et al., 2016b: 2). Podemos afirmar entonces, que los gobiernos municipales presentan una necesidad crónica de financiamiento para mejorar sus capacidades de gestión fiscal, de prestación de servicios y de desarrollo de infraestructura regional y urbana (Bonet, De La Cruz, Muñoz y Villela, 2011).

Teoría de la renta y mercado de suelo urbano

Tal como sostiene David Harvey (1973: 184), “el concepto de renta ocupa una posición decisiva en las teorías sobre el uso del suelo urbano”, y es por ello que es de vital importancia la comprensión de los mecanismos de formación y apropiación de la renta de la tierra urbana en la asignación de precios y usos del suelo y, por lo tanto, en la estructura urbana y el funcionamiento general de las ciudades.

Existen diversas modalidades de renta. La teoría general de la renta de la tierra, es el primer acercamiento a una explicación del funcionamiento del mercado de suelos, a través del análisis del caso agrario. Es allí, desde donde surgen las rentas diferenciales tipo 1 (diferencias en fertilidad y localización) y 2 (diferencias de intensidad de capital sobre la tierra y desigual distribución de capital entre los agricultores) (Ricardo, 1961; Marx, 1959), la renta absoluta (propiedad privada de la tierra y composición orgánica de la agricultura inferior a la media) y la renta de monopolio focalizada (escasez de cierto tipo de tierras) y generalizadas (escasez de tierras agrícolas en general). Dichas rentas interactúan en los diversos terrenos entrelazándose entre ellas (Marx, 1959; Jaramillo, 2010: 30). Dicha teoría fue aplicada años más tarde a los ámbitos urbanos, aunque en este caso, su articulación

es compleja, debido a que se compone de una articulación primaria, que corresponde al vínculo con el proceso de producción del espacio construido, y una articulación secundaria que refiere al vínculo del espacio construido en su proceso de consumo, con distintas actividades urbanas (Jaramillo, 2010:129). Dentro de las rentas primarias, tal como hemos visto en el caso agrícola, se presentan la Renta Primaria Diferencial Tipo I y II, y la Renta Absoluta Urbana. En el caso de las rentas secundarias, se presentan la Renta Diferencial de Comercio, Renta Diferencial de Vivienda, la Renta de Monopolio de Segregación y la Renta Diferencial y de Monopolio Industrial (Jaramillo, 2010: 176). Como podemos ver, dichas rentas consideran las fertilidades del suelo, la propiedad privada y las distancias a determinadas actividades y servicios. Existen muchos más tipos de renta, debido a que es aplicable a cada aspecto que incida en la formación de los precios del suelo.

Considero importante destacar la Renta de Monopolio de Segregación, debido a que es considerado como un mecanismo para mantener un precio que segrega en capas jerárquicas a población de distinta capacidad económica y estatus. Por otro lado, la renta absoluta urbana explica el escalón que se forma entre los precios del suelo agrícola y los precios de suelo con potencial de convertirse en urbano. Esta renta expresa una especie de renta monopólica generalizada y forma una división entre propietarios que sólo pueden exigir una renta agrícola y propietarios que pueden exigir una renta urbana (Baer, 2011).

Las rentas diferenciales están asociadas a lo que se denomina 'fertilidad del suelo urbano', y esto está determinado por las condiciones extrínsecas respecto de la localización de la parcela urbana. Dichas condiciones pueden ser por ejemplo, el potencial comercial, la constructibilidad, conexión a redes de servicio, presencia de equipamiento urbano en las cercanías, composición socioeconómica del lugar, accesibilidad. Es de esta forma que se considera la presencia generalizada de externalidades como una realidad propia de las ciudades y a su vez, que el precio de un terreno cualquiera es la cristalización de las externalidades que condicionan su potencial de desarrollo. Esta perspectiva integral de la formación de precios del suelo permite asociar las rentas diferenciales a la valoración social y económica sobre diversos tipos de externalidades urbanísticas y factores socio-territoriales presentes en la ciudad, y no solo vinculados a los costos de transporte y la distancia al centro (Trivelli, 2006).

Entonces, ¿cómo se determina el precio del suelo urbano? Para responder es de central importancia destacar las dos características centrales de este tipo de mercancía. La mercancía suelo tiene varias características únicas, entre ellas está la relativa irreproductibilidad (Topalov, 1979), no tanto por la dificultad de crearlo como soporte físico de actividades en general sino por la dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad. Por otro lado, los diversos demandantes de espacio concentran cada vez más su preferencia en pocas ubicaciones - como resulta notorio en las ciudades del mundo - pero la creación de ubicaciones similares depende de un gran esfuerzo colectivo muy lento y costoso, por lo tanto la oferta de suelo resulta inelástica, es decir que estructuralmente es escasa. Adicionalmente, las características de ubicación son muy difíciles de destruir pues su duración es de muy largo plazo; aún cuando estas se deterioren con el tiempo sin que el propietario haya tenido nada que ver con ello (Schechinger, 2007). A su vez, Baer (2011) sostiene que el suelo urbano no solo es un bien irreproducible y escaso que se mantiene

inelástico en el corto plazo, sino que también aquella mercancía tan peculiar tiene además un valor de uso y un valor de cambio. El valor de uso refiere a la utilidad que tiene el suelo como soporte de las actividades humanas, que tal como lo expresa Harvey (1974:166), "...se forma básicamente con respecto a lo que pudiera ser llamado 'sistema de sostén de vida' del individuo". Por su parte, el valor de cambio o valor relativo de las cosas refiere a la capacidad que tiene un objeto para la compra de otros objetos, capacidad que se deriva de la posesión de dinero (Smith, 1961). Harvey (1974) considera que los valores de uso y los valores de cambio del suelo urbano, y sus mejoras, no se excluyen entre sí. Dicha demanda universal coexiste con una situación de escasez por parte de la oferta. Existen tres tipos de escasez: física, jurídica y económica. La demanda no compite por suelo para su consumo directo, sino por la actividad urbana que le da soporte. Una parte muy significativa de esta demanda compite por suelo en función de las expectativas de tipo e intensidad de uso que dicho suelo tolera en términos económicos y de normativa urbana. Es sobre esta fertilidad derivada de la posición relativa de un lote urbano, desde donde este tipo de demanda construye expectativas de ganancia económica, y tales expectativas de rentabilidad son precisamente las que estructuran los precios del suelo urbano. Suele decirse así que el precio del suelo está determinado por el mejor y máximo uso o, como lo señala Smolka (1981), por el diferencial de ventanas que proporciona el uso de un suelo por sobre los demás usos (Baer, 2011).

Argumentos y discusiones sobres las políticas de recuperación de plusvalías urbanas

Se entiende por recuperación de plusvalías el proceso mediante el cual el total o una parte del aumento en el valor de la tierra atribuible al "esfuerzo comunitario", es recuperado por el sector público ya sea a través de su conversión en ingreso fiscal mediante impuestos, contribuciones, exacciones u otros mecanismos fiscales, o más directamente a través de mejoras locales para el beneficio de la comunidad (Smolka y Amborski, 2003). Si bien ciertas acciones desarrolladas por los propietarios de la tierra pueden incrementar su valor, tal como el embellecimiento, esta situación tiende a ser excepcional. En general es claro que el propietario no hace nada para incrementar el valor del suelo, y se considera socialmente deseable recuperar el valor total o parte del incremento del valor por parte del sector público.

Ya los economistas clásicos planteaban que la generación de renta se vinculaba directamente a un proceso de distribución del valor y no a la producción del mismo, es decir, una transferencia de recursos desde el consumidor final de tierra hacia los propietarios de la misma. Desde esta perspectiva, el propietario es considerado un actor que percibe una renta sin realizar esfuerzo económico alguno; de esta forma funciona como un actor económico que sustrae ingresos generados por actividades productivas y por ende, de apropiarse de valor sin contribuir a la producción de trabajo o capital. Así es como dicha apropiación de una parte del beneficio que produce la sociedad ha sido definida como una

fuerza de inequidad, poniendo bajo sospecha la legitimidad real del uso de la propiedad territorial como fuente de riqueza. Tal como definía el mismo Buchanan, cuando editó *La riqueza de las naciones* de Adam Smith (1961): "...la renta es el efecto de un precio alto y que todo lo que el propietario gana de este modo lo gana a expensas de la comunidad entera. No hay absolutamente ganancia alguna para la sociedad por la existencia de la renta: se trata sólo del beneficio de una clase a costa de las otras" (Baer, 2011).

Como vimos, el crecimiento mismo de una ciudad genera valor. Entre los diversos motivos por el cual ello sucede, encontramos por ejemplo que el paso de suelo rural a urbano puede multiplicar hasta 10 veces su precio (Smolka, 2013). A su vez, el aumento de densidades, a través de estimaciones empíricas en Bogotá, muestran que el paso de casas a edificios de 5 a 6 pisos puede elevar el precio del suelo entre 80% y 100%, dependiendo de la localización del sector y su estrato. Además de ello, la realización de infraestructuras necesarias para la urbanización, generan valorizaciones mucho más altas que su costo de construcción y provisión; dichos beneficios sufren variaciones según el tipo de servicio y la localización del suelo. Es de esta forma que la coexistencia de la valorización generada por la urbanización y los déficits habitacionales, plantea una paradoja central para el desarrollo de las ciudades: ¿Por qué razón la infraestructura que permite el desarrollo urbano es escasa si, en promedio, la misma genera un valor mayor que su costo? Shoup (1994) llama a esta paradoja la 'anomalía de la subinversión', y sugiere que el problema no es de costo-beneficio sino de flujo de caja dado que, generalmente, la valorización producida por la inversión solo se puede realizar en el futuro, cuando la ocupación del suelo para usos residenciales, comerciales o industriales sea llevada a cabo. La llamada captura de plusvalías justamente trata de solucionar este problema inter-temporal, mediante mecanismos para movilizar parte de la valorización causada por la urbanización y así permitir la inversión misma que la hace posible (Blanco et al., 2016b: 4).

Por último, llegamos a un punto central en la temática: el rol del Estado. Podemos distinguir tres modalidades de participación de dicho actor en la producción de rentas del suelo urbano: i) como agente constructor, a través de la producción de inmuebles para uso propio, utilización colectiva o de consumo privado de vivienda; ii) como proveedor de infraestructura, a través de la producción de redes de transporte y servicios urbanos y/o equipamiento; iii) como regulador de actividades, a través de la reglamentación de tipos e intensidades de usos del suelo urbano. En su rol de agente constructor, el accionar estatal no solo modifica la estructura urbana, sino también el funcionamiento del mercado de bienes raíces. Al poder gestionar, adquirir, demandar y ofertar grandes cantidades de tierra urbana, el Estado puede convertirse en un agente inmobiliario de peso en el mercado. Cuando posee grandes superficies de suelo urbano en desuso, y no lo moviliza para el desarrollo de usos ambientales, sociales (y, por qué no) para fines rentables, el Estado puede reforzar la escasez económica de suelo urbano y contribuir al alza de precios. Además, la inversión en obra pública a gran escala y equilibrada en términos territoriales fomenta la expansión de la renta absoluta; pero cuando los recursos públicos tienden a concentrarse en unos pocos enclaves de la ciudad el mayor aumento se produce en las rentas diferenciales. A su vez, Borrero Ochoa (Baer, 2011) da cuenta que ciertos estudios han comprobado que los mayores saltos en los precios de la tierra urbana se generan precisamente cuando

el Estado informa a la comunidad de la construcción de una obra pública o un cambio en la zonificación de usos del suelo.

De esta forma, puede advertirse que casi la totalidad del precio supone una sumatoria de plusvalías urbanas montadas sobre el primer acto de dominio (Reese, 2005), es decir, la sumatoria de los conjuntos de valorizaciones capitalizadas por los propietarios anteriores a un momento determinado, que a su vez, están compuestas por: acciones del conjunto de la sociedad, cambios en la normativa urbana, inversiones públicas, 'esfuerzo' del propietario (Furtado, 2004).

Pueden distinguirse tres grandes grupos de motivaciones u objetivos para aplicar herramientas de recuperación de plusvalías: la recuperación de plusvalías para aumentar la recaudación tributaria sobre el valor de la tierra; la recuperación de plusvalías para financiar infraestructura urbana; la recuperación de plusvalías para controlar los usos del suelo (Smolka y Amborski, 2003: 57).

Conclusiones

Es indispensable pensar el potencial del suelo como un factor activo y estratégico para la gestión del desarrollo territorial. A su vez, reconocer que la producción de renta es un esfuerzo colectivo, y desde esa base argumentar las políticas de recuperación de plusvalías urbanas. Es fundamental que los estados locales cuenten con legislación para poder desarrollar los instrumentos mencionados, la regulación del suelo urbano es un deber para lograr principios básicos del derecho a la ciudad, tales como la equidad e inclusión territorial. Además, vale la pena recalcar que es tan importante la existencia de dichos instrumentos como así también la implementación y aplicación de dicha política; de lo contrario, el gobernante y el ciudadano, deberán ser conscientes de quiénes son los actores que se benefician. Tal como menciona Morales Schechinger (2007) 'no es difícil encontrar que domina el interés de los pocos que gozan del privilegio de controlar buenas localizaciones escasas dentro de la ciudad'.

Para concluir, es menester recalcar que políticos, administradores municipales y analistas fiscales y urbanos entiendan por qué y cómo usar la valorización del suelo para financiar un desarrollo más sostenible, eficiente y equitativo en las ciudades. Las autoridades públicas de a poco, van reconociendo su utilidad para ayudar a resolver tres de los principales problemas que enfrentan las ciudades de la región: debilidad fiscal a nivel subnacional, crecimiento urbano desordenado y déficits habitacionales significativos. Las aplicaciones de estos mecanismos responden a objetivos de diversos intereses de política urbana: financiamiento más sostenible de operaciones urbanas y la recuperación de inversiones en infraestructura pública, así como para la planificación más ordenada de la ciudad y la gestión más eficiente del suelo urbano.

Referencias bibliográficas

- BAER, Luis (2011) *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano*. Tesis de doctorado de la Universidad de Buenos Aires.
- BENKO, G. y LIPIETZ, A. edits (1994) *Las regiones que ganan. Distritos y redes. Los nuevos paradigmas de la geografía económica*. Valencia: Institución Alfonso el Magnánimo.
- BLANCO, A.; FRETES V. y MUÑOZ A. (2016a). "Prólogo". En BLANCO, A.; FRETES V. y MUÑOZ A. (eds). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo. La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Nueva York: BID.
- BLANCO, A.; FRETES V. y MUÑOZ A. (2016b). "La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe: teoría y práctica". En BLANCO, A.; FRETES V. y MUÑOZ A. (eds). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo. La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Nueva York: BID.
- BONET, J.; DE LA CRUZ, R.; MUÑOZ A. y VILLELA L. (2011) "Descentralización", en *La Modernización del Estado en América Latina y el Rol de los Bancos de Desarrollo: Balance y Agente a Futuro*. Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo, Cumbre Iberoamericana de Jefes de Estado y de Gobierno.
- BRENNER, Neil (2003). "La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordita". *Revista eure* (Vol. XXIX, N° 86), pp. 5-35, Santiago de Chile.
- CEPAL (2011) *Macroeconomic challenges of fiscal decentralization in Latin America in the aftermath of the global financial crisis*. Santiago de Chile: CEPAL.
- CICCOLELLA, Pablo (1999). "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa". En *Eure*, vol. XXV, n° 77, Santiago de Chile, pp. 5-27.
- CICCOLELLA, Pablo (2012). "Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización". En *riURB* n°8, Barcelona, Buenos Aires y Palma de Mallorca, pp. 9-21.
- DE MATTOS, Carlos A. (2010). "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado". *Revista de Geografía Norte Grande*, 47: 81-104.
- ECKERT, J. K. (1990). *Tasación de la propiedad y administración de la evaluación*. Chicado, Ill: Asociación Internacional de Oficiales de Evaluación.
- FURTADO, Fernanda (2004). "Teoría e instrumentos para la gestión de políticas". Presentado en curso Políticas de Suelo. Buenos Aires: UNGS-LILP.
- HARVEY, David (1973). *Urbanismo y desigualdad*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- JARAMILLO, Samuel (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- MARX, Karl (1959). *El Capital*, Tomo III. México: FCE.
- MORALES SCHECHINGER, Carlos (2007) "Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano". Presentado en curso "Mercados de suelo urbano en América Latina". Lincoln Institute of Land Policy.
- RICARDO, David (1961). *Principios de economía política y tributación*. Madrid: Aguilar.
- SASSEN, Saskia (2007). *Sociología de la globalización*. Buenos Aires: Katz Editores.

- SHOUP, D. (1994). "Is under-investment in public infrastructure an anomaly?" En: G. Jones y P. Ward (eds.), *Methodology for Land and Housing Market Analysis*. Londres: UCL Press.
- SMITH, Adam (1961). *La riqueza de las naciones*. Madrid: Aguilar.
- SMOLKA, Martim (2013). Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina (Policy Focus Report). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- SMOLKA, Martim y AMBORSKI, David (2003). "Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana". En Revista Eure (Vol. XXIX, N°88), pp. 55-77, Santiago de Chile, diciembre 2003.
- TOPALOV, Christian (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- TRIVELLI, P. (2006). Algunos antecedentes para un análisis del mercado de suelos urbano. Texto elaborado para el curso "Fundamentos para el análisis de los mercados de suelo en América Latina", Lincoln Institute of Land Policy, Santiago de Chile, noviembre 2006.
-

Abstract: Municipal governments in the Latin American context need to obtain resources in a complementary way to intergovernmental transfers. In turn, a large part of the inequality present at the urban and territorial level is a consequence of the way in which the costs and benefits associated with the material production of the city are distributed. The essay is divided into three sections: I) economic restructuring and transformations in urban space in contemporary capitalism; II) rent theory and urban land market; III) arguments and discussions on the policies of recovery of urban capital gains.

Keywords: Urban development - Public policies - Land market - Urban values.

Resumo: Os governos municipais no contexto latino-americano precisam obter recursos de forma complementar às transferências intergovernamentais. Por sua vez, grande parte da desigualdade presente no nível urbano e territorial é consequência da forma como são distribuídos os custos e benefícios associados à produção material da cidade. O ensaio está dividido em três seções: I) reestruturações econômicas e transformações do espaço urbano no capitalismo contemporâneo; II) teoria do aluguel e mercado fundiário urbano; III) argumentos e discussões sobre as políticas de recuperação das mais-valias urbanas.

Palavras chave: Desenvolvimento urbano - Políticas públicas - Mercado de terra - Mais-valias urbanas.

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por su autor]
