



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN  
PÚBLICA**

**Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las  
plusvalías urbanas - Perú 2022**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:  
MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA**

**AUTOR:**

Cánez Palomino, Rafael Wilber ([orcid.org/0000-0001-6109-9823](https://orcid.org/0000-0001-6109-9823))

**DOCENTE:**

Dr. González González, Dionicio Godofredo ([orcid.org/0000-0002-7518-1200](https://orcid.org/0000-0002-7518-1200))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Gestión Ambiental y del Territorio

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo sostenible y adaptación al cambio Climático

TRUJILLO- PERÚ

2022

## **Dedicatoria**

Para Emilie, Carlos y Rafael.  
Quienes son parte de mis sueños  
y de cada uno de mis momentos en este loco trajinar.  
Y por ser mi continuidad y mi trascendencia.

A Katia por su apoyo e insistencia  
en este emprendimiento académico.

## **Agradecimiento**

Agradezco a los arquitectos, arquitectos urbanistas, urbanistas, funcionarios, candidatos y demás actores públicos y privados que colaboraron en esta interesante y necesaria búsqueda del conocimiento, por su paciencia y su empeño en brindar parte de su experiencia, análisis y contribución personal sobre el tema.

También agradezco a los docentes por su constante motivación y por compartir sus conocimientos en pro de que nuestros logros, nos permitan participar en una gestión pública eficiente y eficaz, tan urgente y primordial para nuestro país.

Un agradecimiento especial para mi asesor el Dr. Dionicio González por su empeño en que desarrolle esta tesis con todo el rigor, eficiencia y eficacia, y sobre todo por su paciencia, comprensión, preocupación e interés en este trabajo.

## Índice de Contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de Contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	v
Índice de gráficos y figuras.....	vi
Resumen: .....	vii
Abstract:.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	4
III. METODOLOGÍA.....	14
3.1 Tipo y diseño de investigación .....	14
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	14
3.3 Escenario de estudio.....	14
3.4 Participantes .....	15
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	15
3.6 Procedimientos .....	16
3.7 Rigor científico .....	16
3.8 Método de análisis de datos.....	17
3.9 Aspectos éticos.....	17
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	18
RESULTADOS (Figura 5) .....	27
DISCUSIÓN DE RESULTADOS (Figura 5).....	29
V. CONCLUSIONES.....	32
VI. RECOMENDACIONES .....	34
REFERENCIAS .....	35
ANEXOS .....	39

## Índice de tablas

	Página
Tabla 1 Matriz de categorización	14
Tabla 2 Actores participantes de la investigación	15

## Índice de gráficos y figuras

	Página
Figura 1 Sub categoría plusvalía	18
Figura 2 Sub categoría valor del suelo	20
Figura 3 Sub categoría gestión del suelo	22
Figura 4 Sub categoría planificación urbana	24
Figura 5 Triangulación de resultados	26
Figura 6 Diagrama de Sankey Enraizamiento de Valor del Suelo	31

## **Resumen:**

El objetivo de la investigación fue conocer la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre la recuperación de plusvalías urbanas en las inversiones públicas, La investigación tuvo un enfoque cualitativo, analizó la comprensión y complejidad del fenómeno desde la percepción de los informantes. El método utilizado fue la teoría sustentada (fundamentada) que permitió al investigador un acercamiento a la realidad existente como las particularidades intrínsecas del fenómeno, para construir teoría a partir desde la perspectiva de los informantes y la revisión teórica, las técnicas utilizadas fueron la entrevista y el análisis documental.

Participaron 9 informantes clave, actores públicos y privados de diferentes instituciones. Los datos se analizaron utilizando el programa ATLAS.ti 22 para la codificación axial y codificación teórica.

El proceso de análisis y comprensión de la realidad compleja sobre el fenómeno de estudio de las plusvalías urbanas reflejó como resultado el desconocimiento de los informantes sobre el tema.

La conclusión principal se refiere a que la subcategoría del suelo es el fundamento de las plusvalías urbanas y eje de la gestión del suelo, evidenciándose para todos los actores la importancia de la propiedad del suelo al representar un bien económico financiero que sustenta el desarrollo urbano.

**Palabras clave:** Valor de la tierra, plusvalía urbana, gestión del suelo

### **Abstract:**

The objective of the research was to know the perception that public and private actors have about the recovery of urban capital gains in public investments. The research had a qualitative approach, analyzing the understanding and complexity of the phenomenon from the perception of the informants. The method used was the supported theory (founded) that helped the researcher to approach the existing reality as the intrinsic particularities of the phenomenon, to build theory from the perspective of the informants and the theoretical review, the techniques used were the interview and the documentary analysis.

Nine key informants, public and private actors from different institutions participated. The data were analyzed using the ATLAS.ti 22 program for axial coding and theoretical coding.

The process of analysis and understanding of the complex reality on the phenomenon of urban capital gains study reflected as a result the lack of knowledge of the informants on the subject.

The main conclusion refers to the fact that the subcategory of land is the foundation of urban capital gains and the axis of land management, evidencing for all actors the importance of land ownership as it represents a financial economic good that supports urban development.

**Keywords:** Land value, urbans capital gains, land management



## I. INTRODUCCIÓN

En nuestro país el tema de las plusvalías urbanas tal cual, no está referido en las normativas de gestión pública. Su contenido y argumentación apenas se refieren en las discusiones académicas. Sin embargo, a partir de la dación de la Ley 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, promulgada el año 2021, en el gobierno del presidente Francisco Sagasti, la discusión ha dejado la academia para pasar a una discusión por parte de actores públicos y privados ligados a la gestión del suelo urbano. La ley en su capítulo IV trata los Instrumentos de Financiamiento Urbano y denomina a la gestión de las plusvalías urbanas como participación del estado en el incremento del valor del suelo (Ministerio de Vivienda, 2021).

El diccionario de la lengua española señala que “perspectiva” se refiere al enfoque o visión que se tiene sobre un determinado tema o fenómeno, identificado en un contexto específico que involucra necesariamente tiempo y espacio ((ASALE), 2014).

Bajo esta definición lingüística se orientó este estudio, pues interesaba conocer cuáles son las perspectivas de los actores públicos y privados respecto al fenómeno textualmente denominado plusvalías urbanas, sean estas llamadas de esta forma o de cualquier otra forma, pero que en esencia se refieren al mismo fenómeno, como es el caso de la referencia sobre el tema que hace nuestra normativa urbana peruana.

Por otro lado, fue importante precisar para este estudio, a quiénes nos referimos o a quiénes se les denomina actores públicos y actores privados; en primer lugar, y, para no generar confusión semántica, era necesario marcar la diferencia cuando nos referíamos a los gestores públicos, concepto que la normativa peruana no define, pero que en el lenguaje cotidiano de la gestión pública y en algunas normas existentes se hace referencia precisamente cuando hablamos de las autoridades, funcionarios y servidores de las instituciones públicas, que desempeñan funciones y tienen determinadas atribuciones con acuerdo al cargo que ejercen, de esta manera se pudo deducir desdoblado el binomio, que gestores viene de gestión, o sea quienes ejercen la gestión pública, es decir gestionan, realizando un encargo o una comisión determinada a fin de obtener algún resultado pretendido, pudiendo ser esto en diferentes niveles, cargos, responsabilidades y áreas de las instituciones públicas.

Señalado el concepto de gestores públicos, era necesario precisar el concepto que concierne a este estudio. Otro concepto que circunda la administración y la gestión tanto pública como privada, sin tener una definición normativa o precisa, es la de los actores públicos y por extensión la de los actores privados, que aparentemente y por su cotidianidad en el lenguaje, pueden tomarse como sinónimos de gestores públicos.

Una aproximación nos la dio la reflexión de que el término actor se utiliza a veces excesivamente en el quehacer público y privado, sin tener una definición precisa, debiendo atenderse a los actores como aquellos elementos estructurales que nos permiten explicar los fenómenos sociales, económicos, culturales y políticos, en determinados contextos y escenarios, entendiendo además, que los individuos poseen y manifiestan sus propios intereses, muchas veces contradictorios, por lo que siempre les implicará elegir por una u otra opción, para que puedan actuar (García Sánchez, 2007).

Por otro lado, y para adentrarnos en el tema de estudio, es preciso señalar que las ciudades son espacios donde la gente ha ocupado el suelo para fines de vivienda y otras actividades complementarias necesarias para su subsistencia, con el ánimo de satisfacer sus intereses individuales y colectivos. El desarrollo de las ciudades se sustenta en la ocupación del suelo, el que intrínsecamente adquiere un valor económico, la satisfacción de sus necesidades y la ejecución de sus actividades humanas, sociales, culturales, tecnológicas y económicas ha permitido que las ciudades prosperen con el objetivo de brindar calidad de vida a las personas que la habitan, la ocupan o la transitan. En este contexto se realizó la reflexión sobre la situación física y económica de los espacios habitados y un fenómeno subyacente, disimulado, discreto ha provocado el interés de esta investigación, pues has surgido una serie de conjeturas a propósito de los instrumentos financieros de la Ley 31313, con los las municipalidades podrían capturar las plusvalías generadas por el incremento del valor del suelo, no existe aún la reglamentación y por lo tanto no se pueden aplicar, pero los fenómenos de las plusvalías y las plusvalías urbanas existen per se y tienen repercusiones muy visibles en el desarrollo urbano, en el mercado inmobiliario, incluso en el tráfico de terrenos o en la especulación del suelo. Y se perciben desequilibrios económicos que no permiten equidad en los beneficios que persiguen las inversiones públicas

y privadas, lo que finalmente se ve reflejada en ciudades incompletas, a medio construir, con una infinidad de necesidades, pero con activos económicos muy potentes en el suelo ocupado.

Por esta razón se planteó esta investigación cualitativa con el objetivo general de “conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas”, a la que este estudio ha catalogado como una categoría cualitativa.

Se plantearon además los siguientes objetivos específicos: “conocer la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre la Recuperación de Plusvalías Urbanas de las inversiones públicas”, estableciéndose dos subcategorías: inversiones públicas y recuperación de plusvalías.

El segundo objetivo específico fue: “conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados sobre la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano”. Para este objetivo se planteó una subcategoría: valor del suelo. Lógicamente no se podía tratar el tema de plusvalías sin relacionarlas a la administración pública, y lo que se pretendió fue indagar las experiencias que tienen las municipalidades en la administración del valor del suelo, muy a margen del comportamiento del mercado.

El tercer y último objetivo específico fue: conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados sobre la gestión del suelo urbano respecto a la recuperación de plusvalías urbanas. La subcategoría fue: gestión del suelo. Y lo que se pretendió fue verificar los procedimientos que se aplican tanto desde el sector público como desde el sector privado, para gestionar el recurso más importante que tiene la ciudad: el suelo.

Esta investigación ha sido desarrollada bajo un enfoque cualitativo, con los instrumentos necesarios para obtener, analizar, contrastar y sintetizar la información recolectada a fin de establecer conceptos y teorías fundamentadas.

Se ha desarrollado esta investigación con la información recabada mediante entrevistas, teorías y opiniones de expertos en el tema.

## II. MARCO TEÓRICO

Las plusvalías urbanas y la recuperación o captura de estas, son instrumentos financieros y jurídicos que se han y se están aplicando en muchos países, con diferentes resultados y dificultades muy afines. La legislación colombiana hace referencia a los tributos obligatorios y al reparto de cargas urbanísticas, y si bien la norma obliga la captura de las plusvalías su redistribución no ha sido eficaz, a pesar que existen beneficios previstos que se pudieron lograr con las inversiones locales planteadas con presupuestos generados por las plusvalías (Hernández Herrera, 2019).

Esta recuperación de plusvalías, ha mostrado efectos cuantitativos, pero más aún efectos cualitativos, pues su contribución a las inversiones públicas de las zonas donde hubo recuperación, se ha visto reflejado con mejoras en los servicios públicos y en los equipamientos urbanos, incluso en la promoción y construcción de viviendas de interés social. Las normas urbanas han logrado resultados plausibles (Brener Maceiras, 2015)

En otros casos es visible que el financiamiento de obras y servicios públicos logrados con la recuperación de plusvalías en México ha permitido, aunque de manera muy marginal la regeneración urbana de muchas zonas antes deprimidas donde se han desarrollado proyectos de gran impacto y desarrollo urbano. Con bastantes restricciones en la distribución de los ingresos y egresos, los cuales se están superando con actuaciones colectivas de los vecinos más que de los gestores públicos (Almanza Rueda, 2021) los que no han logrado ser transparentes con la rendición de cuentas (Isunza-Vizuet et al., 2021)

Se ha demostrado la posibilidad de utilizar beneficiosamente los ingresos logrados por la captura de las plusvalías en inversiones públicas en la ciudad de Huancayo, cuyas estrategias de financiamiento permitirían un desarrollo urbano de calidad, además de reducir brechas de equipamientos y servicios, en esta ciudad con una alta vocación comercial, son los ciudadanos los que generan sus propias plusvalías y obtienen rentabilidad con sus inversiones privadas, impulsando las inversiones públicas (Pimentel Barzola, 2018).

En la ciudad de Arequipa como en muchas ciudades peruanas, la ejecución de macro infraestructuras sean estas de servicios, comerciales, educativos o administrativos, planificadas o no, han permitido que se generen incrementos en el

valor del suelo, incluso muchas zonas que no contaban con servicios básicos, rápidamente han logrado culminar sus obras, incluso la erradicación de determinados equipamientos, como mercados barriales, han permitido que se ejecuten intervenciones de renovación urbana y consecuentemente se han elevado los precios de terrenos. La recuperación de plusvalías no necesariamente ha pasado por la administración pública cuya gestión es muy lenta y poco productiva (Lopez Ortega, 2020)

Chimbote como toda ciudad emergente y comercial, ha logrado mejorar las plusvalías urbanas por sus actividades económicas, acorde a un estudio realizado, existe una buena comprensión y aceptación para utilizar las plusvalías urbanas en proyectos que mejoren la ciudad y permitan un desarrollo de calidad y mejor economía. Los mecanismos de recaudación siendo instrumentos políticos tendrían que ser empoderados en la población, aun cuando ya se muestra predispuesta a participar activamente en estos procesos (Soria Caballero, 2019)

Las experiencias descritas nos conducen a hacer referencia al origen de las plusvalías, y es que por el año 1898, se aplica obligatoriamente la captación de Plusvalía en la colonia alemana Kiautschou en China, la justificación para esta asignación fue el elevado incremento del valor de los terrenos, gracias a las actividades generadas localmente y que no eran realizadas ni eran generadas directamente por los propietarios de los terrenos, estableciéndose una facultad del gobierno de quedarse con un porcentaje aproximado del 33.3% como una participación sobre los aumentos del valor. La captación, a veces retención e imposición de estos gravámenes se fue difundiendo, adecuando y perfeccionando durante el siglo XX en Alemania, Inglaterra, Francia, Italia y en EEUU, donde es conocido como el "income tax", estas plusvalías generalmente se han impuesto y se imponen sobre terrenos de naturaleza urbana (Sau Martí, 2000).

Para tratar el fenómeno de las plusvalías urbanas, es preciso señalar lo que dice la Real Academia Española en su diccionario virtual: Plusvalía, viene del latín *plus 'más'* y *valía*, y significa incremento del valor de un bien por causas extrínsecas a él ((ASALE), 2014).

Para teorizar el tema de la captura de plusvalías urbanas y comprender el concepto, es necesario realizar una breve reseña histórica que nos permita ubicar el argumento de una manera más sencilla y clara, partiendo de la teoría y de su

complejidad como proceso filosófico-económico. Y fue precisamente el filósofo y economista alemán Karl Heinrich Marx (1818 - 1883), quien refiere los conceptos de Plusvalía o Plusvalor, La plusvalía estaba comprendida cuando se establecía la diferencia de la producción real del trabajador y el salario neto que percibía, el empleador deducía los costos de producción y las utilidades y se apropiaba de los excedentes, logrando un enriquecimiento unilateral e injusto, sin posibilidad de aumentar los salarios (Orozco et al., 2018b).

Si se trataría del suelo, implicaría que a través de la inversión pública se genera riqueza y por ende un aumento del valor del suelo, así el suelo se convierte en un recurso atractivo por capitalistas quienes se benefician con los incrementos, los que en algunos casos son especuladores de terrenos, empresas inmobiliarias, entre otros.

Pero es menester señalar las concepciones que ubican históricamente el valor económico del suelo y una aproximación sobre las concepciones occidentales sobre propiedad, tienen su origen en el discurso romano, que sostenía tres componentes: el uso particular y el valor subsiguiente obtenido por la propiedad, el derecho a la enajenación del bien y por último al valor agregado ganado o perdido, es decir a la plusvalía o minusvalía. El concepto de propiedad en la concepción moderna, plantea dos factores que condicionan el valor del suelo y estos son: el sistema de derechos de propiedad y sus instrumentos amparados por la legislación civil (compra, venta, hipoteca) traducidos en un manejo del capital financiero. El segundo se refiere a las políticas públicas que a través de la legislación urbana o tributaria orientan el uso del suelo, otorgándole valor gracias a la zonificación y vocación del suelo; mientras que otras políticas tributarias o fiscales influyen en las cualidades y vocación del suelo. Sin obviar que la inversión pública o privada en el entorno también generan incrementos del valor del suelo: carreteras, infraestructuras, equipamientos, entre otros. (Viallon, 2018) (traducción),

Centrando mejor los conceptos modernos, existen tres hechos generadores de origen público para las plusvalías urbanas, el ordenamiento territorial y sus normativas, la inversión pública a través de la construcción de infraestructuras y las actividades económicas, inmobiliarias y de servicios (Páramo Lopera, 2018)..Al referimos a la plusvalía, debemos considerar el incremento del valor del suelo, gracias a la aplicación de las normativas territoriales, sean estas por mejoras en la

zonificación y los parámetros urbanos que sean favorables en términos constructivos y que generen además incrementos en la demanda (Vargas Apráez, 2018).

Durante mucho tiempo los estudios económicos han moldeado las propuestas sobre la recuperación de plusvalía. En el documento publicado por el BID, se señala a Henry George y David Ricardo como los proponentes de algunos elementos base, también se cita a (Fujita & Thisse, 1996) quienes señalan a Joseph Stiglitz como el economista que formaliza la recuperación de plusvalías proponiendo el siguiente teorema (Andrés G Blanco et al., 2016):

“Bajo ciertas condiciones, el aumento total de la renta de la tierra será igual al costo total de un bien público”. El concepto fue, sin embargo, más claramente acuñado por Donald Shoup quien en su famosa ‘paradoja de la subinversión urbana’ se preguntó: “¿Por qué es tan difícil financiar la infraestructura pública siendo que ésta aumenta el valor del suelo servido por mucho más que el costo de la propia infraestructura?” (Shoup, 1994) (citado por Andrés G Blanco et al., 2016, p 31).

La paradoja de Shoup se ha logrado explicar con ejemplos válidos que han permitido una gran rentabilidad inmobiliaria y han posibilitado acceder a infraestructuras y servicios ciudadanos (Baranzini, 2008). Smolka (2013), cita en sus análisis experiencias americanas (Andrés G Blanco et al., 2016)

Por otro lado, debemos entender que en las últimas décadas estamos siendo desbordados por el crecimiento acelerado de las ciudades latinoamericanas, en especial de las ciudades intermedias y sobre todo de las capitales de país, algunas como Lima que gracias a la población que alberga, ya es considerada una megalópolis. Sin embargo, tenemos que reconocer que el crecimiento no necesariamente implica desarrollo, pues el crecimiento conlleva una manifestación cuantitativa y no cualitativa. Estos procesos de urbanización como lo manifiesta James H. Brown, presidente del Lincoln Institute of Land Policy, se ha manifestado por generar dramáticas desigualdades sociales, las que se pueden visualizar a través de los escasos y difíciles accesos a los servicios públicos, señala además que esas desigualdades ineludiblemente se reflejan en las imposibilidades de acceso a la propiedad de terrenos, pues es el precio del suelo urbano lo que provoca esas enormes diferencias, desventajas que están coligadas a los procesos

que se derivan del incremento del valor suelo, a su generación, apropiación y utilización por el gobiernos locales (Smolka et al., 2001).

Algunos países de América Latina han ido introduciendo en su legislación la recuperación, captura o captación de las plusvalías urbanas. Así tenemos las experiencias de Colombia, Brasil, México y Ecuador, cada una con sus propios matices, dificultades y resultados.

La recuperación de plusvalías urbanas se utiliza en muchas economías internacionales como una estrategia financiera que permite el autofinanciamiento de infraestructura pública en el desarrollo urbano. En Argentina por ejemplo se emplea el impuesto inmobiliario o predial. En Brasil se utilizan el impuesto predial, las carga por perfeccionamientos y la venta de derechos de edificios que sobrepasan los niveles prestablecidos normativamente, la que le permite al estado la recuperación de plusvalías (Pimentel Barzola, 2018).

Sobre la experiencia colombiana se precisa que la recuperación de plusvalías urbanas permitió una mejor atención a la población de bajos recursos en las zonas que reciben beneficios con inversiones públicas (Pérez-Moreno, 2019).

Sobre el caso ecuatoriano, se ha señalado que con la Ley de plusvalía se pretende controlar y desincentivar la especulación, regular el valor del suelo, ser más equitativo y disminuir las desigualdades. El historiador Jorge Núñez Sánchez sobre “la plusvalía sobre la tierra” (2015) indica sin tapujos que en los países latinoamericanos los principales agraciados de estos incrementos significativos del valor del suelo son algunos políticos influyentes interesados en su propio beneficio, así como también muchos audaces negociantes y sobre todo los inextinguibles especuladores de tierras, quienes utilizan su poder para obtener información previa sobre proyectos que se van a plantear y desarrollar, incluso incentivando y promoviendo necesidades de obras que finalmente les podrían beneficiar con el incremento del precio de los terrenos (Gordón Pérez, 2018).

Sin embargo, la sensibilidad de los mecanismos de cobranza de las plusvalías urbanas no solo se manifiesta en los países latinoamericanos, también tiene sus dificultades en las economías más avanzadas, estos procesos no han tenido buen arraigo, aun cuando el incremento del valor no ganado, continúa como una posibilidad de ingresos económicos para el estado, y tiene demasiados retos



legales y en especial desafíos para las políticas públicas (Alterman, 2012) (traducción).

Esta comparación internacional se manifiesta al plantear que a pesar de las comparaciones transversales, son muy pocos los análisis longitudinales porque precisamente no se han tenido logros sustantivos tanto en el sistema como en el contexto (Catney & Henneberry, 2019) (traducción).

En cuanto a la aplicación de la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano se ha manifestado que esta puede incidir en los elementos esenciales del tributo, presuntivamente a través de una disposición legal aplicada o acorde a la interpretación deductiva de los actores (Casana Merino, 2017).

Para “construir ciudades” más equilibradas, sustentables e incluyentes, tanto las políticas urbanas y las plusvalías urbanas son herramientas poderosas, pero sobre todo son estrategias que permiten captar recursos que pueden utilizarse para minimizar las desigualdades sociales y el cambio climático, restituyendo de esta manera el déficit de ciudadanía motivada por el acelerado crecimiento de las ciudades (Cabrera Arias, 2017).

Sobre la recuperación de plusvalías se ha aceptado que es un instrumento de financiación con el que se pueden capturar los beneficios que se logran con inversiones públicas en obras de infraestructuras relacionadas a las cargas generales que incluyen suelo, costos de construcción, servicios, entre otros. (Vargas Apráez, 2018).

Estos instrumentos que posibilitan la recuperación de plusvalías urbanas acorde a la posición jurisprudencial son precisamente las cargas urbanísticas, aun cuando reconoce que estas últimas son costos que deben ser asumidos por el valor final del producto inmobiliario, concluyendo que en la práctica las cargas urbanísticas deben considerarse tanto normativa como económicamente (Hernández Herrera, 2019).

Para definir las plusvalías urbanas, se han propuesto tres principios generales: el valor del suelo generada por la planificación normativa, la recuperación de los excedentes ganados por el incremento del valor del suelo y la redistribución de estas capturas convertidas como recursos públicos, finalmente se

ha señalado que los beneficios producto de la construcción de la ciudad, deben ser distribuidos equitativa y colectivamente entre la comunidad (Páramo Lopera, 2018).

En situaciones reales es difícil evaluar si las herramientas que permiten la recuperación de plusvalías se refieren únicamente a terrenos y edificaciones, por ello se ha propuesto que es pertinente utilizar el término más amplio “captura del valor público” para que todos los instrumentos que recuperan las plusvalías se consideren, sean o no generados por los propietarios o por las inversiones públicas. El incremento del valor puede deberse a que el propietario realiza sus propias inversiones mejorando las características de su propiedad, también pueden suceder porque otros actores públicos y/o privados contribuyen positivamente en la mejora de las cualidades de la zona: mediante actividades económicas, infraestructuras, servicios y otras inversiones públicas o privadas. Y, una tercera forma es la provocada por la planificación que además de regular el uso del suelo, aumenta o disminuye la rentabilidad de la zona (Gielen et al., 2016) (traducción).

Para la recuperación de plusvalías es un proceso gracias al cual el gobierno local consigue capturar una parte o el total de los incrementos del valor del suelo, los que son logrados por un esfuerzo conjunto de un sector de la población, sean estos propietarios o no, y no necesariamente al ejercicio individual (Furtado, 2012). Acorde a la teoría moderna los Estados a través de sus instituciones tienen la obligación de proporcionar a sus ciudadanos los servicios básicos referidos a salud, educación y seguridad, además de justicia y trabajo y para ello requiere incrementar sus presupuestos, teniendo como recurso a las plusvalías generadas (Bogotá Galarza & Restrepo Lizcano, 2021) y (Andrés G. Blanco et al., 2016).

Las modalidades de captura de los aumentos por procesos no atribuibles a los beneficiarios podrían ser reconvertidos en presupuestos para las entidades gubernamentales, a través de impuestos específicos, cargas u otros instrumentos, los que deberían ser revertidos en inversiones para la propia colectividad (Smolka y Furtado, 2001).

Para la captura de plusvalías los mecanismos que permiten que parte de los incrementos del precio del suelo, logrados por emprendimientos e inversiones de la colectividad en las zonas urbanas en procesos de ocupación, sean recuperados y gestionados por el estado, retribuyéndose a la propia comunidad con servicios e

infraestructuras necesarias, entendiendo que los precios del suelo son determinados por la demanda (Smolka & Amborski, 2003):.

Estas plusvalías comprenden dos situaciones, una positiva que resalta la rentabilidad del suelo y una negativa que provoca precios elevados del suelo restringiendo la accesibilidad residencial (Lopez Ortega, 2020). Y recuperar las plusvalías genera incremento de los presupuestos públicos, reduciendo participación del tesoro público, mejoras en la calidad del suelo, las infraestructuras, así como los servicios y posibilitando mayor inversión de la infraestructura pública (Almanza Rueda, 2021).

Por otro lado debemos considerar a la recuperación de plusvalías como un instrumento de gestión pública que a través de procesos de centralidad y movilidad permiten que las inversiones puedan generar desarrollo urbano y un adecuado uso del suelo (Soria Caballero, 2019). En esa línea se ha reconocido la incorporación de áreas rurales cuyo régimen de uso puede mejorar la ocupación del suelo y sus consecuentes plusvalías (Lobato, 2021). Aunque una razón ineludible de la inaplicabilidad de la recuperación de plusvalías es porque los propietarios la perciben como la aplicación de un impuesto adicional y que los actores públicos no han llegado a empoderar en la población por un tema de rechazo político (Orozco et al., 2018a). Sin embargo, la captura de plusvalías forma parte de la función social de la planificación del territorio y es un derecho colectivo que deriva en el desarrollo de las ciudades (González, 2020).

Los desarrolladores inmobiliarios son quienes manejan mejor los efectos y calculan la rentabilidad derivada del incremento del valor de suelo pues saben que esto incide en el precio de los terrenos, por lo que muy aparte de la situación y capacidad financiera de la demanda, plantean los diseños, la tipología y la calidad de las edificaciones y tienen como premisa solicitar la liberalización de restricciones de construcción (Encinas et al., 2019) (traducción).

Y son precisamente las inversiones en infraestructura de transporte y otras conexas las que generan mayores plusvalías con presupuestos públicos en el suelo contiguo y circundante, produciendo cambios de uso del suelo y capitalizando a los propietarios por lo que en estos casos la recuperación de plusvalías ha permitido mejoras en la accesibilidad y productividad del territorio beneficiado (Buensuceso & Purisima, 2018) (traducción). Precisando que si bien las inversiones de los

sistemas de transporte público tienen financiamiento y subsidio público, las cargas se distribuyen y derivan a todos los contribuyentes y reducen otras inversiones, pero los terrenos contiguos son infrautilizados como una fuente de recuperación de plusvalías, desperdiciándose posibilidades de macro mejoras y auto sustento de las inversiones públicas (Berawi et al., 2020) (traducción).

Pero tenemos que asumir que existe una informalidad que la toleran todos los niveles de gobierno interesada o desinteresadamente, resultando en un círculo vicioso que resalta negativamente el valor añadido que propone la planificación y haciendo más vulnerable el desarrollo urbano, debido a la acelerada e incontrolable densificación de las zonas donde se hacen obras con inversión pública (Karadimitriou et al., 2022) (traducción). El mercado es muy frágil social, económica y urbanísticamente como asignador de recursos, en especial el latinoamericano (Granados Flores, 2018).

Sin embargo, es posible también el establecimiento de una base imponible, es decir un “impuesto de captura de las plusvalías de la urbanización” que permita ingresos a los gobiernos locales utilizando conjuntamente los sistemas y herramientas de gestión, planificación y formulación de políticas inmobiliarias, para evitar la especulación del suelo (Sobhaniyan et al., 2018) (traducción). Es necesario captar plusvalías para solventar la actividad financiera pública, de manera que la regulación y desarrollo tenga presupuestos disponibles (Bermúdez, 2018).

El objetivo de la captura de las plusvalía es que, a mayor desarrollo de las ciudades, se crea más valor del suelo, con ello se evita la dependencia externa de las empresas inmobiliarias privadas, la ciudad debe asegurar el beneficio público generando ganancias públicas y privadas, entendiendo que la recuperación de plusvalías depende de la negociación y el apalancamiento que se logre (Manville, 2021) (traducción). Otra forma sería con acuerdos entre el sector público y privado, donde el inversionista público retiene las plusvalías, agregando los costos compartidos donde se involucran y participan los actores privados para ejecutar el mantenimiento de las infraestructuras, otorgándole además sostenibilidad a la inversión (Zhao, 2014) (traducción) Otra modalidad es la planteada en la experiencia en los Estados Unidos, donde los actores privados intervienen en la inversión de una infraestructura y se benefician con el otorgamiento de un terreno en el entorno (Mörtenböck & Mooshammer, 2018) (traducción). Mientras que el

incremento del valor del suelo, se sustenta conservadoramente en los valores fiscales y no en el valor comercial, estas plusvalías van variando por aproximación con los precios de los terrenos contiguos (Wind & Hedman, 2018) (traducción).

Las exenciones fiscales a los incrementos del capital a partir de las plusvalías no establecen necesariamente una conexión entre los impuestos sobre las utilidades del capital y el crecimiento económico (McNichol, 2018) (traducción). Se puede precisar que los edificios residenciales nuevos y grandes generan mayor utilidad y también mayores plusvalías (Gupta et al., 2022) (traducción)

Es posible asimismo considerar los ejes conceptuales de la teoría de la renta: suelo, renta del suelo, captura y gestiones de la plusvalía urbana (Páramo Lopera & López-Morales, 2020). Y para poder establecer tanto el valor del suelo como las plusvalías se tiene que partir del valor específico del suelo, el valor generado por la intervención externa, las zonificaciones y las inversiones del estado (Brener Maceiras, 2015).

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación es básico (CONCYTEC, 2018, p.6), el diseño de investigación es la teoría Sustentada más conocida como fundamentada que permitió, a través de sus procedimientos metodológicos característicos, acceder y comprender la realidad de los significados, las percepciones y las experiencias que construyen las personas participantes con relación a una situación en particular (Glaser & Strauss, 2017).

#### 3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Las categorías son conceptos que se definen como un abstracto que caracteriza y atribuye los fenómenos, contribuyendo a organizar como se ve la realidad. Comprender una categoría es hacer alusión a la palabra y a los objetos en el mundo (Seiffert, 1977) citado por (Romero Chaves, 2005).

Tabla 1 Matriz de categorización

<b>Categoría</b>	<b>Subcategorías</b>
	Inversiones Públicas (IP)
Plusvalías Urbanas	Recuperación de Plusvalías Urbanas (RPU) Valor del suelo urbano (VSU) Gestión de suelo urbano (GSU)

#### 3.3 Escenario de estudio

Las plusvalías urbanas se observan en todo el territorio nacional por lo tanto el escenario de estudio se dio en ciudades como Piura, Lima, Huaraz, y Huancayo, ciudades recreadas a través de la visión de los informantes participantes de la investigación.

### 3.4 Participantes

Tabla 2 Actores participantes de la investigación

No	Actores públicos y privados	Institución Laboral
1	Arq. Urb. José García Calderón	Jefe de planificación del Plan Metropolitano de Lima.
2	Arq. Urb. Abog. Armando Said Granados Flores	Autor del Libro de análisis comparativo de Plusvalías Urbanas de legislación colombiana y peruana. Huancayo-Junín.
3	Arq. Máximo Orellana Tapia	Decano Facultad de Arquitectura - UNCP.
4	Arq. Percy Vilcahuamán Sanabria	Decano del Colegio de Arquitectos de la Regional Junín.
5	Arq. Ruth Ojeda Zaga	Funcionaria municipalidad de Jesús María, Lima metropolitana.
6	Arq. Norma Camborda Zamudio	Ex gerente de desarrollo urbano - municipalidad provincial de Huancayo.
7	Arq. Urb. Rubén Ventura Egoavil	Docente de la Universidad Nacional de Piura.
8	Lic. Adm. Vladimir Meza Villarreal	Candidato a Gobernador - Región Ancash, ex alcalde de la municipalidad provincial de Huaraz.
9	Dr. Elmer Guillermo Arce Ortiz	Candidato a alcalde - Municipalidad de Lince, Lima.

Los criterios para determinar e incluir a los informantes fueron los siguientes:

- Ser funcionario público o haber desempeñado actividades relacionadas a la gestión del suelo.
- Conocedor del fenómeno de estudio plusvalías urbanas.

### 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se ha utilizado el análisis documental y a la entrevista, y como instrumento se ha empleado la guía de entrevista estructurada (Folgueiras Bertomeu, 2016).

El instrumento utilizado fue la entrevista semiestructurada que consta de 13 preguntas, orientadas a complementar las categorías de estudio construidas a partir de la codificación abierta.

### **3.6 Procedimientos**

El estudio comenzó inductivamente a partir de observar, analizar y registrar información sobre la ocupación del suelo en las ciudades peruanas y las plusvalías urbanas que estas generaban, se complementó con entrevistas semiestructuradas a actores públicos y privados que habían tenido participación en la gestión del suelo en entidades públicas, con el objetivo de recabar información obtenida por la praxis sobre el fenómeno, esto con el propósito de desarrollar teorías que estén fundadas en los datos, sin tener la necesidad de desarrollar una teoría específica y someterla a una comprobación deductiva. El proceso seguido es el que corresponde a la teoría fundamentada, basada en los datos obtenidos del análisis documental y complementadas con las entrevistas a los actores sociales. Luego de registrar y reconocer la información brindada por los informantes con base de la experiencia del investigador como gestor público, el segundo paso fue realizar el análisis de los datos con el programa ATLAS.ti 22 para identificar la codificación teórica a través de la codificación axial, con cuyos resultados se han construido las categorías a partir de la reducción de datos; seguidamente se trabajó la codificación abierta para entender y explicar las relaciones entre los códigos que conforman la categoría y finalmente la codificación selectiva que permitió integrar las ideas más importantes del análisis de datos para construir relatos que darán paso a la nueva teoría sustentada en la experiencia de los actores sociales públicos y privados.

Asumir la teoría fundamentada implica que el investigador pueda interpretar a través de categorías abstractas la información recabada, estableciendo una serie de relaciones de las propiedades de los datos obtenidos, lo que permite establecer de manera sistemática nuevas teorías a partir de los datos emergentes que surgen de la realidad de los propios actores. Se complementa con el método comparativo con el cual se estructuran las relaciones que conllevarán a las nuevas teorías y conceptos (de Franco & Solórzano, 2020)

### **3.7 Rigor científico**

La credibilidad se refiere al registro e interpretación textual que los investigadores realizan respecto al recojo de la información sin alterarla (Hernández Sampieri et al., 2014). El seguir metodológicamente los procedimientos de un método es evidenciar de manera científica la investigación que se desarrolla. La



interpretación tal cual de los datos responde al rigor científico explícito en El código de ética de la UCV (UCV, 2017) La responsabilidad del manejo de los datos y el respeto a la autoría responde a la ética en la investigación

### **3.8 Método de análisis de datos**

El análisis de la información siguió el orden siguiente, en primer lugar se registraron en un diario de campo las observaciones respecto a cómo se va ocupando el suelo y cómo se van transformado las ciudades; los actores públicos y privados entrevistados no conocían el concepto de las plusvalías urbanas, la información recabada se contrastó con el análisis documental referente al fenómeno de estudio, el análisis realizado con el programa ATLAS.ti 22 determinó 37 códigos emergentes que sirvieron para la identificación de cuatro subcategorías y preguntas a priori respecto a la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre las plusvalías urbanas.

En un segundo momento se realizaron las entrevistas donde se respondieron las preguntas a priori, cada entrevistado expuso de manera espontánea sus conocimientos y experiencias, los datos recopilados se transcribieron o desgrabaron para tener la información en formatos escritos.

Luego el tercer paso fue realizar el análisis cualitativo mediante el programa ATLAS Ti 22 para explicar cómo estas categorías emergentes a partir de la codificación teórica establecen la codificación abierta que permiten construir las categorías, también se utilizó la codificación axial para seleccionar las categorías de estudio y la categoría selectiva para identificar la categoría central a través de la triangulación teórica de los códigos.

### **3.9 Aspectos éticos**

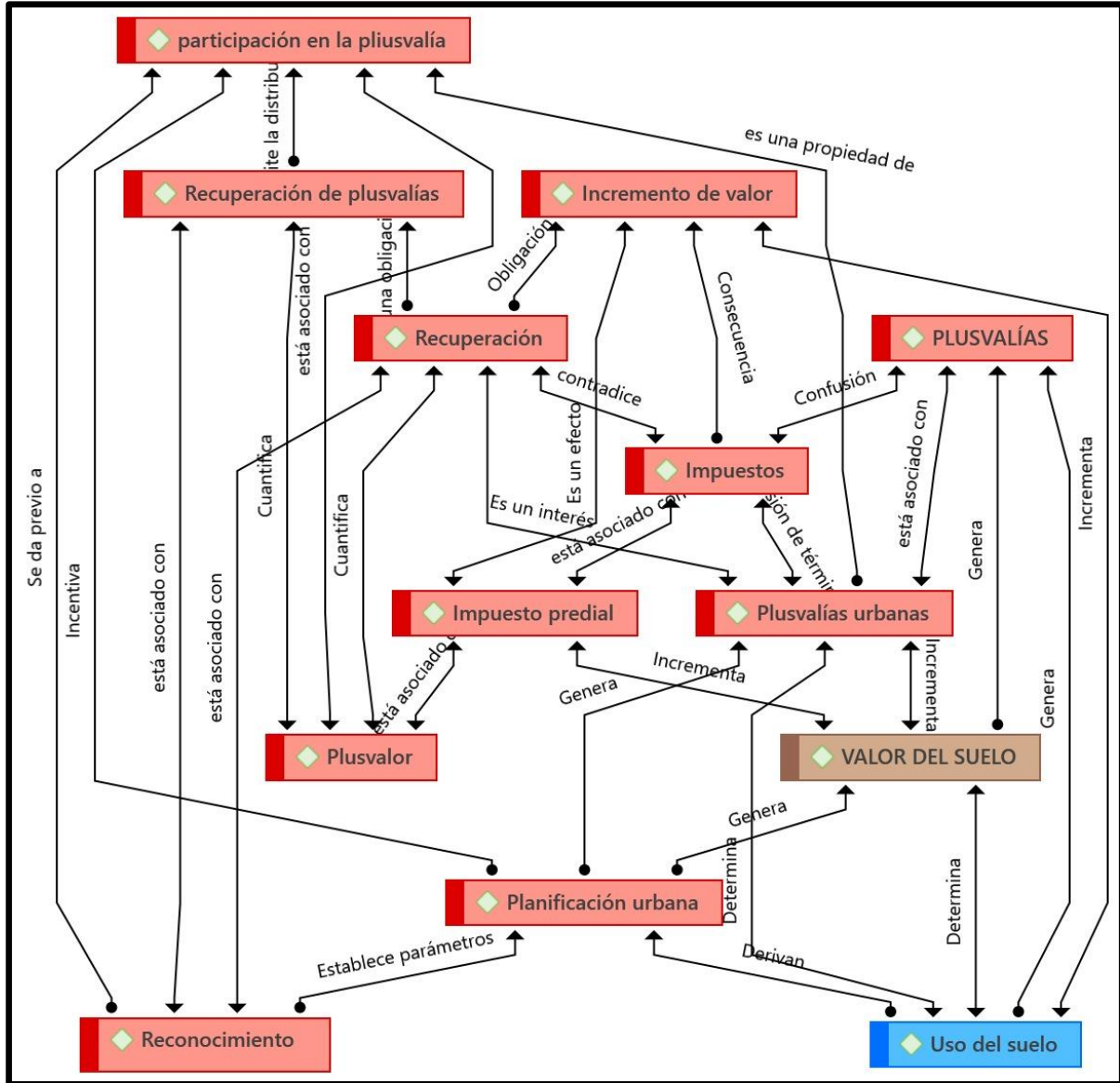
El consentimiento asentado y/o informado de cada entrevistado, la transcripción literal de la entrevista, la devolución de los resultados a los informantes, son procesos éticos que el investigador cualitativo debe asumir en la investigación.

Asimismo, el uso de fuentes bibliográficas respetando la autoría es un proceso ético en la investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Sub categoría plusvalía (figura 1)

Figura 1



El gráfico muestra las relaciones entre los códigos de la subcategoría plusvalía. Estos resultados cualitativos muestran una aproximación sustantiva con los antecedentes y entrevistas, las contradicciones y similitudes denotadas en el marco teórico y en relación a la metodología se han resaltado notoriamente. Se puede observar que existe y persiste una confusión de interpretación entre lo que significa y representan las plusvalías, las plusvalías urbanas y los impuestos.

Las plusvalías se generan por el solo hecho de ocupar el suelo para un determinado uso sea este residencial, industrial, comercial u otro de necesidad y

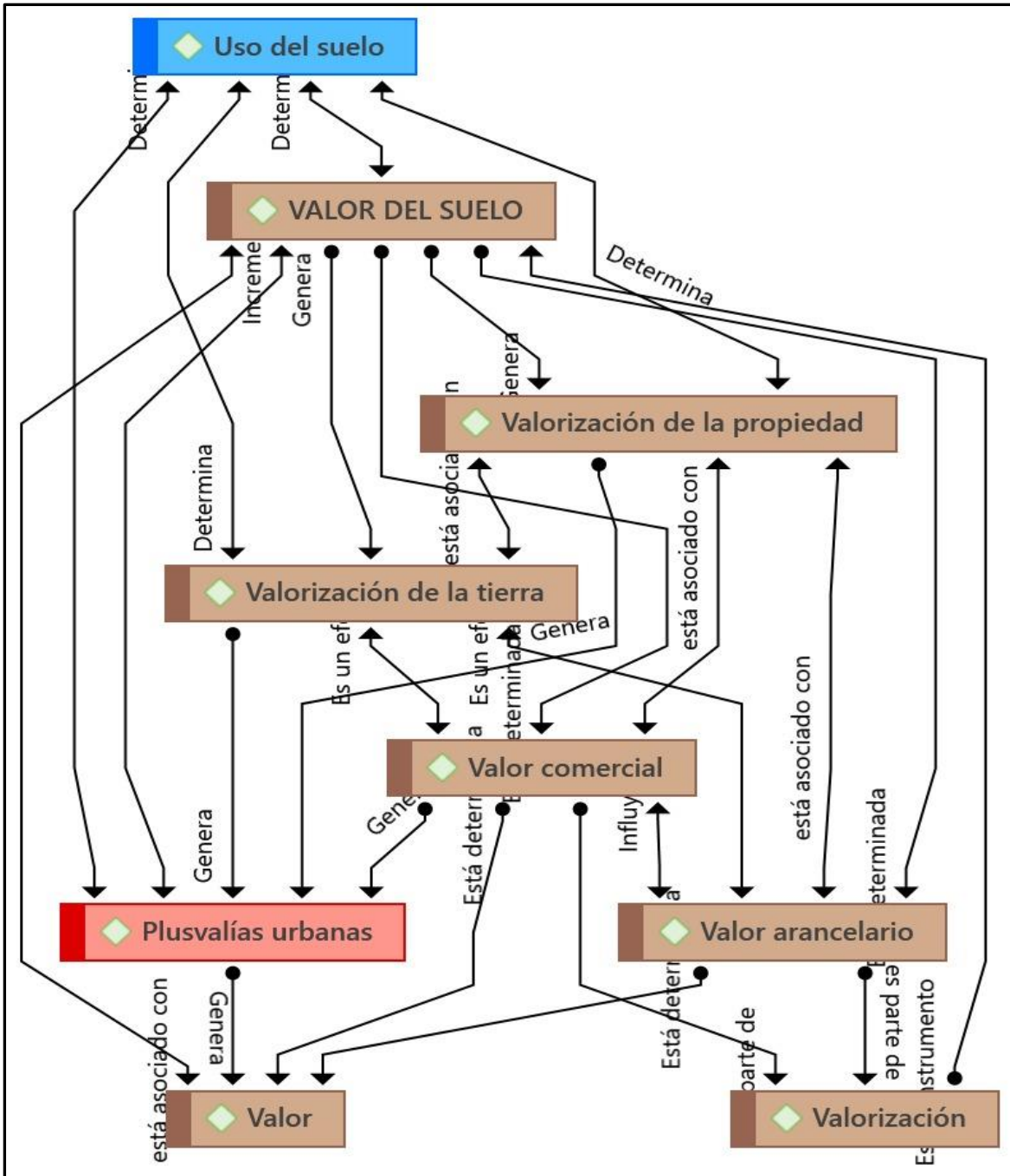
actividad humana, va a provocar una variación del valor del suelo, de manera positiva (plusvalía) o negativa (minusvalía), por ejemplo cuando se habilita un terreno con fines residenciales es seguro que se generan plusvalías, tanto para los terrenos de la habilitación como para los terrenos circundantes, pero si se invadiera un terreno urbano para vivienda con ocupaciones precarias, las plusvalías serán pocas y generalmente se beneficiarían los terrenos de la invasión, mientras que los terrenos circundantes podrían disminuir su valor. La confusión con los impuestos y las plusvalías no podría tener sustento, porque el primero es una imposición que permite al estado recaudar fondos, mientras que las plusvalías generan valores sobre el suelo a partir de las mejoras que se puedan generar en la zona.

Donde sí existe una confusión posible, es cuando se refiere a la recuperación de las plusvalías, es decir a las herramientas o mecanismos que se tendrían que ejecutar las capturas de los excedentes generados por las plusvalías, es inevitable que se comprendan como impuestos adicionales.

Del objetivo: Conocer la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre la Recuperación de Plusvalías Urbanas de las inversiones públicas: Se ha logrado suficientemente conocer las percepciones de los informantes que en diferentes ámbitos han experimentado las implicancias de las plusvalías urbanas. Se han obtenido interpretaciones y percepciones respecto al conocimiento de las plusvalías y las dificultades de la aplicación de implementar normas referentes a estas.

Subcategoría valor del suelo (figura 2)

Figura 2



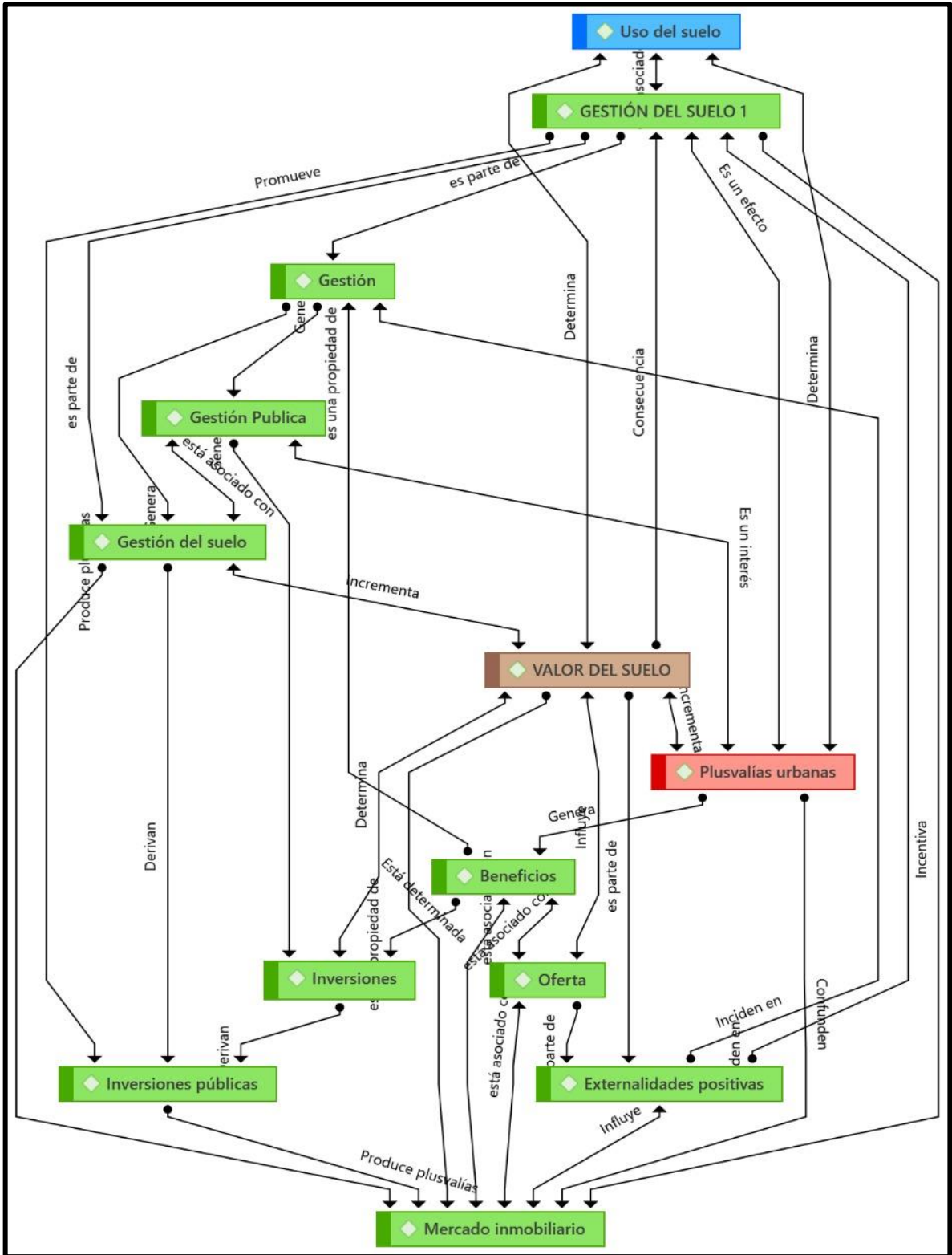
En la figura 2 se puede interpretar que todo incremento del valor del suelo genera ineludiblemente plusvalías urbanas, independientemente de las intervenciones públicas o privadas y del uso de suelo. Y es posible verificar estos incrementos cuando se realizan estudios de mercado que identifican a la demanda y que dan como resultado valores comerciales del suelo bastante elevados si los comparamos con los valores arancelarios, los que están determinados por análisis

gubernamentales de las características del suelo, aranceles necesarios para efectos de impuestos prediales, estos siempre van a ser menores que el valor comercial.

Del Objetivo: Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados sobre la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano: Se ha determinado que, en nuestro país, no existen actualmente mecanismos de recuperación de plusvalías, y que la implementación de estos no tendría aceptación por parte de los actores privados, siempre es conveniente el valor comercial porque termina siendo muy rentable para el sector inmobiliario, es decir se prioriza una particularidad en detrimento de los beneficios colectivos. En este escenario se considera muy poca participación de los actores públicos.

Subcategoría Gestión del suelo (figura 3)

Figura 3

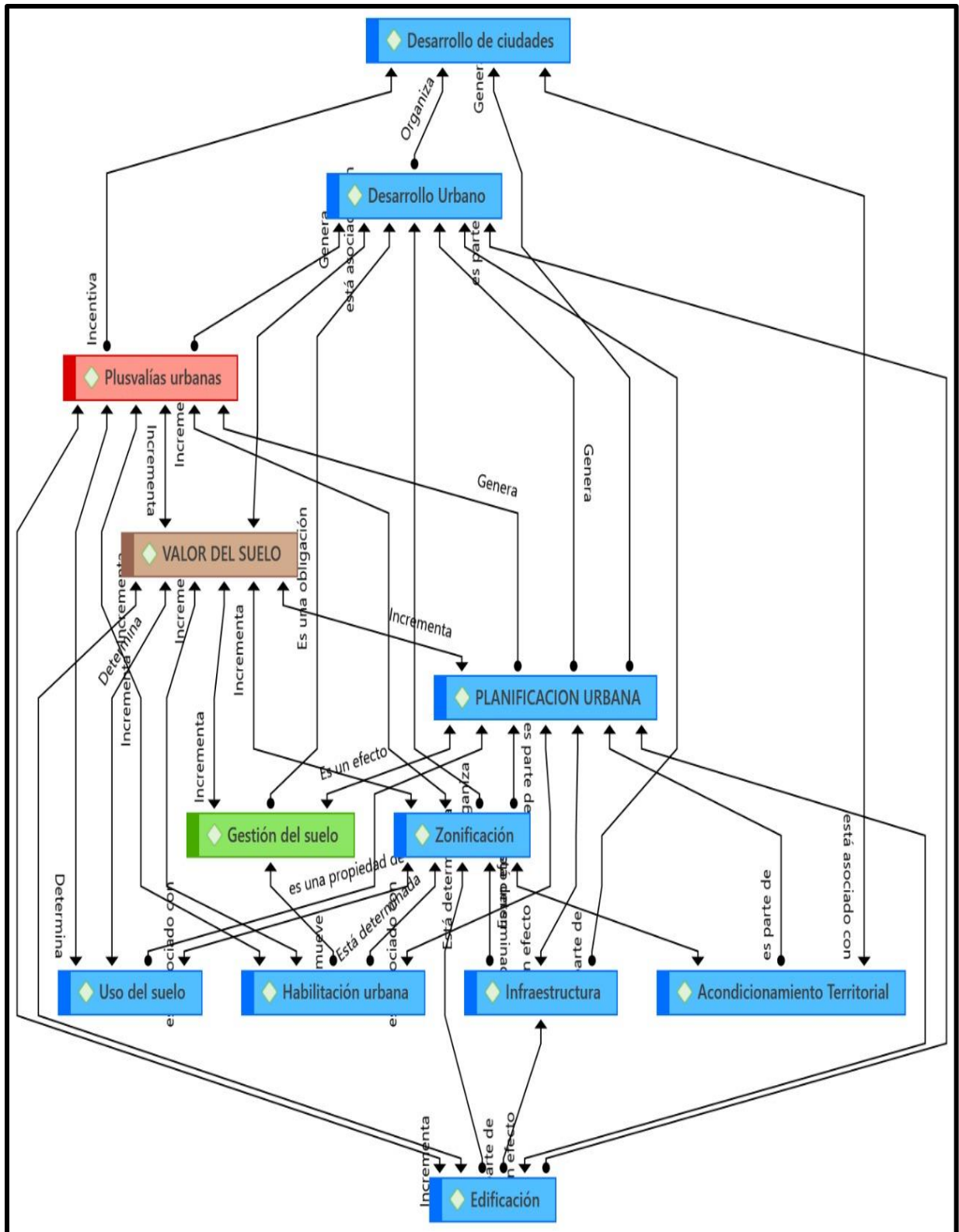


La figura 3 nos presenta que, en temas de gestión del suelo, en especial del suelo urbano, los instrumentos de gestión pública van organizando y planeando la ocupación del suelo, otorgándole valores subjetivos al suelo, los que van a generar necesariamente plusvalías. Las inversiones públicas desde su concepción a nivel de perfiles van orientando de manera especulativa los incrementos del valor del suelo, los que son tomados por el mercado inmobiliario que se proyecta a la compra de terrenos cercanos a las infraestructuras planteadas por las inversiones públicas, pues prevén que se van a incrementar las plusvalías y que resultarían rentables, aun sabiendo que no se tienen implementados los mecanismos de recuperación de plusvalías.

Del Objetivo: Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados sobre la gestión del suelo urbano respecto a la recuperación de plusvalías urbanas: Se ha expuesto con bastante énfasis que las municipalidades tienen poca capacidad de gestión de sus normas y de sus recursos generados por regalías, por lo que incrementar más recursos económicos con la recuperación y participación de las plusvalías urbanas, no mejoraría la incipiente capacidad de gestión pública que demuestran los gobiernos locales y por extensión los gobiernos regionales e incluso el gobierno nacional.

Subcategoría planificación urbana (figura 4)

Figura 4



La figura 4 se refiere a la planificación y en Perú la Ley 31313 promulgada el año 2021, plantea por primera vez la participación de las municipalidades en la



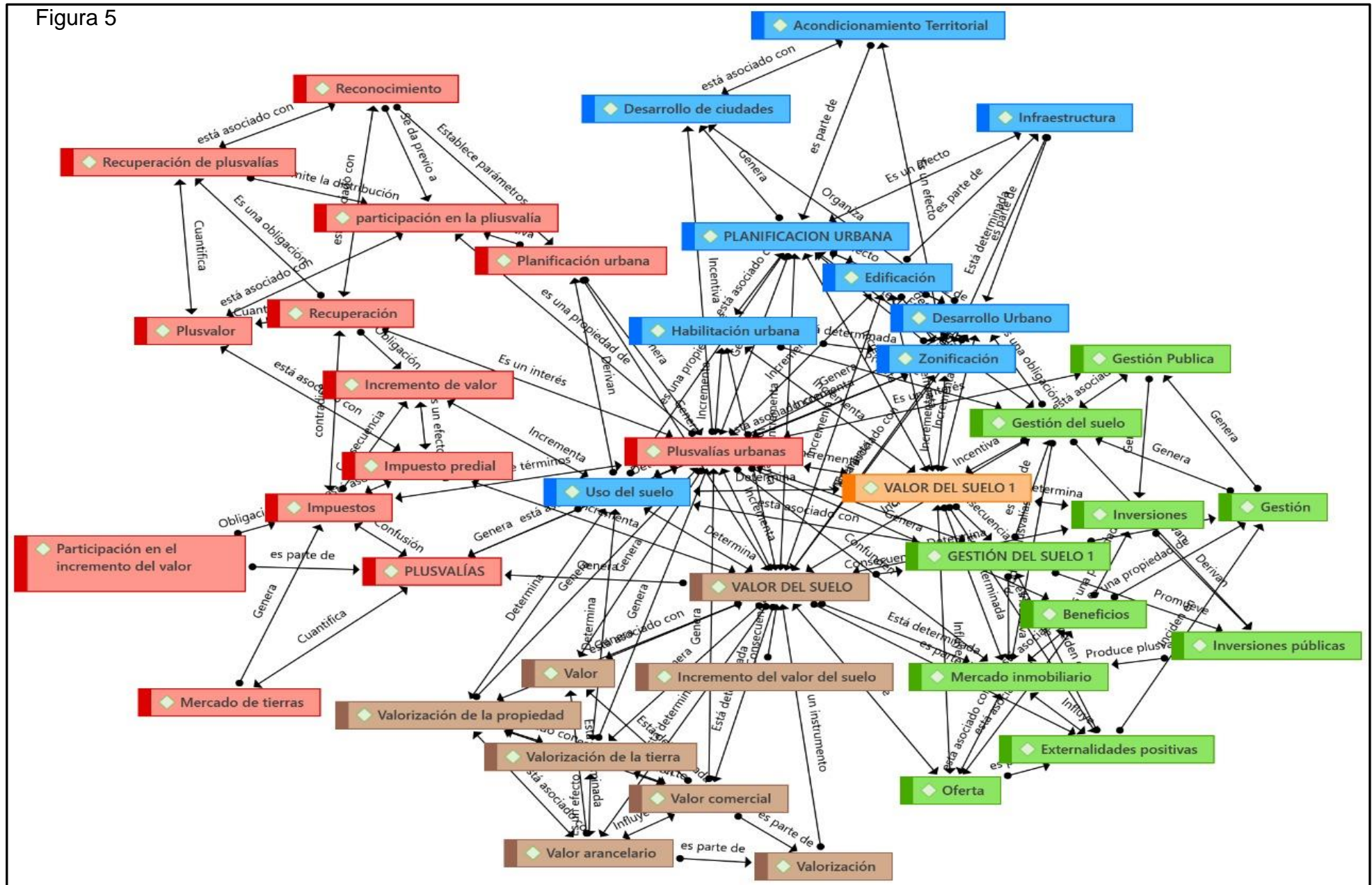
gestión de la recuperación y distribución de las plusvalías, aún no tenemos reglamentación, pero la discusión está sobre la mesa ¿cómo se van a recuperar las plusvalías en una sociedad que no tiene una cultura tributaria eficiente? Y los expertos señalan que los mecanismos para implementar la recuperación de plusvalías tendrían que ser muy parecidos a los impuestos, lo que sin lugar a dudas va a generar conflictos, un nuevo impuesto a pagar no se ve muy aceptable. La recuperación del plusvalor logrado no se ve como una oportunidad, sino como un riesgo, en primer lugar, por la dificultad de su captura y su retribución a los beneficiarios y por otro lado porque se tendría una fuerte oposición por intereses particulares, intereses políticos y en especial de especuladores de terrenos. Como mecanismo financiero es una interesante e importante posibilidad de gestión, inversión y consecuentemente de desarrollo urbano, el asunto a resolver radica en las estrategias a adoptar y la aceptación por los propietarios.

Otro aspecto importante es que la planificación urbana, determina intrínsecamente una variación en el valor del suelo, y es que la planificación provoca expectativas sobre el uso del suelo, al exigir parámetros normativos de habilitación y edificación.

La planificación urbana ha resultado como una subcategoría emergente, que tiene bastante relación con la gestión del suelo, el valor del suelo y con las plusvalías urbanas. El objetivo de la investigación se ha complementado con este resultado.

Triangulación de resultados (figura 5)

Figura 5



## **RESULTADOS (Figura 5)**

Se ha utilizado el programa ATLAS.ti 22 para el análisis de contrastación de: los datos obtenidos por las entrevistas a profundidad realizadas a los informantes expertos en el tema (actores públicos y privados) en tiempos, espacios y contextos diferentes con de los artículos especializados de opiniones de expertos y de las teorías consultadas sobre las plusvalías urbanas (tesis, artículos, libros, documentos especializados), identificando códigos y subcategorías emergentes, además de relaciones e interrelaciones conceptuales y teóricas (concordantes y discrepantes), las que se han detallado en las figuras 1, 2, 3 y 4 con su correspondiente interpretación. De manera que a partir de esos resultados y utilizando el procedimiento de triangulación de datos con el mismo programa, se obtuvo un diagrama representado en la figura 5, que nos muestra y demuestra de manera gráfica las interrelaciones obtenidas, y cómo el resultado del análisis y la síntesis han permitido con la información emergente, esbozar una nuevo discurso sobre las plusvalías urbanas, evitando de esta manera cualquier sesgo que el investigador haya tenido al momento de iniciar la investigación planteando su matriz de categorización a priori.

La figura 5 ha brindado información nueva, sobre las plusvalías y su relación con el valor del suelo, la gestión del suelo y la planificación urbana. Inicialmente se consideró que las inversiones públicas eran las que generaban externalidades positivas directas e indirectas que influían en las plusvalías urbanas, sin embargo, se obtuvieron relaciones diferentes, el diagrama demostró que el valor del suelo es el que generaba las plusvalías; paralelamente se había considerado que la aplicación de la recuperación de las plusvalías urbanas como parte de la gestión urbana, era un posible instrumento a utilizar para incentivar el desarrollo urbano; el análisis demostró primero un gran desconocimiento puntual del tema en el discurso de los actores, además, expresaron que no era un mecanismo pertinente porque podría desincentivar las inversiones privadas y que habría un rechazo de la población por considerarla un impuesto más que no estarían dispuestos a asumir. Se aceptó que cualquier variación en el incremento del valor del suelo, generaría desplazamientos de la demanda, y que se prefería obtener mayor rentabilidad con el mercado inmobiliario que involucrarse en la recuperación de plusvalías, desde la óptica del sector público se concluyó que no era oportuno grabar cargas adicionales

a los propietarios pues suponía un demérito político y administrativo que perjudicaría su posición laboral e imagen política. Por otro lado, se consideró que era necesario planificar la ocupación del suelo urbano y que muy discretamente se podrían ir incorporando mecanismos del reconocimiento de la captura de plusvalías, su redistribución y la inversión en infraestructuras en las comunidades que aporten los excedentes de las plusvalías. Si bien era una manera muy equitativa y beneficiosa para equilibrar y beneficiar el valor del suelo a partir de inversiones captadas por las propias plusvalías, generando inversiones en el lugar, existió un pesimismo inevitable al denotar que la gestión pública en general no está preparada para realizar gestiones eficientes con sus presupuestos asignados actualmente y menos podrían hacer otras gestiones con presupuestos adicionales originados por la recuperación de plusvalías, además se expresó pesimismo por la existencia de temas de corrupción y especulación del suelo. Indudablemente el valor del suelo es el centroide de este escenario, a esta subcategoría se le está cargando la planificación urbana como un instrumento de regulación, aun aceptando que el mercado inmobiliario impone sus propias reglas de juego y que el valor del suelo, genera valores arancelarios que se asumen como impuestos prediales y genera valores comerciales del suelo, entrando con ello a un terreno muy árido para la recuperación de plusvalías y muy fértil para la especulación del valor del suelo.

Lógicamente la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible está vigente, su reglamentación está en elaboración y discusión, pero sus propuestas y exigencias están ahí, “la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano” como se le ha denominado a la recuperación de las plusvalías urbanas seguirá provocando discusiones, análisis, propuestas, entre otros.

Se reconoce que se consideró a las plusvalías urbanas, a su recuperación, distribución e inversión como instrumentos de gestión necesarios y eficaces para generar desarrollo en las áreas urbanas, pero el análisis de la investigación nos arrojó otra interpretación de la realidad, una tal vez muy discreta, silenciosa u oculta, pero muy dinámica en sus actuaciones y resultados. Los actores públicos y privados a través de sus percepciones han brindado un escenario distinto al que persiguen los objetivos de la captura o recuperación de las plusvalías urbanas.

## **DISCUSIÓN DE RESULTADOS** (Figura 5)

**Objetivo general:** Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.

La investigación evidencia las perspectivas que los actores públicos y privados tienen sobre las plusvalías urbanas. Se evidencia que se sabe muy poco sobre las posibilidades de obtener recursos económicos con el reconocimiento, captura y reinversión de los excedentes que se generan por las plusvalías urbanas, lo que consiguientemente podría generar un desarrollo urbano de mejor calidad, en cuanto a vías, espacios y servicios públicos e incluso a las viviendas. Lo que si sabe con certeza es que el suelo es un bien muypreciado y que siempre será una buena inversión al margen de sus atributos urbanos, y se sabe que el incremento del valor del suelo equivale a tener una rentabilidad asegurada (Cabrera Quispe, 2014). Y que además se sabe que el común de los ciudadanos entiende que el uso intensivo del suelo deriva en un mayor valor del suelo, por esa razón se asientan cerca de las carreteras, a los equipamientos, a las zonas comerciales, incluso entienden que un terreno en una zona popular aunque sea con viviendas deprimidas e informales, pero cercana a una zona comercial tienen un valor del suelo equiparable al de un terreno de una zona de clase alta (Borrero, 2010).

La investigación evidencia una fuerte inclinación por resaltar el valor del suelo asociado a la rentabilidad del bien, lo que se puede traducirse en perspectivas que ven el valor del suelo, como una oportunidad financiera y económica.

**Objetivo específico 1:** Conocer la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre la Recuperación de Plusvalías Urbanas de las inversiones públicas.

El estudio ha mostrado que existe una confusión entre la calificación que se le daría a la recuperación de plusvalías urbanas, pues esta se asocia con la imposición de un impuesto adicional al impuesto predial, y ha surgido la preocupación pues gravar una obligación económica adicional a las inversiones inmobiliarias, primero generaría un rechazo por los compradores y en segundo lugar incrementaría el valor del suelo, lo que ocasionaría cargar el aumento al comprador para el que el vendedor inmobiliario no se perjudique. Sin embargo, esto iría en desmedro de la demanda, pues la oferta subiría sus precios, haciendo

inaccesible las compras. Siempre en el mercado inmobiliario el incremento del valor del suelo afecta al precio del inmueble. Por estas consideraciones los informantes han manifestado que la recuperación de plusvalías sería inaplicable en un mercado tan inestable como el que tenemos en el país, donde indudablemente la coyuntura económica y política incide en el comportamiento del mercado inmobiliario y por consiguiente en el valor del suelo urbano.

**Objetivo específico 2:** Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados sobre la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano.

Esta investigación nos permite descubrir una realidad que todos criticamos pero que observamos con bastante pasividad. Las autoridades, funcionarios y servidores públicos de los gobiernos locales no han logrado alcanzar niveles considerables de gestión pública, en especial en la gestión de sus presupuestos, esta actuación las muestra como entidades ineficientes e ineficaces. Tienen recursos económicos considerables cuyo origen es el Fondo de Compensación Municipal (FONCOMUN), el canon, el sobrecanon, entre otros, pero no tienen capacidad de gasto, pues la mayoría no llega a ejecutar sus presupuestos asignados.

**Objetivo específico 3:** Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados sobre la gestión del suelo urbano respecto a la recuperación de plusvalías urbanas.

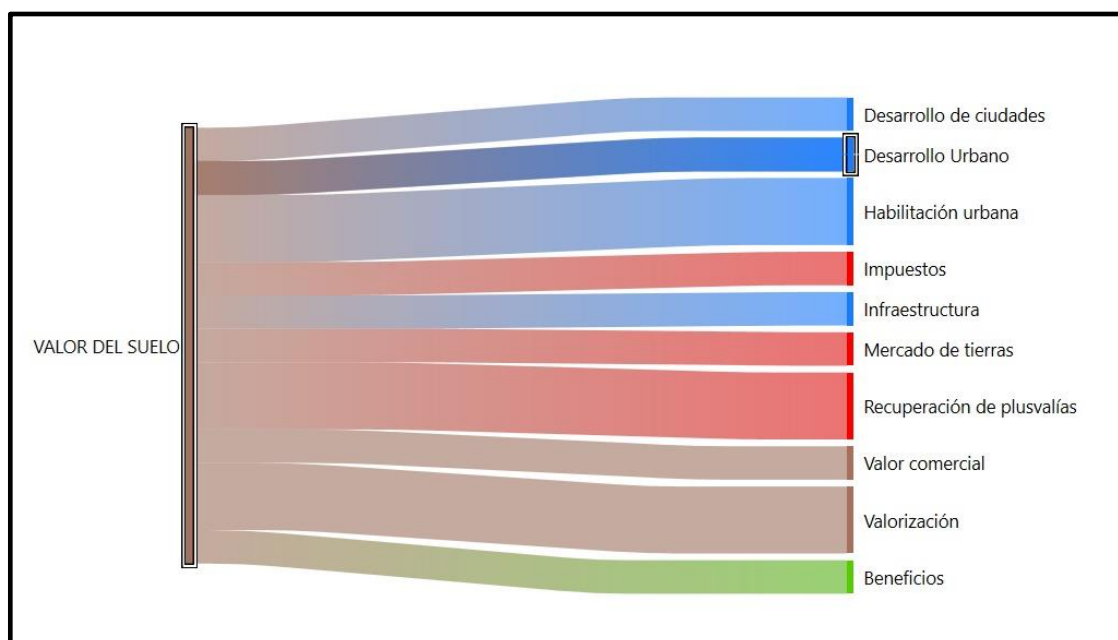
La investigación demostró que, en cuanto a la gestión del suelo urbano, no hemos tenido logros muy significativos con inversiones públicas. Y esto se comprueba con el crecimiento desbordado de las ciudades, la ocupación del suelo es muy informal y acelerado (invasiones, especulación del suelo, urbanización, etc.), la planificación urbana es lenta, pues mientras se va planificando a una velocidad de paso humano, el suelo se ocupa a una velocidad exponencialmente superior. Este estudio ha demostrado que es el inversionista privado es el que produce desarrollo de su comunidad, la construcción de sus viviendas, aunque sea a largo plazo ya es una inversión sobre el suelo urbano, la invasión de un terreno eriazo, de los cerros, de los desiertos, de las zonas agrícolas, además de

transformar el entorno, va otorgándole un nuevo uso al suelo, lo que se traduce en un incremento del valor del suelo. La edificación de condominios, de centros comerciales, de mercados y de otros equipamientos privados, emplea recursos económicos privados y por tanto la rentabilidad es un derecho ganado por su propio esfuerzo, pasa lo mismo con la instalación de redes de agua y desagüe que si a pesar que es subvencionado, una parte la pagan los usuarios y luego asumen el pago de su propio consumo, igual pasa con la pavimentación de las vías. Las redes eléctricas, de teléfonos, de internet y de gas son provisionadas por empresas privadas. Incluso la movilidad urbana la han resuelto inversionistas privados y lo pagan los usuarios.

#### Diagrama de Sankey Enraizamiento de Valor del Suelo (figura 6)

En la figura 6 se muestra el enraizamiento de los códigos emergentes con la subcategoría valor del suelo, este diagrama muestra que en esta investigación los códigos emergentes se han vinculado con la subcategoría, esta interrelación ha permitido comprender las razones por las que los actores públicos y privados priorizan el valor del suelo respecto al desarrollo urbano y respecto a la recuperación de las plusvalías urbanas. También demostró que el valor del suelo se sustenta en valorización, en especial en el valor comercial. Asimismo, demostró que el valor del suelo está asociado con los impuestos.

Figura 6



## V. CONCLUSIONES

**Primera:** La conclusión principal se refiere a que la subcategoría del suelo es el fundamento de las plusvalías urbanas y eje de la gestión del suelo, evidenciándose para todos los actores la importancia de la propiedad del suelo al representar un bien económico financiero que sustenta el desarrollo urbano. Asimismo, existe una evidente confusión bien intencionada por algunos actores y mal intencionada por parte de otros actores respecto a las plusvalías urbanas y a la recuperación de estas, pues han planteado que se perjudicaría a los sectores menos pudientes con una carga urbana adicional a los impuestos prediales y a los aportes obligatorios para equipamientos en las habilitaciones urbanas. Esta afirmación es discutible porque la idea de recuperar los incrementos de valor del suelo por inversiones públicas y privadas no es general, esta se aplicaría de manera puntual en los sectores donde se generan y donde el margen de rentabilidad es alto precisamente provocado por las inversiones externas al inmueble. Por su puesto para quienes especulan con el uso del suelo y con el valor del suelo, que se les aplique una obligación como la recuperación de las plusvalías no les será nunca beneficiosa, porque su prioridad es la rentabilidad privada y no el beneficio colectivo.

**Segunda:** La investigación concluye que los municipios que tienen la obligación de planificar y gestionar el suelo urbano como un recurso económico, no se involucran en temas que se refieren o se aproximan a los impuestos, pues ya tienen problemas para cobrar los arbitrios y saben que aplicar un impuesto adicional les ralentizaría en demasía su gestión edil y les perjudicaría su imagen populista. El valor del suelo importa, pero no la gestión del suelo, la cual se deja a su libre albedrío.

**Tercera:** Ante esta realidad esta investigación nos ha demostrado que la recuperación de plusvalías como parte de la gestión del suelo urbano es inviable, porque la mayor parte de las ciudades no se benefician con inversiones públicas. Son pocos los que se benefician, pero todos generan plusvalías. La gestión pública en este aspecto también es lenta y por supuesto que responde muchas veces a intereses creados.



**Cuarta:** Este estudio también demostró que las municipalidades tendrán muchas dificultades para poder aplicar la recuperación de plusvalías en sus jurisdicciones, aunque se sabe que tiene buenos objetivos y está orientada a mejorar las inversiones y la calidad del suelo ocupado, no se puede apartar la idea de que es una carga más que se pretende imponer a la población.

**Quinta:** El estudio ha demostrado que el valor del suelo como una propiedad asociada a las plusvalías urbanas no forma parte del conocimiento general y el tema de la recuperación de plusvalías no lo relacionan con el desarrollo urbano. Podría ser que la Ley es reciente, que no tiene reglamentación o que simplemente no se ha logrado comprender la verdadera dimensión del poder que tienen las plusvalías urbanas como un mecanismo económico financiero de desarrollo urbano

## VI. RECOMENDACIONES

**Primera:** Se recomienda a la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que al momento de elaborar el Reglamento del capítulo IV de la Ley 31313 realicen talleres participativos con los diferentes gestores públicos y actores privados vinculados al uso y gestión del suelo urbano.

**Segunda:** Se recomienda a los gestores públicos de las municipalidades implementar las ordenanzas que establezcan progresivamente estos mecanismos financieros.

**Tercera:** Se recomienda a las empresas inmobiliarias y a los compradores de inmuebles urbanos empoderarse con estos instrumentos financieros.

**Cuarta:** Se recomienda a los colegios profesionales de arquitectos e ingenieros involucrarse en la elaboración del reglamento y en la gestión de la norma.

**Quinta:** Se recomienda al ministerio de educación incluir en sus currículos de estudios, los temas de plusvalías urbanas; gestión, uso y valor del suelo; además de sistemas financieros, desarrollo urbano, crecimiento e informalidad de las ciudades.

**Sexta:** Se recomienda a las facultades de arquitectura, urbanismo, arquitectura y urbanismo priorizar las investigaciones sobre plusvalías urbanas; gestión, uso y valor del suelo; sistemas de financiamiento y desarrollo urbano.

**Séptima:** Se recomienda a otros investigadores ampliar los estudios sobre desarrollo urbano; gestión, uso y valor del suelo; las plusvalías urbanas y todos los instrumentos de financiamiento, ordenamiento y planificación del suelo.

## REFERENCIAS

- (ASALE), A. d. A. d. I. L. E. (2014). Diccionario de la lengua española. In *Diccionario de la lengua española*. <https://dle.rae.es/plusval%C3%ADa>
- Almanza Rueda, J. L. (2021). *Recuperación de plusvalías como instrumento financiero para la infraestructura urbana en México: el caso del municipio de Monterrey, Nuevo León 2012-2019* Universidad Autónoma de Nuevo León]. Nuevo León, Monterrey, México. <http://eprints.uanl.mx/22105/1/1080315138.pdf>
- Alterman, R. (2012). Land use regulations and property values: The 'Windfalls Capture' idea revisited. *Chapter in: 'The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning'* (Nancy Brooks, Kieran Donaghy, and Gerrit-Jan Knaap, eds.) pp, 755-786. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2309571](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2309571)
- Berawi, M. A., Darmawan, A., Miraj, P., & Rahman, H. A. (2020). Land value capture: defining crucial variables difference-in-differences model for residential properties surrounding mrt jakarta stage i. *Evergreen*, 7(2), 253-261. <https://doi.org/https://doi.org/10.5109/4055228>
- Bermúdez, R. (2018). El derecho a la ciudad y la recuperación de plusvalías urbanas: una aproximación a la temática en el contexto de la nueva agenda urbana. *Revista Jurídica IUS Doctrina*, 11(1). <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/iusdoctrina/article/view/33801>
- Blanco, A. G., M., N. M., Vetter, D. M., & Vetter, M. F. (2016). *El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos*: (B. I. d. D. BID, Ed.). Banco Interamericano de Desarrollo BID. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/El-potencial-de-la-captura-de-plusval%C3%ADas-para-la-financiaci%C3%B3n-de-proyectos-urbanos-Consideraciones-metodol%C3%B3gicas-y-casos-pr%C3%A1cticos.pdf>
- Blanco, A. G., Moreno, N., Vetter, D. M., & Vetter, M. F. (2016). *El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos*. (B. I. d. Desarrollo, Ed.). Banco Interamericano de Desarrollo. <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/13083/El-potencial-de-la-captura-de-plusvalias-para-la-financiacion-de-proyectos-urbanos-consideraciones-metodologicas-y-casos-practicos.pdf?sequence=1>
- Bogotá Galarza, B. L., & Restrepo Lizcano, J. J. (2021). *La participación en la plusvalía: cobro imperativo en los municipios, distritos y áreas metropolitanas*. Fundación Universitaria Los Libertadores. <https://doi.org/978-958-5478-34-3>
- Borrero, O. (2010). Formación de los precios del suelo urbano. *Lincoln Institute of Land Policy, Colombia*. [http://200.41.82.27/cite/media/2016/02/Borrero-O\\_ND\\_Formacion-de-los-precios-del-suelo-urbano.pdf](http://200.41.82.27/cite/media/2016/02/Borrero-O_ND_Formacion-de-los-precios-del-suelo-urbano.pdf)
- Brener Maceiras, N. (2015). *Lecciones aprendidas sobre recuperación de plusvalías en Uruguay en el marco de la nueva ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible* Universidad de la República]. Montevideo, Uruguay. <https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/bitstream/20.500.12008/8317/1/BRE154.pdf>
- Buensuceso, H., & Purisima, C. (2018). *Funding Transport Infrastructure Development in the Philippines: A Roadmap Toward Land Value Capture* (M. I. F. T. I. D. i. T. Philippines, Ed.). Singapore: Milken Institute, July. <https://milkeninstitute.org/sites/default/files/reports-pdf/LVC-Whitepaper.pdf>
- Cabrera Arias, M. (2017). *Aplicación de Instrumentos de Recuperación/Movilización de Plusvalías para el Fomento de la Vivienda Social y la Transformación Urbana en el Área Metropolitana de Panamá* Universidad de Panamá]. Panamá. <http://up-rid.up.ac.pa/1326/>
- Cabrera Quispe, J. E. (2014). *Hacia la captura local de plusvalías: Insumos para la financiación urbana compartida* [bookPart].

- <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsorb&AN=edsorb.181217&lang=es&site=eds-live>
- Casana Merino, F. (2017). Los incrementos de valor inconstitucionales en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 147-163. <https://doi.org/10.24965/real.v0i8.10445>
- Catney, P., & Henneberry, J. (2019). Change in the political economy of land value capture in England. *Town Planning Review*, 90(4), 339-358. <https://doi.org/10.3828/tpr.2019.24>
- de Franco, M. F., & Solórzano, J. L. V. (2020). Paradigmas, enfoques y métodos de investigación: Análisis teórico. *Mundo Recursivo*, 3(1), 1-24. <https://www.atlantic.edu.ec/ojs/index.php/mundor/article/view/38>
- Encinas, F., Truffello, R., Aguirre, C., & Hidalgo, R. (2019). Especulación, renta de suelo y ciudad neoliberal. O por qué con el libre mercado no basta. *ARQ (Santiago)*(102), 120-133. <https://doi.org/10.4067/s0717-69962019000200120>
- Folgueiras Bertomeu, P. (2016). La entrevista. *Documento de trabajo pfolgueiras@ub.edu* 11. <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/99003/1/entrevista%20pf.pdf>
- Fujita, M., & Thisse, J.-F. (1996). Economics of agglomeration. *Journal of the Japanese and international economies*, 10(4), 339-378. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0889158396900210>
- Furtado, F. y. A. C. (2012). Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: Legislación, instrumentos e implementación. *Documento de Trabajo del Lincoln Institute of Land Policy*. [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/2230\\_1564\\_Furtado\\_WP13FF1SP.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/2230_1564_Furtado_WP13FF1SP.pdf)
- García Sánchez, E. (2007). El concepto de actor: Reflexiones y propuestas para la ciencia política. *Andamios*, 3(6), 199-216. <https://doi.org/10.29092/uacm.v3i6.333>
- Gielen, D. M., Salas, I. M., & Cuadrado, J. B. (2016). An International Comparison on Public Value Capture Instruments, and How they Workt Within Public and Private Urban Land Policies.... *ICUP2016*, 51. [https://www.academia.edu/download/54963199/ICUP2016\\_PROCEEDINGS\\_digital.pdf#page=51](https://www.academia.edu/download/54963199/ICUP2016_PROCEEDINGS_digital.pdf#page=51)
- Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (2017). The Discovery of Grounded Theory. 29. <https://doi.org/10.4324/9780203793206>
- González, J. O. B. (2020). *La participación en la plusvalía urbana en Colombia 1997-2017. Contribuciones para la comprensión de la captura colectiva de las rentas del suelo en la ciudad latinoamericana* Universidad Nacional de Colombia]. Bogotá D. C., Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/75937/1072654407.2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gordón Pérez, M. V. (2018). *Grado de afectación de la ley de plusvalía en el sector de la construcción e inmobiliaria en el Ecuador* Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Quito, Ecuador. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/14558>
- Granados Flores, A. S. (2018). La expansión urbana como centro de tensión entre la normativa liberalizadora y la planificación urbana en Perú (1995-2019). *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(3), 37-55. <https://doi.org/https://doi.org/10.15446/cep.v5n3.82185>
- Gupta, A., Van Nieuwerburgh, S., & Kontokosta, C. (2022). Take the Q train: Value capture of public infrastructure projects. *Journal of Urban Economics*, 129, 103422. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103422>
- Hernández Herrera, C. C. (2019). *El Contexto Jurídico de las Cargas Urbanísticas y el Principio de Reparto Equitativo* Universidad del Rosario]. Bogotá D. C. [https://dx.doi.org/10.48713/10336\\_19974](https://dx.doi.org/10.48713/10336_19974)
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. P. (2014). *Metodología de la Investigación* (S. A. D. C. V. Mcgraw-Hill Interamericana Editores, Ed. 6ta. ed.)

- <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>
- Isunza-Vizuet, G., Castro, E., & Munévar, C. (2021). La plusvalía como sistema de financiación urbana: estudio comparativo en Ciudad de México y Manizales, Colombia. (Spanish). *EURE*, 47(142), 229-248. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edo&AN=152220801&lang=es&site=eds-live>
- Karadimitriou, N., Guelton, S., Pagonis, A., & Sousa, S. (2022). Public Value Capture, Climate Change, and the 'Infrastructure Gap' in Coastal Development: Examining Evidence from France and Greece. *Sustainability*, 14(12), 7019. <https://doi.org/10.3390/su14127019>
- Lobato, S. (2021). Gobiernos locales y mercado de suelo: la contribución por mejoras como instrumento de recuperación de plusvalías urbanas y producción de suelo urbano. *Revista Quid16*, 15, 253-267. [https://www.researchgate.net/profile/Sabrina-Lobato/publication/354586894\\_Gobiernos\\_locales\\_y\\_mercado\\_de\\_suelo\\_la\\_contribucion\\_por\\_mejoras\\_como\\_instrumento\\_de\\_recuperacion\\_de\\_plusvalias\\_urbanas\\_y\\_produccion\\_de\\_suelo\\_urbano/links/61411968578238365b0b16eb/Gobiernos-locales-y-mercado-de-suelo-la-contribucion-por-mejoras-como-instrumento-de-recuperacion-de-plusvalias-urbanas-y-produccion-de-suelo-urbano.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Sabrina-Lobato/publication/354586894_Gobiernos_locales_y_mercado_de_suelo_la_contribucion_por_mejoras_como_instrumento_de_recuperacion_de_plusvalias_urbanas_y_produccion_de_suelo_urbano/links/61411968578238365b0b16eb/Gobiernos-locales-y-mercado-de-suelo-la-contribucion-por-mejoras-como-instrumento-de-recuperacion-de-plusvalias-urbanas-y-produccion-de-suelo-urbano.pdf)
- Lopez Ortega, S. N. (2020). *Precio del suelo y metodologías de valuación, una exploración para la regulación de plusvalías urbanas en el caso de Arequipa Metropolitana* Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa ]. Arequipa, Perú. <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/11045>
- Manville, M. (2021). Value Capture Reconsidered: What if LA was Actually Building Too Little? *UCLA Lewis Center for Regional Policy Studies*, 1-28. <https://escholarship.org/uc/item/0jk614sr>
- McNichol, E. (2018). State Taxes on Capital Gains. *Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities*. <https://www.cbpp.org/sites/default/files/atoms/files/12-12-18sfp.pdf>
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y exposición de motivos, 128 (2021). <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262482/Ley%20N%C2%B0%2031313.pdf>
- Mörtenböck, P., & Mooshammer, H. (2018). Urban frontiers in the global struggle for capital gains. *Finance and Society*, 4(1), 108-125. <https://doi.org/https://doi.org/10.2218/finsoc.v4i1.2743>
- Orozco, G. T. R., Rodríguez, J. L. V., & Meza, S. J. V. (2018a). *Naturaleza Jurídica de la Plusvalía Urbana en Colombia* Universidad Libre Seccional Cúcuta]. Cúcuta, Colombia. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11886/PAPER%20RENDON-VELASCO-VILLAREAL-ESP.%20DINU.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Orozco, G. T. R., Rodríguez, J. L. V., & Meza, S. J. V. (2018b). *Naturaleza Jurídica de la Plusvalía Urbana en Colombia* Universidad Libre Seccional Cúcuta]. Cúcuta, Colombia. <https://core.ac.uk/download/pdf/198451869.pdf>
- Páramo Lopera, C. (2018). *Frente a la privatización de las rentas del suelo urbano en Chile: aprendizajes para la implementación de instrumentos de recuperación y redistribución de plusvalía urbana* Universidad de Chile]. Santiago de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/151960>
- Páramo Lopera, C., & López-Morales, E. (2020). Principios, progresividad y factibilidades de la recuperación de " plusvalías " urbanas en el Chile actual. *Revista de Geografía Norte Grande, Universidad de Chile*(76), 121-142. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022020000200121&script=sci\\_arttext&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022020000200121&script=sci_arttext&tlng=en)
- Pérez-Moreno, O. (2019). *La recuperación de plusvalías urbanas y la materialización de justicia socioespacial en Bogotá (Colombia) y Sao Paulo (Brasil)* The recovery of urban capital gains and the materialization of socio-spatial justice in Bogotá (Colombia) and Sao Paulo (Brazil);

- La recuperació de plusvàlues urbanes i la materialització de justícia socioespacial a Bogotá (Colòmbia) i Sao Paulo (Brasil), Barcelona, España. <https://revistes.upc.edu/index.php/CTV/article/view/8640>
- Pimentel Barzola, E. D. (2018). *Mobilización de plusvalías urbanas como instrumento de financiación de infraestructura urbana en la ciudad de Huancayo* Universidad Continental]. Huancayo, Junín, Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.12394/4940>
- Romero Chaves, C. (2005). La Categorización un aspecto crucial en la Investigación Cualitativa. *Revista de Investigaciones Cesmag*, 11, 113-118. [https://proyectos.javerianacali.edu.co/cursos\\_virtuales/posgrado/maestria\\_asesoria\\_familiar/Investigacion%20Material/37\\_Romero\\_Categorizaci%C3%B3n\\_Inv\\_cualitativa.pdf](https://proyectos.javerianacali.edu.co/cursos_virtuales/posgrado/maestria_asesoria_familiar/Investigacion%20Material/37_Romero_Categorizaci%C3%B3n_Inv_cualitativa.pdf)
- Sau Martí, A. (2000). *Los 81 años de vigencia del impuesto sobre incrementos de los terrenos de naturaleza urbana* Universidad De VIC Universidad Central de Cataluña,]. Cataluña, España. <http://dspace.uvic.cat/handle/10854/1714>
- Smolka, M., & Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *EURE (Santiago)*, 29(88), 55-77. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008800003&script=sci\\_arttext&lng=pt](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008800003&script=sci_arttext&lng=pt)
- Smolka, M., Furtado, F., Clichevsky, N., Sandroni, P., Jaramillo, S., Cáceres, G., Sabatini, F., Cohen, M. P., Ruiz, L. R. Z., Cockburn, J. A. C., Camacho, O. O., & Tarhan, A. (2001). *Recuperación de plusvalías en América Latina* (M. S. y. F. Furtado, Ed. Vol. Eurelibros). Instituto de Posgrado e Investigación, Pontificia Universidad Católica de Chile, Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacion-de-plusvalias-en-america-latina-full.pdf>
- Sobhaniyan, S. M. H., Aghajani Memar, E., & Tootoonchi Maleki, S. (2018). Tax on Capital Gains of Housing Estate; a Sustainable Source of Income for Municipalities and an Appropriate Tool to Control Speculation in the Housing Market. *Journal of Urban Economics and Management*, 6(21), 83-96. [https://iueam.ir/browse.php?a\\_code=A-10-158-81&sid=1&slc\\_lang=en&ftxt=1&pure\\_pdf=1](https://iueam.ir/browse.php?a_code=A-10-158-81&sid=1&slc_lang=en&ftxt=1&pure_pdf=1)
- Soria Caballero, G. X. (2019). *La plusvalía urbana como mecanismo para mejorar el financiamiento de infraestructura pública en la ciudad de Nuevo Chimbote, 2018* Universidad San Pedro]. Chimbote, Ancash, Perú. <http://200.48.38.121/handle/USANPEDRO/11007>
- Código de ética en investigación de la Universidad César Vallejo, 12 (2017). <https://www.ucv.edu.pe/wp-content/uploads/2020/09/C%C3%93DIGO-DE-%C3%89TICA-1.pdf>
- Vargas Apráez, E. A. (2018). *Análisis de la participación en plusvalía como instrumento de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Bogotá D.C* Universidad de Sevilla. ]. Sevilla, España. <https://hdl.handle.net/11441/80390>
- Viallon, F.-X. (2018). Added value capturing in Switzerland. In (pp. 57-69). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315511658-7>
- Wind, B., & Hedman, L. (2018). The uneven distribution of capital gains in times of socio-spatial inequality: Evidence from Swedish housing pathways between 1995 and 2010. *Urban Studies*, 55(12), 2721-2742. <https://doi.org/https://doi.dox.org/10.1177/0042098017730520>
- Zhao, Z. J. (2014). *Value Increase and Value Capture: The Case of TH-610 in Maple Grove, Minnesota*. <https://core.ac.uk/download/pdf/76345717.pdf>

## **ANEXOS**

### Instrumentos:

- Anexo 01 Matriz de categorías y subcategorías (a priori)
- Anexo 02 Matriz de instrumentalización a priori
- Anexo 03 Matriz de categorización a priori
- Anexo 04 Guía de Entrevista Semi-Estructurada a priori
- Anexo 05 Consentimiento informado para participar en la Investigación.
- Anexo 06 Carta para informantes
- Anexo 07 Desgrabaciones
- Anexo 08 Cronograma

Anexo 01 Matriz de categorías y subcategorías (a priori)

Anexo 1 - Matriz de categorías y subcategorías (a priori)				
ÁMBITO TEMÁTICO - LÍNEA DE INVESTIGACIÓN		Gestión de Políticas Públicas y del Territorio		
OBJETIVO DE DESARROLLO SOSTENIBLE -AGENDA 2030			11. Ciudades y comunidades sostenibles	
TÍTULO		Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022		
Investigador: Rafael Wilber Cánez Palomino				
ÍTEM	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	CATEGORIA Y SUBCATEGORIAS	
OG	¿Qué perspectivas tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas?	Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.	Categoría	Subcategorías
	PROBLEMA ESPECIFICO	OBJETIVO ESPECIFICO		
OE.1	¿Qué percepción tienen los actores públicos y privados sobre la <b>Recuperación de Plusvalías Urbanas</b> de las inversiones públicas?	Conocer la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre la <b>Recuperación de Plusvalías Urbanas</b> de las inversiones públicas.	Plusvalías Urbanas	Inversiones Públicas (IP)
				Recuperación de Plusvalías Urbanas (RPU)
OE.2	¿Qué apreciaciones tienen los actores públicos y privados sobre la <b>participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano (PIVSU)</b> ?	Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados sobre la <b>participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano (PIVSU)</b> .		Valor del suelo urbano (VSU)
OE.3	¿Qué perspectivas tienen los actores públicos y privados sobre la <b>gestión del suelo urbano</b> respecto a la recuperación de plusvalías urbanas?	Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados sobre la <b>gestión del suelo urbano</b> respecto a la recuperación de plusvalías urbanas.		Gestión de suelo urbano (GSU)



Anexo 02 Matriz de instrumentalización a priori

Anexo 2 - Matriz de instrumentalización a priori			
ÁMBITO TEMÁTICO - LÍNEA DE INVESTIGACIÓN	Gestión de Políticas Públicas y del Territorio		Investigador: Rafael Wilber Cánez Palomino
OBJETIVO DE DESARROLLO SOSTENIBLE - AGENDA 2030	11. Ciudades y comunidades sostenibles		
TÍTULO	Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022		
CATEGORIA Y SUBCATEGORIAS			
Categoría	Subcategorías	Códigos	Preguntas
Plusvalías Urbanas	Inversiones Públicas (IP)	Conocimiento del Impacto económico	1. ¿Qué apreciaciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano?
		Externalidades positivas directas e indirectas	2. ¿Cuál es su percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en el suelo urbano?
	Recuperación de Plusvalías Urbanas (RPU)	Conocimiento sobre la RPU	3. ¿Cuál es su percepción y conocimiento respecto a la Recuperación o Captura de Plusvalías Urbanas?
		Sistemas de RPU para Inversiones Públicas	4. ¿Actualmente sabe sobre la ejecución de algún sistema o programa de Recuperación de Plusvalías Urbanas? ¿Cuál es y en qué consiste?
		Gestión de la RPU	5. ¿Por qué considera que es importante la gestión de Recuperación de Plusvalías Urbanas?
	Valor del suelo urbano (VSU)	Valor Arancelario (VASU) y Valor Comercial Adicional (VCASU)	6. ¿Cómo considera que se comportan el valor arancelario y el valor comercial adicional del suelo urbano respecto a las externalidades de las inversiones públicas?
		Oferta y demanda del suelo urbano (ODSU)	7. ¿Cómo cree que se comportan la oferta y demanda (propietarios, promotores, autoridades, mercado) cuando se incrementa el valor del suelo urbano por ejecución de inversiones públicas?
		Participación en el incremento del valor del suelo (IVS).	8. ¿Cómo cree que se podría implementar la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo? ¿Qué efectos se podrían generar en los propietarios y empresarios?
		Impuesto predial (IP).	9. ¿Cuál es su opinión sobre la generación de las obligaciones tributarias que podrían derivarse del incremento del valor del suelo?
		Activos inmobiliarios (AI)	10. ¿Cuál es su opinión sobre la posibilidad del aumento del valor de los activos inmobiliarios?
	Gestión de suelo urbano (GSU)	Integración de las RPU en las políticas de gestión del suelo	11. Desde su perspectiva ¿cómo cree que se podrían integrar la recuperación de las Plusvalías Urbanas en las políticas de gestión del suelo urbano?
		Costo fiscal del DUS	12. Desde su perspectiva ¿cómo cree que se afectaría el costo fiscal del desarrollo urbano sostenible con la recuperación de plusvalías urbanas?
		Gestión municipal del suelo (GMS)	13. ¿Cuál considera que es la situación de las municipalidades en Perú, respecto a la gestión del suelo en sus jurisdicciones?

Anexo 03 Matriz de categorización a priori

Anexo 3 - Matriz de categorización a priori						
ÁMBITO TEMÁTICO - LÍNEA DE INVESTIGACIÓN		Gestión de Políticas Públicas y del Territorio			Investigador: Rafael Wilber Cánez Palomino	
OBJETIVO DE DESARROLLO SOSTENIBLE -AGENDA 2030		11. Ciudades y comunidades sostenibles				
TÍTULO		Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022				
ÍTEM	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	CATEGORÍA Y SUBCATEGORÍAS			
	PROBLEMA ESPECÍFICO	OBJETIVO ESPECÍFICO	Categoría	Subcategorías	Códigos	Preguntas
OG	¿Qué perspectivas tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas?	Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.				
OE.1	¿Qué percepción tienen los actores públicos y privados sobre la <b>Recuperación de Plusvalías Urbanas</b> de las inversiones públicas?	Conocer la percepción que tienen los actores públicos y privados sobre la <b>Recuperación de Plusvalías Urbanas</b> de las inversiones públicas.	Plusvalías Urbanas	Inversiones Públicas (IP)	Conocimiento del Impacto económico	1. ¿Qué apreciaciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano?
					Externalidades positivas directas e indirectas	2. ¿Cuál es su percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en el suelo urbano?
				Recuperación de Plusvalías Urbanas (RPU)	Conocimiento sobre la RPU	3. ¿Cuál es su percepción y conocimiento respecto a la Recuperación o Captura de Plusvalías Urbanas?
					Sistemas de RPU para Inversiones Públicas	4. ¿Actualmente sabe sobre la ejecución de algún sistema o programa de Recuperación de Plusvalías Urbanas? ¿Cuál es y en qué consiste?
OE.2	¿Qué apreciaciones tienen los actores públicos y privados sobre la <b>participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano (PIVSU)?</b>	Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados sobre la <b>participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo urbano (PIVSU).</b>	Plusvalías Urbanas	Valor del suelo urbano (VSU)	Valor Arancelario (VASU) y Valor Comercial Adicional (VCASU)	6. ¿Cómo considera que se comportan el valor arancelario y el valor comercial adicional del suelo urbano respecto a las externalidades de las inversiones públicas?
					Oferta y demanda del suelo urbano (ODSU)	7. ¿Cómo cree que se comportan la oferta y demanda (propietarios, promotores, autoridades, mercado) cuando se incrementa el valor del suelo urbano por ejecución de inversiones públicas?
					Participación en el incremento del valor del suelo (PIV SU).	8. ¿Cómo cree que se podría implementar la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo? ¿Qué efectos se podrían generar en los propietarios y empresarios?
					Impuesto predial (IP).	9. ¿Cuál es su opinión sobre la generación de las obligaciones tributarias que podrían derivarse del incremento del valor del suelo?
OE.3	¿Qué perspectivas tienen los actores públicos y privados sobre la <b>gestión del suelo urbano</b> respecto a la recuperación de plusvalías urbanas?	Conocer las perspectivas que tienen los actores públicos y privados sobre la <b>gestión del suelo urbano</b> respecto a la recuperación de plusvalías urbanas.	Plusvalías Urbanas	Gestión de suelo urbano	Integración de las RPU en las políticas de gestión del suelo	11. Desde su perspectiva ¿cómo cree que se podrían integrar la recuperación de las Plusvalías Urbanas en las políticas de gestión del suelo urbano?
					Costo fiscal del DUS	12. Desde su perspectiva ¿cómo cree que se afectaría el costo fiscal del desarrollo urbano sostenible con la recuperación de plusvalías urbanas?
					Gestión municipal del suelo (GMS)	13. ¿Cuál considera que es la situación de las municipalidades en Perú, respecto a la gestión del suelo en sus jurisdicciones?



**ANEXO 4 - GUIA DE ENTREVISTA SEMI-ESTRUCTURADA a priori**  
**Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022**

Buen día, le agradecemos por el tiempo que nos está brindado para poder realizar esta entrevista. La información que nos proporcione será muy valiosa para poder analizar los procesos e impactos que implican la recuperación de plusvalías urbanas en nuestro país.

1. Información General

- 1.1 Fecha y hora :
- 1.2 Nombre del entrevistado :
- 1.3 Edad :
- 1.4 Área de trabajo :
- 1.5 Cargo :
- 1.6 Condición laboral :
- 1.7 Tiempo de servicio :
- 1.8 Grado académico :
- 1.9 Licenciatura :
- 1.10 Antigüedad en el cargo :

2. Objetivo Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.

3. Cuestionario de entrevista

- 3.1 ¿Qué apreciaciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano?
- 3.2 ¿Cuál es su percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en el suelo urbano?
- 3.3 ¿Cuál es su percepción y conocimiento respecto a la Recuperación o Captura de Plusvalías Urbanas?
- 3.4 ¿Actualmente sabe sobre la ejecución de algún sistema o programa de Recuperación de Plusvalías Urbanas? ¿Cuál es y en qué consiste?
- 3.5 ¿Por qué considera que es importante la gestión de Recuperación de Plusvalías Urbanas?
- 3.6 ¿Cómo considera que se comportan el valor arancelario y el valor comercial adicional del suelo urbano respecto a las externalidades de las inversiones públicas?
- 3.7 ¿Cómo cree que se comportan la oferta y demanda (propietarios, promotores, autoridades, mercado) cuando se incrementa el valor del suelo urbano por ejecución de inversiones públicas?
- 3.8 ¿Cómo cree que se podría implementar la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo? ¿Qué efectos se podrían generar en los propietarios y empresarios?



- 3.9 ¿Cuál es su opinión sobre la generación de las obligaciones tributarias que podrían derivarse del incremento del valor del suelo?
- 3.10 ¿Cuál es su opinión sobre la posibilidad del aumento del valor de los activos inmobiliarios?
- 3.11 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se podrían integrar la recuperación de las Plusvalías Urbanas en las políticas de gestión del suelo urbano?
- 3.12 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se afectaría el costo fiscal del desarrollo urbano sostenible con la recuperación de plusvalías urbanas?
- 3.13 ¿Cuál considera que es la situación de las municipalidades en Perú, respecto a la gestión del suelo en sus jurisdicciones?

## Anexo 05 Consentimiento informado para participar en la Investigación.

### ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA PARTICIPAR EN LA INVESTIGACIÓN

Instituciones : Universidad César Vallejo  
Investigador principal : Rafael Wilber Cánez Palomino  
Título del estudio : Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022

Propósito del Estudio :

---

Estamos invitándole a participar en un estudio denominado: "Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". Este estudio es desarrollado por investigadores del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública de la Universidad César Vallejo.

Procedimientos:

Si usted acepta participar en este estudio. Participará en las entrevistas. No será necesario proveer su identidad o alguna información que lo pueda identificar ya que se le dará un código que conocerá únicamente el investigador.

Confidencialidad:

Nosotros guardaremos su información solo con un código sin nombres y siendo identificado como parte del grupo de informantes. No se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

Derechos del entrevistado:

Si usted decide participar en el estudio puede retirarse de este en cualquier momento, o no participar en una parte, sin perjuicio alguno. Si tiene alguna duda adicional, por favor pregunte al investigador principal del estudio: Rafael Wilber Cánez Palomino al celular 970731408. Si tiene preguntas sobre los aspectos éticos del estudio, o cree que ha sido tratado injustamente puede contactar al Comité Institucional de Ética de la Universidad César Vallejo.

Consentimiento

Acepto voluntariamente participar en este estudio y comprendo qué procedimientos se realizarán al participar en la investigación.

Fecha :

Nombre :

DNI :

## ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA PARTICIPAR EN LA INVESTIGACIÓN

Instituciones : Universidad César Vallejo  
Investigador principal : Rafael Wilber Cánez Palomino  
Título del estudio : Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022  
Propósito del Estudio :

Estamos invitándole a participar en un estudio denominado: "Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". Este estudio es desarrollado por investigadores del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública de la Universidad César Vallejo.

### Procedimientos:

Si usted acepta participar en este estudio. Participará en las entrevistas. No será necesario proveer su identidad o alguna información que lo pueda identificar ya que se le dará un código que conocerá únicamente el investigador.

### Confidencialidad:

Nosotros guardaremos su información solo con un código sin nombres y siendo identificado como parte del grupo de informantes. No se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

### Derechos del entrevistado:

Si usted decide participar en el estudio puede retirarse de este en cualquier momento, o no participar en una parte, sin perjuicio alguno. Si tiene alguna duda adicional, por favor pregunte al investigador principal del estudio: Rafael Wilber Cánez Palomino al celular 970731408. Si tiene preguntas sobre los aspectos éticos del estudio, o cree que ha sido tratado injustamente puede contactar al Comité Institucional de Ética de la Universidad César Vallejo.

### Consentimiento

Acepto voluntariamente participar en este estudio y comprendo qué procedimientos se realizarán al participar en la investigación.

Fecha : 23/05/2022

Nombre : Percy Luis Vilcahuamán Sanabría

DNI : 20026987



## ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA PARTICIPAR EN LA INVESTIGACIÓN

Instituciones : Universidad César Vallejo  
Investigador principal : Rafael Wilber Cánez Palomino  
Título del estudio : Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022  
Propósito del Estudio :

Estamos invitándole a participar en un estudio denominado: "Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". Este estudio es desarrollado por investigadores del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública de la Universidad César Vallejo.

### Procedimientos:

Si usted acepta participar en este estudio. Participará en las entrevistas. No será necesario proveer su identidad o alguna información que lo pueda identificar ya que se le dará un código que conocerá únicamente el investigador.

### Confidencialidad:

Nosotros guardaremos su información solo con un código sin nombres y siendo identificado como parte del grupo de informantes. No se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

### Derechos del entrevistado:

Si usted decide participar en el estudio puede retirarse de este en cualquier momento, o no participar en una parte, sin perjuicio alguno. Si tiene alguna duda adicional, por favor pregunte al investigador principal del estudio: Rafael Wilber Cánez Palomino al celular 970731408. Si tiene preguntas sobre los aspectos éticos del estudio, o cree que ha sido tratado injustamente puede contactar al Comité Institucional de Ética de la Universidad César Vallejo.

### Consentimiento

Acepto voluntariamente participar en este estudio y comprendo qué procedimientos se realizarán al participar en la investigación.

Fecha : 26/05/2022

Nombre : Rubén Luis Ventura Egoavil

DNI : 19922389

R. V.

## ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA PARTICIPAR EN LA INVESTIGACIÓN

Instituciones : Universidad César Vallejo  
Investigador principal : Rafael Wilber Cánez Palomino  
Título del estudio : Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022

Propósito del Estudio :

---

Estamos invitándole a participar en un estudio denominado: "Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". Este estudio es desarrollado por investigadores del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública de la Universidad César Vallejo.

Procedimientos:

Si usted acepta participar en este estudio. Participará en las entrevistas. No será necesario proveer su identidad o alguna información que lo pueda identificar ya que se le dará un código que conocerá únicamente el investigador.

Confidencialidad:

Nosotros guardaremos su información solo con un código sin nombres y siendo identificado como parte del grupo de informantes. No se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

Derechos del entrevistado:

Si usted decide participar en el estudio puede retirarse de este en cualquier momento, o no participar en una parte, sin perjuicio alguno. Si tiene alguna duda adicional, por favor pregunte al investigador principal del estudio: Rafael Wilber Cánez Palomino al celular 970731408. Si tiene preguntas sobre los aspectos éticos del estudio, o cree que ha sido tratado injustamente puede contactar al Comité Institucional de Ética de la Universidad César Vallejo.

Consentimiento

Acepto voluntariamente participar en este estudio y comprendo qué procedimientos se realizarán al participar en la investigación.

Fecha : 23/06/2022

Nombre : Ruth Nery Ojeda Zaga

DNI : 10556208



## ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA PARTICIPAR EN LA INVESTIGACIÓN

Instituciones : Universidad César Vallejo  
Investigador principal : Rafael Wilber Cánez Palomino  
Título del estudio : Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022

Propósito del Estudio :

---

Estamos invitándole a participar en un estudio denominado: "Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". Este estudio es desarrollado por investigadores del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública de la Universidad César Vallejo.

Procedimientos:

Si usted acepta participar en este estudio. Participará en las entrevistas. No será necesario proveer su identidad o alguna información que lo pueda identificar ya que se le dará un código que conocerá únicamente el investigador.

Confidencialidad:

Nosotros guardaremos su información solo con un código sin nombres y siendo identificado como parte del grupo de informantes. No se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

Derechos del entrevistado:

Si usted decide participar en el estudio puede retirarse de este en cualquier momento, o no participar en una parte, sin perjuicio alguno. Si tiene alguna duda adicional, por favor pregunte al investigador principal del estudio: Rafael Wilber Cánez Palomino al celular 970731408. Si tiene preguntas sobre los aspectos éticos del estudio, o cree que ha sido tratado injustamente puede contactar al Comité Institucional de Ética de la Universidad César Vallejo.

Consentimiento

Acepto voluntariamente participar en este estudio y comprendo qué procedimientos se realizarán al participar en la investigación.

Fecha : 23/05/2022

Nombre : Armando Said Granados Flores

DNI : 20011972

**rafael w. cánez palomino**

arquitecto cap 8968

Trujillo, 13 de junio de 2022

Estimado Arq. Armando Said Granados Flores:

Es muy grato saludarle cordialmente, deseándole los mejores parabienes en su labor, al mismo tiempo permítame expresarle lo siguiente: soy el Arquitecto Rafael Wilber Cánez Palomino, investigador del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo. Y, estoy desarrollando mi proyecto de tesis, el cual versa sobre las Plusvalías Urbanas en Perú. Por ese motivo, he pensado en usted como uno de mis posibles informantes clave a objeto de obtener suficiente información sobre las "Apreciaciones de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". En tal sentido, me gustaría conocer su disposición para participar en este proyecto, dándome la oportunidad de entrevistarle en su oficina en la fecha y hora que usted estime más conveniente, pudiendo alternativamente ser esta entrevista vía Zoom o Google Meet.

Sería de gran importancia y utilidad para mi trabajo de investigación, poder contar con su experiencia y testimonio, al permitirme indagar directamente, desde las vivencias de los propios actores, cuáles son sus apreciaciones acerca de las plusvalías urbanas, la recuperación o captura de ellas dentro de la aplicación de las normas urbanas y la praxis en la gestión urbana de las entidades, ciudades y universidades donde usted ha desarrollado su trabajo, por lo que le agradecería brindarme sus opiniones acerca de las investigaciones sobre el tema que tan eficientemente ha realizado.

Como es prudente en estos casos, la información obtenida de parte de los entrevistados será confidencial. En consecuencia, en la publicación de las ideas aportadas durante la entrevista se protegerá siempre la fuente. Si Usted lo desea esta información podrá ser señalada explícitamente como parte de las referencias bibliográficas, respetando su propiedad intelectual. Además, la información obtenida será validada con el propio informante antes de su publicación a objeto de evitar cualquier error o sesgo en la interpretación de la misma.

El presente proyecto ha sido aprobado por los docentes de investigación de la universidad, de quienes he recibido todo el apoyo y respaldo académico para la ejecución del mismo.

Seguro de que podré contar con su desinteresada colaboración como informante en mi proyecto de tesis, me suscribo de usted, expresándole mi mayor consideración y el agradecimiento por su gentil atención.

Atentamente.



Arq. Rafael Wilber Cánez Palomino  
CAP 8968

[rafaelcanezp@gmail.com](mailto:rafaelcanezp@gmail.com)

Jr. Francisco de Zela N° 1869, Dpto. 1704, Lince, Lima  
Pasaje Emilio Silfuentes Cordero N° 118, Dpto. 502, Huaraz. - Celular - 970731408

Trujillo, 13 de junio de 2022

Estimado Arq. José García Calderón:

Es muy grato saludarle cordialmente, deseándole los mejores parabienes en su labor, al mismo tiempo permítame expresarle lo siguiente: soy el Arquitecto Rafael Wilber Cánez Palomino, investigador del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo. Y, estoy desarrollando mi proyecto de tesis, el cual versa sobre las Plusvalías Urbanas en Perú. Por ese motivo, he pensado en usted como uno de mis posibles informantes clave a objeto de obtener suficiente información sobre las "Apreciaciones de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". En tal sentido, me gustaría conocer su disposición para participar en este proyecto, dándome la oportunidad de entrevistarle en su oficina en la fecha y hora que usted estime más conveniente, pudiendo alternativamente ser esta entrevista vía Zoom o Google Meet.

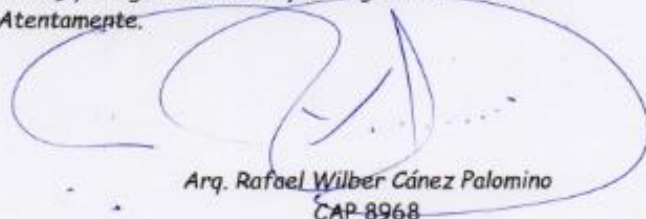
Sería de gran importancia y utilidad para mi trabajo de investigación, poder contar con su experiencia y testimonio, al permitirme indagar directamente, desde las vivencias de los propios actores, cuáles son sus apreciaciones acerca de las plusvalías urbanas, la recuperación o captura de ellas dentro de la aplicación de las normas urbanas y la praxis en la gestión urbana de las entidades, ciudades y universidades donde usted ha desarrollado su trabajo, por lo que le agradecería brindarme sus opiniones sobre el tema.

Como es prudente en estos casos, la información obtenida de parte de los entrevistados será confidencial. En consecuencia, en la publicación de las ideas aportadas durante la entrevista se protegerá siempre la fuente. Si Usted lo desea esta información podrá ser señalada explícitamente como parte de las referencias bibliográficas, respetando su propiedad intelectual. Además, la información obtenida será validada con el propio informante antes de su publicación a objeto de evitar cualquier error o sesgo en la interpretación de la misma.

El presente proyecto ha sido aprobado por los docentes de investigación de la universidad, de quienes he recibido todo el apoyo y respaldo académico para la ejecución del mismo.

Seguro de que podré contar con su desinteresada colaboración como informante en mi proyecto de tesis, me suscribo de usted, expresándole mi mayor consideración y el agradecimiento por su gentil atención.

Atentamente,



Arq. Rafael Wilber Cánez Palomino  
CAP-8968

[rafaelcanezp@gmail.com](mailto:rafaelcanezp@gmail.com)

Jr. Francisco de Zela N° 1869, Dpto. 1704, Lince, Lima  
Pasaje Emilio Sifuentes Cordero N° 118, Dpto. 502, Huaraz. - Celular - 970731408

Trujillo, 19 de junio de 2022

Estimada Arq. Norma Camborda Zamudio:

Es muy grato saludarle cordialmente, deseándole los mejores parabienes en su labor, al mismo tiempo permítame expresarle lo siguiente: soy el Arquitecto Rafael Wilber Cánez Palomino, investigador del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo. Y, estoy desarrollando mi proyecto de tesis, el cual versa sobre las Plusvalías Urbanas en Perú. Por ese motivo, he pensado en usted como uno de mis posibles informantes clave a objeto de obtener suficiente información sobre las "Apreciaciones de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". En tal sentido, me gustaría conocer su disposición para participar en este proyecto, dándome la oportunidad de entrevistarle en su oficina en la fecha y hora que usted estime más conveniente, pudiendo alternativamente ser esta entrevista vía Zoom o Google Meet.

Sería de gran importancia y utilidad para mi trabajo de investigación, poder contar con su experiencia y testimonio, al permitirme indagar directamente, desde las vivencias de los propios actores, cuáles son sus apreciaciones acerca de las plusvalías urbanas, la recuperación o captura de ellas dentro de la aplicación de las normas urbanas y la praxis en la gestión urbana de las entidades, ciudades y universidades donde usted ha desarrollado su trabajo, por lo que le agradecería brindarme sus opiniones sobre el tema.

Como es prudente en estos casos, la información obtenida de parte de los entrevistados será confidencial. En consecuencia, en la publicación de las ideas aportadas durante la entrevista se protegerá siempre la fuente. Si Usted lo desea esta información podrá ser señalada explícitamente como parte de las referencias bibliográficas, respetando su propiedad intelectual. Además, la información obtenida será validada con el propio informante antes de su publicación a objeto de evitar cualquier error o sesgo en la interpretación de la misma.

El presente proyecto ha sido aprobado por los docentes de investigación de la universidad, de quienes he recibido todo el apoyo y respaldo académico para la ejecución del mismo.

Seguro de que podré contar con su desinteresada colaboración como informante en mi proyecto de tesis, me suscribo de usted, expresándole mi mayor consideración y el agradecimiento por su gentil atención.

Atentamente,



Arq. Rafael Wilber Cánez Palomino  
CAP 8968

[rafaelcanezp@gmail.com](mailto:rafaelcanezp@gmail.com)

Calle Juan Bielovucic N° 1462, Lince, Lima

Pasaje Emilio Sifuentes Cordero N° 118, Dpto. 502, Huaraz. - Celular - 970731408

Trujillo, 20 de junio de 2022

Estimado Arq. Percy Vilcahuamán Sanabria:

Es muy grato saludarle cordialmente, deseándole los mejores parabienes en su labor, al mismo tiempo permítame expresarle lo siguiente: soy el Arquitecto Rafael Wilber Cánez Palomino, investigador del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo. Y, estoy desarrollando mi proyecto de tesis, el cual versa sobre las Plusvalías Urbanas en Perú. Por ese motivo, he pensado en usted como uno de mis posibles informantes clave a objeto de obtener suficiente información sobre las "Apreciaciones de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". En tal sentido, me gustaría conocer su disposición para participar en este proyecto, dándome la oportunidad de entrevistarle en la fecha y hora que usted estime más conveniente, pudiendo alternativamente ser esta entrevista vía Zoom o Google Meet.


Sería de gran importancia y utilidad para mi trabajo de investigación, poder contar con su experiencia y testimonio, al permitirme indagar directamente, desde las vivencias de los propios actores, cuáles son sus apreciaciones acerca de las plusvalías urbanas, la recuperación o captura de ellas dentro de la aplicación de las normas urbanas y la praxis en la gestión urbana de las entidades, ciudades y universidades donde usted ha desarrollado su trabajo, por lo que le agradecería brindarme sus opiniones sobre el tema.

Como es prudente en estos casos, la información obtenida de parte de los entrevistados será confidencial. En consecuencia, en la publicación de las ideas aportadas durante la entrevista se protegerá siempre la fuente. Si Usted lo desea esta información podrá ser señalada explícitamente como parte de las referencias bibliográficas, respetando su propiedad intelectual. Además, la información obtenida será validada con el propio informante antes de su publicación a objeto de evitar cualquier error o sesgo en la interpretación de la misma.

El presente proyecto ha sido aprobado por los docentes de investigación de la universidad, de quienes he recibido todo el apoyo y respaldo académico para la ejecución del mismo.

Seguro de que podré contar con su desinteresada colaboración como informante en mi proyecto de tesis, me suscribo de usted, expresándole mi mayor consideración y el agradecimiento por su gentil atención.

Atentamente,



Arq. Rafael Wilber Cánez Palomino  
CAP 8968

[rafaelcanezp@gmail.com](mailto:rafaelcanezp@gmail.com)Calle Juan Bielovucic N° 1462, Lince, Lima  
Pasaje Emilio Sifuentes Cordero N° 118, Dpto. 502, Huaraz. - Celular - 970731408

Trujillo, 19 de junio de 2022

Estimado Arq. Rubén Ventura Egoavil:

Es muy grato saludarle cordialmente, deseándole los mejores parabienes en su labor, al mismo tiempo permítame expresarle lo siguiente: soy el Arquitecto Rafael Wilber Cánez Palomino, investigador del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo. Y, estoy desarrollando mi tesis, el cual versa sobre las Plusvalías Urbanas en Perú. Por ese motivo, he pensado en usted como uno de mis posibles informantes clave a objeto de obtener suficiente información sobre las "Apreciaciones de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". En tal sentido, me gustaría conocer su disposición para participar en este proyecto, dándome la oportunidad de entrevistarle en su oficina en la fecha y hora que usted estime más conveniente, pudiendo alternativamente ser esta entrevista vía Zoom o Google Meet.

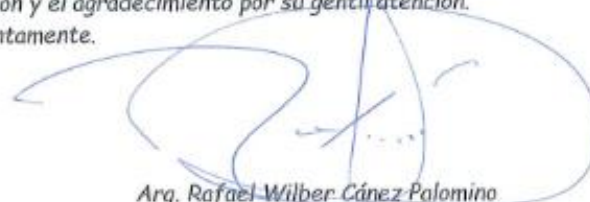
Sería de gran importancia y utilidad para mi trabajo de investigación, poder contar con su experiencia y testimonio, al permitirme indagar directamente, desde las vivencias de los propios actores, cuáles son sus apreciaciones acerca de las plusvalías urbanas, la recuperación o captura de ellas dentro de la aplicación de las normas urbanas y la praxis en la gestión urbana de las entidades, ciudades y universidades donde usted ha desarrollado su trabajo, por lo que le agradecería brindarme sus opiniones sobre el tema.

Como es prudente en estos casos, la información obtenida de parte de los entrevistados será confidencial. En consecuencia, en la publicación de las ideas aportadas durante la entrevista se protegerá siempre la fuente. Si Usted lo desea esta información podrá ser señalada explícitamente como parte de las referencias bibliográficas, respetando su propiedad intelectual. Además, la información obtenida será validada con el propio informante antes de su publicación a objeto de evitar cualquier error o sesgo en la interpretación de la misma.

El presente proyecto ha sido aprobado por los docentes de investigación de la universidad, de quienes he recibido todo el apoyo y respaldo académico para la ejecución del mismo.

Seguro de que podré contar con su desinteresada colaboración como informante en mi proyecto de tesis, me suscribo de usted, expresándole mi mayor consideración y el agradecimiento por su gentil atención.

Atentamente,



Arq. Rafael Wilber Cánez Palomino  
CAP 8968

[rafaelcanezp@gmail.com](mailto:rafaelcanezp@gmail.com)

Calle Juan Bielewicz N° 1462, Lince, Lima

Pasaje Emilio Sifuentes Cordero N° 118, Dpto. 502, Huaraz. - Celular - 970731408

Trujillo, 19 de junio de 2022

Estimada Arq. Ruth Nery Ojeda Zaga:

Es muy grato saludarle cordialmente, deseándole los mejores parabienes en su labor, al mismo tiempo permítame expresarle lo siguiente: soy el Arquitecto Rafael Wilber Cánez Palomino, investigador del Programa Académico de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo. Y, estoy desarrollando mi proyecto de tesis, el cual versa sobre las Plusvalías Urbanas en Perú. Por ese motivo, he pensado en usted como uno de mis posibles informantes clave a objeto de obtener suficiente información sobre las "Apreciaciones de actores públicos y privados respecto a las Plusvalías Urbanas - Perú 2022". En tal sentido, me gustaría conocer su disposición para participar en este proyecto, dándome la oportunidad de entrevistarle en su oficina en la fecha y hora que usted estime más conveniente, pudiendo alternativamente ser esta entrevista vía Zoom o Google Meet.

Sería de gran importancia y utilidad para mi trabajo de investigación, poder contar con su experiencia y testimonio, al permitirme indagar directamente, desde las vivencias de los propios actores, cuáles son sus apreciaciones acerca de las plusvalías urbanas, la recuperación o captura de ellas dentro de la aplicación de las normas urbanas y la praxis en la gestión urbana de las entidades, ciudades y universidades donde usted ha desarrollado su trabajo, por lo que le agradecería brindarme sus opiniones sobre el tema.

Como es prudente en estos casos, la información obtenida de parte de los entrevistados será confidencial. En consecuencia, en la publicación de las ideas aportadas durante la entrevista se protegerá siempre la fuente. Si Usted lo desea esta información podrá ser señalada explícitamente como parte de las referencias bibliográficas, respetando su propiedad intelectual. Además, la información obtenida será validada con el propio informante antes de su publicación a objeto de evitar cualquier error o sesgo en la interpretación de la misma.

El presente proyecto ha sido aprobado por los docentes de investigación de la universidad, de quienes he recibido todo el apoyo y respaldo académico para la ejecución del mismo.

Seguro de que podré contar con su desinteresada colaboración como informante en mi proyecto de tesis, me suscribo de usted, expresándole mi mayor consideración y el agradecimiento por su gentil atención.

Atentamente.

Arq. Rafael Wilber Cánez Palomino  
CAP 8968

---

[rafaelcanezp@gmail.com](mailto:rafaelcanezp@gmail.com)

Calle Juan Bielovucic N° 1462, Lince, Lima

Pasaje Emilio Sifuentes Cordero N° 118, Dpto. 502, Huaraz. - Celular - 970731408



### **ANEXO 4 - GUIA DE ENTREVISTA SEMI-ESTRUCTURADA a priori** **Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022**

Buen día, le agradecemos por el tiempo que nos está brindado para poder realizar esta entrevista. La información que nos proporcione será muy valiosa para poder analizar los procesos e impactos que implican la recuperación de plusvalías urbanas en nuestro país.

#### 1. Información General

- 1.1 Fecha y hora :
- 1.2 Nombre del entrevistado : Armando Said Granados Flores
- 1.3 Edad : 61
- 1.4 Área de trabajo : Universidad Continental -Huancayo
- 1.5 Cargo : Docente investigador
- 1.6 Condición laboral :
- 1.7 Tiempo de servicio :
- 1.8 Grado académico : Maestro
- 1.9 Licenciatura : Arquitecto
- 1.10 Antigüedad en el cargo :

- 2. Objetivo Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.

#### 3. Cuestionario de entrevista

- 3.1 ¿Qué apreciaciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano?

Las inversiones públicas repercuten en el valor del suelo aledaño (ubicado en la zona de impacto económico). Estas son gravitantes, pues en muchas latitudes dicha valoración es utilizada para sufragar los costos que genera la urbanización.

- 3.2 ¿Cuál es su percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en el suelo urbano?

Existen una serie de externalidades, tanto positivas como negativas que inciden en el suelo urbano. Las producidas por la urbanización son sustantivamente positivas, la misma construcción de la ciudad incide en el valor del suelo por ella ocupada. Las directas, intrínsecas al suelo, se producen, por ejemplo, al habilitar urbanísticamente determinado suelo. Las indirectas, generadas con la paulatina concreción de la ciudad; a medida que una ciudad crece, los suelos en ella contenidos se valorizan.



3.3 ¿Cuál es su percepción y conocimiento respecto a la Recuperación o Captura de Plusvalías Urbanas?

Se trata de un mecanismo importante que potencialmente apto para financiar la ciudad. En Europa su aplicación está identificada con los albores de la urbanística; es así que, en Inglaterra, Francia, España, etc. vienen siendo aplicados desde antaño. Igualmente, en Estados Unidos, y más recientemente en América Latina (Brasil y Colombia).

3.4 ¿Actualmente sabe sobre la ejecución de algún sistema o programa de Recuperación de Plusvalías Urbanas? ¿Cuál es y en qué consiste?

Un caso relativamente cercano, la participación en plusvalía, aplicado en Colombia; o el aprovechamiento urbanístico de cierto porcentaje del total identificado en una actuación por parte de la Administración, en España. En ambos países se tiene respaldo jurídico Constitucional.

3.5 ¿Por qué considera que es importante la gestión de Recuperación de Plusvalías Urbanas?

Es importante como medio de financiamiento de la urbanización. Su recuperación puede contribuir a paliar la carencia o déficit de los servicios urbanos; muy necesarios en las ciudades incompletas (en su construcción) como es el caso peruano.

3.6 ¿Cómo considera que se comportan el valor arancelario y el valor comercial adicional del suelo urbano respecto a las externalidades de las inversiones públicas?

Las externalidades producen valor; valor de mercado. Es en esta medida como debe considerarse al mismo. El valor arancelario, tiene fines fundamentalmente fiscales, además de otros usos como el de la valorización de la redención de aportes de habilitación urbana.

3.7 ¿Cómo cree que se comportan la oferta y demanda (propietarios, promotores, autoridades, mercado) cuando se incrementa el valor del suelo urbano por ejecución de inversiones públicas?

En gran medida, los propietarios buscan hacerse de la valorización del suelo (sin haber invertido o dedicado esfuerzo a su generación), para especular. Los promotores y empresarios (identificados con el comportamiento del mercado) también los buscan, en gran medida para invertir; las autoridades en perspectiva al financiamiento de la ciudad y distribuir equitativamente los beneficios de la urbanización.



- 3.8 ¿Cómo cree que se podría implementar la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo? ¿Qué efectos se podrían generar en los propietarios y empresarios?

Se trata de mecanismos cuya implementación requiere de un periodo prudencial para su aplicación. Para su efectividad, más allá del necesario soporte jurídico, deben implementarse programas que propendan a difundir "cultura urbanística" (en los diferentes ámbitos y con el concurso de los diversos actores); en la medida de que estos den resultados, su implementación será viable.

- 3.9 ¿Cuál es su opinión sobre la generación de las obligaciones tributarias que podrían derivarse del incremento del valor del suelo?

Los incrementos del suelo no necesariamente están dirigidos a generar obligaciones tributarias (es posible recuperar la valorización, en especie: suelo por ejemplo). Pero, si el caso fuere, considero tener muy en cuenta los principios que sostienen el derecho tributario, entre ellos el principio de progresividad.

Ahora, el aumentar los montos tributarios no significa que el producto inmobiliario suba de valor; sino, la utilidad del habilitador y/o constructor se reduzca o el precio del suelo disminuya. El tope superior está limitado por el mercado, entonces la presión es hacia abajo. En países donde el impuesto a la propiedad es alto, el precio del suelo es bajo (de acuerdo a su contexto).

- 3.10 ¿Cuál es su opinión sobre la posibilidad del aumento del valor de los activos inmobiliarios?

Como se señaló anteriormente, el precio del inmueble no se incrementa; el mercado marca la pauta. Si un constructor o promotor considera elevar los precios por sobre los del mercado; sencillamente el producto inmobiliario no podrá ser vendido. El precio de un inmueble se define por "*cuanto está dispuesto a pagar una persona por dicho bien*", en función del mercado.

- 3.11 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se podrían integrar la recuperación de las Plusvalías Urbanas en las políticas de gestión del suelo urbano?

Las políticas de gestión del suelo deben contar con instrumentos fiscales, normativos y técnicos que puedan viabilizar su concreción. Mucho dependerá del diseño de dichos instrumentos. La gradualidad es un aspecto importante a tener en cuenta.



- 3.12 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se afectaría el costo fiscal del desarrollo urbano sostenible con la recuperación de plusvalías urbanas?

La recuperación de la valorización del suelo contribuiría sustantivamente a reducir la inversión pública, y de corresponder, el déficit fiscal. Desde esta perspectiva debe propenderse a que "la urbanización se pague con la misma". Hoy en día la financiación de la urbanización, en medios como el nuestro, se ha hecho insostenible desde la perspectiva económica.

- 3.13 ¿Cuál considera que es la situación de las municipalidades en Perú, respecto a la gestión del suelo en sus jurisdicciones?

Actualmente, las municipalidades adolecen de recursos en perspectiva a la gestión del suelo (recursos económicos, materiales y humanos). En este sentido, la implementación de la captura de la valorización contribuiría a solventar y fortalecer la actuación municipal.

**ANEXO 4 - GUIA DE ENTREVISTA SEMI-ESTRUCTURADA a priori**  
**Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022**

Buen día, le agradecemos por el tiempo que nos está brindado para poder realizar esta entrevista. La información que nos proporcione será muy valiosa para poder analizar los procesos e impactos que implican la recuperación de plusvalías urbanas en nuestro país.

1. Información General

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1.1 Fecha y hora            | : 23/06/2022   |
| 1.2 Nombre del entrevistado | : Ruth Nery Ojeda Zaga                                 |
| 1.3 Edad                    | : 54 años  |
| 1.4 Área de trabajo         | : Sub Gerencia de Obras Privadas                       |
| 1.5 Cargo                   | : Especialista 1 - Coordinadora de Planeamiento Urbano |
| 1.6 Condición laboral       | : CAS  |
| 1.7 Tiempo de servicio      | : 3 años   |
| 1.8 Grado académico         | : Magister   |
| 1.9 Licenciatura            | : Arquitecta   |
| 1.10 Antigüedad en el cargo | : 3 años   |

2. Objetivo Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.

3. Cuestionario de entrevista

- 3.1 ¿Qué apreciaciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano?

Las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano generan el incremento eficaz de la productividad de empresas y de la oferta laboral, permitiendo un incremento en la producción y en los niveles de ingresos de la población, elevando de esta manera su calidad de vida.

- 3.2 ¿Cuál es su percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en el suelo urbano?

La percepción que tengo respecto a las externalidades positivas es que se dan muchas veces como resultado de propuestas de los gobernantes quienes junto a sus equipos técnicos proyectan soluciones desde su perspectiva; como por ejemplo la obra del Bypass Ovalo Monitor, ubicado entre los límites del distrito de Santiago de Surco y el distrito de La Molina; que en lugar de solucionar un problema de tráfico lo empeora. Por lo tanto, a raíz de estas evidencias opino que las obras deben ser el resultado de la opinión y participación empoderada de la población, quienes sufren día a día los diversos problemas que se observan en la ciudad. Sin embargo, no dudo que esto incrementara el valor del suelo urbano de los predios adyacentes.

3.3 ¿Cuál es su percepción y conocimiento respecto a la Recuperación o Captura de Plusvalías Urbanas?

La captura de Plusvalías, en varios países se aplica hace mucho tiempo atrás a diferencia de nosotros que es recién a partir de la promulgación de Ley 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible que se contempla como: Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo y en el encontramos la Participación en el Incremento del Valor del Suelo, esto ha generado diversas controversias en nuestro país, al pensar que se está estableciendo una nueva contribución semejante al impuesto predial.

3.4 ¿Actualmente sabe sobre la ejecución de algún sistema o programa de Recuperación de Plusvalías Urbanas? ¿Cuál es y en qué consiste?

En el ámbito en el cual actualmente ejerzo la profesión y en los que tuve la oportunidad de trabajar; no existe hasta el momento ningún sistema ni programa de Recuperación de Plusvalías. Lo que si observo es que los empresarios, los constructores, habilitadores; logran obtener rentabilidad de sus predios a través de la obtención de: Cambios de zonificación, licencias de habilitaciones Urbanas, licencias de edificación y Conformidades de Obra y son ellos los únicos que se benefician económicamente, sin que la Municipalidad obtenga alguna retribución económica que este destinada a la inversión en el mejoramiento de la ciudad.

3.5 ¿Por qué considera que es importante la gestión de Recuperación de Plusvalías Urbanas?

Es importante, ya que el Estado al no contar con presupuesto para la ejecución de obras públicas, para mejorar las condiciones de la ciudad; la captura de plusvalías podría ser recaudado en un fideicomiso de tal manera que ese fondo podría ser empleado en proyectos de inversión pública que contribuyan con el mejoramiento de las ciudades.

3.6 ¿Cómo considera que se comportan el valor arancelario y el valor comercial adicional del suelo urbano respecto a las externalidades de las inversiones públicas?

Simplemente no es equitativo las municipalidades ejecutan obras públicas de mejoramiento para la ciudad y esto en la mayoría de municipios no incrementa el valor arancelario; y respecto al valor comercial este se maneja en relación a la demanda de suelo urbano y ese valor se diferencia de distrito a distrito

3.7 ¿Cómo cree que se comportan la oferta y demanda (propietarios, promotores, autoridades, mercado) cuando se incrementa el valor del suelo urbano por ejecución de inversiones públicas?

La oferta se incrementa con precios elevados, de tal manera que ya no es accesible para la población de los niveles C y D. Por otro lado, los empresarios sólo ofrecen viviendas para los niveles A y B, dejando de lado la ejecución de Viviendas de Interés Social Prioritarios (como lo establece la Ley DUS). Las autoridades por su parte no se preocupan por generar suelo urbano para dar solución al déficit de vivienda.

- 3.8 ¿Cómo cree que se podría implementar la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo? ¿Qué efectos se podrían generar en los propietarios y empresarios?

Realmente, eso tomara mucho tiempo ya que no sólo dependerá de que la Municipalidad realice la evaluación técnica (tasación) para aplicar un porcentaje, sino que también será necesario que los propietarios de los predios y los empresarios estén dispuestos a aceptar tal condición. Para ello deberán establecer criterios claros para determinar el incremento del valor del suelo tanto para zona residencial, zona comercial e industrial.

- 3.9 ¿Cuál es su opinión sobre la generación de las obligaciones tributarias que podrían derivarse del incremento del valor del suelo?

En primer lugar, opino que, en lugar de considerarse **Tributo**, se le debería llamar como la Ley 31313 - Ley DUS lo establece: INSTRUMENTO URBANÍSTICO, tan igual como los Aportes que se dan como resultado de una habilitación Urbana, lo cual a mi criterio es algo justo sin embargo por la heterogeneidad de predios y por la informalidad que existe en nuestro país, será una tarea ardua establecer los lineamientos para que se cumpla con dicho requerimiento.

- 3.10 ¿Cuál es su opinión sobre la posibilidad del aumento del valor de los activos inmobiliarios?

El incremento de valor de los activos inmobiliarios debe ir en relación a las mejoras del entorno, es decir al incremento de externalidades positivas, sin caer en excesos y que permita que sea accesible a la población.

- 3.11 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se podrían integrar la recuperación de las Plusvalías Urbanas en las políticas de gestión del suelo urbano?

La mayor cantidad de capturas de plusvalías se darán sobre todo en zonas de expansión, ya que en los suelos urbanos consolidados ya no hay mucho por hacer; a menos que se proyecte un sistema vial articulado o una línea de tren que mejore el tránsito, entre otros. Dicho esto, las políticas de gestión del suelo urbano en las zonas de expansión deberán estar enfocadas a resolver los temas del déficit de vivienda generando suelo urbano para viviendas de interés social prioritario, provisión de servicios básicos e infraestructura.

La Ley DUS dentro de los instrumentos de Gestión del Suelo propone El Operador Público del Suelo el que se encargará de generar y gestionar terrenos del estado que de alguna manera se encuentran abandonados como por ejemplo los terrenos de algunos ministerios.

- 3.12 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se afectaría el costo fiscal del desarrollo urbano sostenible con la recuperación de plusvalías urbanas?

El costo fiscal del desarrollo urbano sostenible, alcanzaría los objetivos trazados en la Ley DUS: promover la generación de vivienda de interés social para la población de escasos recursos, el desarrollo de ciudades ordenadas y la adecuada gestión del suelo.



3.13 ¿Cuál considera que es la situación de las municipalidades en Perú, respecto a la gestión del suelo en sus jurisdicciones?

Lamentablemente, las 1883 municipalidades distritales aproximadamente y las 198 Provinciales, tienen algo en común no cuentan con personal idóneo para dicho fin y en muchos casos se suma a esto el limitado presupuesto que poseen, lo cual no les permite realizar esa labor, por otro lado, también se debe fortalecer las capacidades de los profesionales en relación a este tema importante.



**ANEXO 4 - GUIA DE ENTREVISTA SEMI-ESTRUCTURADA a priori**  
**Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022**

Buen día, le agradecemos por el tiempo que nos está brindado para poder realizar esta entrevista. La información que nos proporcione será muy valiosa para poder analizar los procesos e impactos que implican la recuperación de plusvalías urbanas en nuestro país.

1. Información General

- 1.1 Fecha y hora :
- 1.2 Nombre del entrevistado : NORMA DINA CAMBORDA ZAMUDIO
- 1.3 Edad : 60
- 1.4 Área de trabajo : CONSULTORA
- 1.5 Cargo :
- 1.6 Condición laboral :
- 1.7 Tiempo de servicio :
- 1.8 Grado académico : ARQUITECTA
- 1.9 Licenciatura : ESTUDIO CONCLUIDOS DE MAESTRIA EN URBANISMO
- 1.10 Antigüedad en el cargo :
- 1.11 Experiencia profesional : Gerente de Desarrollo Urbano y Ambiental de la Municipalidad Provincial de Huancayo Junín.  
: Jefe Zonal de COFOPRI JUNIN  
: Coordinadora Responsable de Catastro SUNARP

- 2. Objetivo Conocer las apreciaciones que tienen los actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas.

3. **CUESTIONARIO DE ENTREVISTA**

- 3.1 ¿Qué apreciaciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano?

De acuerdo a mi apreciación considero que el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano de nuestro país debería ser muy importante, la investigación que radicaría en la existencia de fallas del mercado, que no permiten un crecimiento homogéneo, situación que amerita la participación del Estado en sus tres niveles de gobierno, a través de la inversión pública, para impulsar el desarrollo de las actividades productivas



que promuevan un mayor crecimiento económico; y de esta manera generar mejoras en el bienestar económico de las familias peruanas

### 3.2 ¿Cuál es su percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en el suelo urbano?

En nuestro país la principal actividad extractiva es la minería. Para esto, conocer su impacto, más allá de su contribución en las cifras agregadas de la economía, requiere un análisis del espacio territorial urbano y por qué no decir humano en donde se desarrollan estas actividades. Por lo tanto se debe presentar una "radiografía" del estado del sector minero en el Perú respecto a las dinámicas directas e indirectas de esta actividad en el desarrollo local y nacional, los desenlaces sociales y las políticas institucionales pendientes. Algunos de estos efectos son positivos y otros son negativos. Específicamente, en el caso de los impactos indirectos, a estos se les conoce como externalidades negativas o positivas, según cómo afectan el comportamiento y calidad de vida sobre otros actores no vinculados con esa actividad productiva.

Existen otros sectores económicos en Perú, aunque políticamente más débiles, a los que se les debería prestar mayor atención debido a que su parte tributario ha tenido un crecimiento permanente como por ejemplo, la estructura de recaudación por sectores económicos que tuvo a los siguientes protagonistas: la Construcción y el Comercio, el gobierno peruano busca actualmente acentuar la dependencia fiscal frente al recurso minero, promoviendo proyectos, incluso, que no cuentan con la licencia social.

### 3.3 ¿Cuál es su percepción y conocimiento respecto a la Recuperación o Captura de Plusvalías Urbanas?

Como conocimiento respecto a la Recuperación de la Plusvalía Urbana creo que los gobiernos locales han diseñado una amplia gama de políticas e instrumentos relacionados con el uso del suelo y las actividades fiscales. Algunas de estas políticas, de naturaleza fiscal o regulatoria, están inspiradas en la idea de recuperación de plusvalías inmobiliarias con documentos normativos que nos alcanza el Ministerio de Vivienda conjuntamente con CAPECO; entendiéndose por recuperación de plusvalías el proceso mediante el cual el total o una parte del aumento en el valor de la tierra con esfuerzo de la población, es recuperado por el sector público ya sea a través de su conversión en ingreso fiscal mediante impuestos, contribuciones, u otros mecanismos fiscales, o más directamente a través del impuesto predial.

Pese a que ciertas acciones desarrolladas por los propietarios de la tierra pueden incrementar su valor, esta situación tiende a ser excepcional. La regla general es que el aumento de valor provenga de acciones de personas o instituciones distintas al propietario; principalmente del sector público, como por ejemplo la autorización para desarrollar ciertos usos del suelo, cambios en las densidades autorizadas e inversiones en infraestructura; o de las fuerzas del mercado, debido por ejemplo al aumento general de la población

urbana, etc. En cualquiera de estos casos, es claro que el propietario no ha hecho nada para incrementar el valor del suelo y que puede ser socialmente deseable recuperar el total o parte del incremento del valor por parte del sector público.

La recuperación de plusvalías tiene una historia larga y es una idea bien establecida, tanto en su base teórica como en su aplicación en política pública. Dado que cada unidad política territorial tiende a desarrollar un conjunto específico de políticas de recuperación de plusvalías, creando experiencias únicas difíciles de comparar.

#### 3.4 ¿Actualmente sabe sobre la ejecución de algún sistema o programa de Recuperación de Plusvalías Urbanas? ¿Cuál es y en qué consiste?

De lo que significa esto que, aun con diferencias socio-históricas, sucede en todo El Perú los sectores con mayores recursos tienen muchas veces acceso privilegiado a las informaciones donde el estado va a 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. Consiste que a esta realidad, 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 “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 lo que los gobiernos locales desarrollan una amplia gama de políticas fiscales o regulatorias inspiradas en la idea de que el incremento en el valor de la tierra puede ser utilizado en beneficio de la comunidad, esto es, en la recuperación de plusvalías inmobiliarias que el mismo principio de recuperación de plusvalías utilizado para abordar problemas similares (profundizar la tributación sobre el valor de la tierra, financiar infraestructura urbana, controlar el uso del suelo) tiene resultados diferentes e incluso contradictorios- en diversos contextos, principalmente en el Perú. Hoy en la región Junín Municipios Provinciales.

#### 3.5 ¿Por qué considera que es importante la gestión de Recuperación de Plusvalías Urbanas?

La **plusvalía** en el URBANISMO se considera en el incremento del valor de un inmueble terreno etc. a través del tiempo. Factores como su ubicación, accesibilidad, servicios e infraestructura, le otorgarán un valor urbano y arquitectónico, permitiendo que su precio se eleve en el mercado de los bienes raíces. También se basa en la idea de usar la valorización del precio del suelo producida por la urbanización para financiar la infraestructura y servicios que la hacen posible.

La **plusvalía** Urbana de un inmueble es un impuesto que debe cancelarse en la municipalidad respectiva y que se cancela cuando la propiedad deba cambiar de propietario. Es un gravamen que debe tomarse en cuenta cuando se está pensando en vender una vivienda, para evitar inconvenientes de última hora.

**3.6 ¿Cómo considera que se comportan el valor arancelario y el valor comercial adicional del suelo urbano respecto a las externalidades de las inversiones públicas?**

La externalidad es como "todo aquello" que se genera producto de una inversión y que habitualmente no es considerado en los análisis de costo beneficio que preceden la decisión del proyecto. Tratándose del valor arancelario y comercial, aquellas que importan recursos públicos y/o algún grado de riesgo fiscal, Las externalidades podrán ser negativas o positivas, y en ese sentido pueden hacer más o menos aconsejables dichas decisiones; evaluar las externalidades de grandes proyectos de infraestructura que tienen severos y diferenciados efectos en las ciudades y que al ser asumidas como decisiones gubernamentales, deben ilustrar adicionalmente los indicadores "internos" de costo beneficio. Además, la autoridad deberá considerar siempre paralelamente a las externalidades el tema del financiamiento. Especialmente porque se han producido innovaciones significativas respecto de la infraestructura, tradicionalmente de financiamiento fiscal, por parte de los usuarios. En las decisiones gubernamentales pesan muchos aspectos como el análisis de costo beneficio "interno", de tipo financiero, por ejemplo; el análisis de costo beneficio social que deberá incorporar las principales externalidades y el compromiso o riesgo fiscal de financiamiento, para ello se analizarán casos de proyectos de infraestructura de gran impacto y se construirán indicadores (cualitativos y cuantitativos) que permitan fundamentar las decisiones gubernamentales.

**3.7 ¿Cómo cree que se comportan la oferta y demanda (propietarios, promotores, autoridades, mercado) cuando se incrementa el valor del suelo urbano por ejecución de inversiones públicas?**

El comportamiento de la oferta y la demanda es la brecha de infraestructura que sirven a una determinada población, infraestructuras de uso público como obras e instalaciones que pueden ser utilizadas por todos los ciudadanos, tales como carreteras, puertos, aeropuertos, ferrocarriles, redes de agua y desagüe, redes de telecomunicaciones, redes de energía, gas, combustibles, así como hospitales, edificios públicos, acciones con dichas obras de infraestructura existen oferta y demanda en el suelo urbano tanto para propietarios promotores y autoridades; este aspecto mejora para la calibración del modelo de demanda y oferta siendo las que debemos proponer o implementar dado sea el caso para llevar a una nueva y mejor ciudad y calidad de vida a la población.



**3.8 ¿Cómo cree que se podría implementar la participación de las municipalidades en el incremento del valor del suelo? ¿Qué efectos se podrían generar en los propietarios y empresarios?**

Existen disposiciones y normativas emitidas por el Ministerio de Vivienda y Construcción, como la ley creada de la "participación" del gobierno local (municipalidad) en el incremento del valor del suelo, es decir, en el valor comercial "adicional" generado por diversas razones, como, por ejemplo, el cambio de zonificación, obras públicas o privadas cercanas, incremento del área techada, construcción de pisos en un inmueble, (Catastro) etc. y aprobando nuevos planes de Desarrollo y/o actualizando cada cierto tiempo los Planes de Desarrollo Urbano Territorial etc., de acuerdo a normativas aprobadas por las autoridades; aunque la norma no lo señala expresamente, la "participación" sería un tributo y tendría las características de un impuesto al patrimonio.

**3.9 ¿Cuál es su opinión sobre la generación de las obligaciones tributarias que podrían derivarse del incremento del valor del suelo?**

Como lo explique en la pregunta anterior se generarían las obligaciones tributarias incrementando el valor del suelo permitiendo a las municipalidades provinciales y Distritales obtener luego de una evaluación técnica, un porcentaje para ser aplicados de utilidad pública que establecen las normas que se producirían en los siguientes hechos generadores:

- La incorporación, mediante una actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, de suelo urbanizable como suelo urbano y la incorporación de suelo rural como suelo urbanizable, siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de concesión de las empresas prestadoras de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica correspondientes, que efectivamente puedan brindarle los servicios públicos del caso.
- La asignación de zonificación y la actualización de la zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento en los Planes de Desarrollo Urbano, siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de concesión de las empresas prestadoras de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica correspondientes, que efectivamente puedan brindarle los servicios públicos del caso.
- La ejecución de proyectos de inversión pública de equipamiento urbano, creación o mejoramiento de espacios públicos, obras vinculadas a la mejora del Patrimonio Cultural de la Nación y obras de infraestructura de servicios básicos, por parte de la autoridad correspondiente, que generen un incremento en el valor de la propiedad, salvo que para financiar su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas.
- Otros que serán determinados por los Gobiernos locales mediante el Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, debiendo encontrarse los mismos ejecutados con intervención del Estado y debidamente sustentados en estudios técnicos.



**3.10 ¿Cuál es su opinión sobre la posibilidad del aumento del valor de los activos inmobiliarios?**

*El sector inmobiliario es esencial para la economía, pero también es un sector que ha sido fuente de vulnerabilidad y crisis. Por lo tanto, si bien la reciente recuperación de los mercados inmobiliarios en el Perú o también podríamos decir a nivel mundial es un acontecimiento positivo, tenemos que tomar precauciones para evitar otro auge insostenible. De tal forma la detección de sobrevaluaciones en los mercados inmobiliarios sigue siendo más arte que ciencia, los indicadores de carácter general, como las relaciones entre los precios de las viviendas y los alquileres, son un primer paso; pero para determinar si existe sobrevaluación se necesitan análisis y normatividades de los organismos competentes más detallados como un conjunto de herramientas de política para poder gestionar los auges inmobiliarios que aún está en proceso de desarrollo.*

**3.11 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se podrían integrar la recuperación de las Plusvalías Urbanas en las políticas de gestión del suelo urbano?**

En mi opinión los beneficios redistributivos se experimentan cuando el propietario del suelo asume la obligación y en este sentido hace partícipe a la colectividad de una proporción de los incrementos en el precio de la tierra. Es el Estado quién hace posible el funcionamiento de otras actividades económicas que arrojan rentas más elevadas para el predio al modificar el régimen de usos y de aprovechamiento edificatorio del que goza el predio.

Los estudios de plusvalía deberían en adelante estimar los cambios efectivos de los predios y no los cambios normativos, en razón a que las normas no cambian a la misma velocidad que la dinámica del mercado; es hora que la información catastral cumpla efectivamente con los multipropósitos que en boga se le atribuyen, pues no resulta razonable que se reproduzcan esfuerzos valuatorios para efectos de la estimación de plusvalía; en este sentido se sugiere simplificar el método de determinación de plusvalía aprovechando las economías de escala que propicia la actualización al 100% de la información catastral.

**3.12 Desde su perspectiva ¿cómo cree que se afectaría el costo fiscal del desarrollo urbano sostenible con la recuperación de plusvalías urbanas?**

Este cambio de forma de entender el urbanismo se nutre de diversos criterios y principios que han configurado un urbanismo peruano los que serían la reducción del impacto del crecimiento urbano y el fomento de la regeneración de la ciudad existente concluyendo que estamos ante un nuevo modelo de crecimiento que prioriza la idea de ciudad compacta, densa, mixta y diversa, convertida en principio informador de nuestro urbanismo y en concepto jurídico imperativo para el planeamiento, y que constituye su única opción posible y responsable dedicándose por completo a estudiar el cambio de paradigma producido por las leyes del suelo, tanto sus antecedentes sociales y urbanísticos, como nuevo paradigma del urbanismo peruano,



3.13 ¿Cuál considera que es la situación de las municipalidades en Perú, respecto a la gestión del suelo en sus jurisdicciones?

Las municipalidades en el Perú dentro de las **funciones** de los gobiernos **municipales** se pueden citar: Prestación de servicios públicos domiciliarios y de las necesidades básicas insatisfechas en salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable vivienda, recreación y deporte; una de las nociones más frecuentes es la que distingue **dos formas de participación**, por una parte, "una que se refiere a la posibilidad de intervenir en la toma de decisiones" y por otra, la "que enfatiza la toma de posición de un individuo, independientemente de su poder de intervención en las decisiones públicas". Los procesos de **participación ciudadana** permiten conocer la opinión de la gente sobre los proyectos que más influyen en sus vidas.

Por lo que en los cuatro años que tienen para gobernar no alcanza el tiempo de realizar proyectos de envergadura y terminar completamente el catastro y validarlo por el organismo competente para poder fiscalizar y ordenar la ciudad y que incluyan en los Planes de Desarrollo Urbano y Territorial .

Agradeciendo al Tesista de esta Maestría por la confianza de haberme considerado en esta entrevista que contribuirá para obtener el grado.

Atentamente:

Arq. NORMA DINA CAMBORDA ZAMUDIO  
DNI N° 20010329

Arquitecto Percy Vilcahuamán

Brindando para poder realizar esta entrevista la información que nos proporcione Será muy valiosa para poder analizar los procesos que implican en la recuperación de plusvalías urbanas en este país con la primera pregunta es necesario el impacto económico de las inversiones públicas en

Qué prevenciones tiene sobre el impacto económico de las inversiones públicas ejecutadas en suelo urbano

primer lugar Buenas noches Habría que ver un poco el tema de las inversiones públicas y pequeñas inversiones Lucas Medina hablando de Huancayo sobre las inversiones públicas o las pocas inversiones que hay en general en el valle sobre todo isal pequeñas inversiones pero si vamos a hablar obras de Gran impacto pues prácticamente son nulas no solamente podemos a la fecha nombrar tres o cuatro puentes que los denominados puente comuneros que están uniendo las dos márgenes del río mantaro nada más en derecha izquierda pero en todo caso lo que ha generado esto pues es no solo un impacto económico en el sentido de generar mayor valor al terreno sino especulación e inclusive encuestas con actos de violencia invasión y otros colaterales en general de hecho que cualquier obra sea pública o sea privada va a generar mejor o mayor costo en el suelo urbano aledaño eso que podría decirte así de manera genérica Por ejemplo en el distrito de 3 de diciembre pakapaka se puede chupar al frente de huancané había una área bueno primero eso era botadero de desmonte al nido ganándole terreno a la Ribera del río y este Bueno ya el tema de riesgo no nos vamos a meter pero al no haber muchos ciudadanos Christopher puente en la segunda pregunta es

cuál es la percepción y conocimiento de las externalidades positivas directas e indirectas que influyen en color va normalmente cuando se habla de externalidades es más bien estamos preocupando de los negativos no no sé de hecho que haber podríamos hablar algo y esto es en general no solo por el tema de las inversiones este un terreno una inversión de este tipo inmobiliario puede ser también una edificación siempre va a subir de precio cuando uno compra una máquina, un auto o una computadora está baja su precio en un terreno va a subir de precio prácticamente inmediato e inclusive pues a unos precios prohibitivos especulativo algún ejemplo más o menos hace algunos años en la calle Real Huancayo \$3000 el metro cuadrado y aún Fuertes para su época e inclusive para esta época pero por ahí se movía el mercado Cuando alguien quería comprar o vender un terreno en la calle Real sobre todo en las primeras cuadras nonogasta la cuadra 10 más menos no desde ayacucho hasta huánuco cajamarca Pero qué sucede que una cuadra más adentro en la calle Arequipa la esquina de paseo la breña y aquí pa es que había un terreno de pronto de lo que tú lo puedes recordar que te había un montón de de kiosquitos que vendían sándwich salchipapas comidas al parque este Bueno me dicen que ha sido un tinglado un arreglo entre la el banco este que compró el terreno y los vendedores pero lo cierto es que ellos lo vendieron a \$7000 metro para un precio realmente extraño para para lo que era el mercado en común de inmobiliario para esa época y lo que sucedió que después de de de esto el costo de los terrenos los tiraron todos para arriba porque todo el mundo dijo Bueno si tú vendes en la calle Arequipa a \$7000 Pues en la real yo que tengo que vender a mí no como mínimo entonces bueno desde el punto de vista de una externalidad positiva o medianamente positiva podría decir que esté el suelo urbano siempre va a mejorar de precio que tú también sumado pues a las inversiones o a los pequeños pequeños trabajos que se hace no entendamos Que cuando hablamos de un suelo urbano Es que este ya tiene pistas veredas agua desagüe luz aunque en muchos de los sitios en los lugares en el valle por ejemplo y ahora está muy de moda en este terreno solamente que no esté con

habilitación urbana progresiva en el mejor de Los O sino Solamente les hacen las obras de veredas por ahí le dejan trazado de por dónde va a ser el agua y desagüe y la intervención clásica de las empresas eléctricas electrocentro nuestro caso que hacen los tendidos de Electricidad y los demás no dejan para para los compradores no entonces bueno dicho esto es el tema del costo lo que siempre va a subir

Cuál es la percepción percepción y conocimiento respecto a la recuperación o captura de plusvalías urbanas Bueno ahí sí me declaro totalmente ignorante tratando de entender un poco el tema

Tratando de entender un poco el tema probablemente te dije que concepto lo más menos como lo que se podría hablar de restauración no sé en términos edificatorios este un trabajo de la intervención a un a una sola ya consolidada no me dificio ya consolidado y que se le hace un trabajo de recuperación restauración remodelación de pronto para mejorar su calidad edificatoria y obviamente su calidad económica su seguridad y todo no entonces vuelvo a decir está haciendo un poco el químico medio Yo entiendo que yo pretendo entender que tenía que entender esto como algunas zonas deprimidas algunas zonas que han tenido algún bajón desde el punto de vista de dinámica urbana y que pues este a través de diversas actividades acciones este se vuelven a villamizar se me ocurre ahorita un ejemplo o sea bueno solamente es espontáneo no no lo veo planificado pero qué sucede por ejemplo en Avenida Carmen del solar que tú también conoces prácticamente todos los los viejos sacó cansinos ya no estamos viviendo ahí tecito por ejemplo la cuadra 234 que más menos recuerdas ahorita todas ellas se están convirtiendo en locales comerciales locales recreacionales ponte por ejemplo el la casa de los Yamaguchi llama ya no es la casa de ellos Sara se está convirtiendo centro de recepciones no la casa de los también ya ves un restaurante y así entonces bueno como te digo si un poco en interpretación auténtica lo diría sino este un cambio en la en la zonificación y en la morfología de esas esas áreas.

Cuando morimos actualidad cubana y adminis valías o urbanas que también hay cuando se aumenta el valor valor en algún lugar Hedor decasilabo tomatica mente oro por inercia será valores 1 porque sin querer queriendo el vecino el costado de incrementación de la obra pública Otro terreno como un dominó ya le afecta el incremento valor no ya no estar haciendo Privalia urbana que necesitamos recuperar o sea por ejemplo en la lección Diana ecuatoriana brasileña mexicana Publicar un poquito estaríamos hablando de tomando El ejemplo Yo hago los puentes que unen las dos vertientes o las dos márgenes del río mantaro y este un poco que le Cargo en impuestos o en algo parecido a las zonas aledañas y de ahí de repente en como áreas de influencia mejoró la calidad de inversión que yo pueda hacer por medio como inversor agarró invertir en un puente El hombre que realmente su valor era muy bajo Se ven beneficiados con inversión pública cosas de repente el vecino que digan apunta el perro que también es participe el presupuesto por qué estado se benefician directamente Hay forma de recuperar alguna vez estaba trabajando con la dirección de vivienda había una discusión sobre el tema de el valor arancelario esto a ver cómo lo hacía Pero lo que sí es cierto que la vi no me consta que hayan salido a pero este con fotografías de hecho que cualquier inversión Por ejemplo no sé si tú conoces este la zona de sol en los Andes ahí estoy viviendo Por acá y Hace 4 años éramos menos los que teníamos bien vaca siendo que está es una organización que tiene más de 50 años y una organización formal pero era lejos de Huancayo Estamos a 10 cuadras de la avenida Carlos pero este ahora último están empezando a construir departamentos y unidades de vivienda este un lote son de 300 m y este ahora es que los han dividido los ejemplo 1 al frente de mi casa una de 300 entre 100 y eso todavía no se está reflejando con el tema de los



impuestos por culpa de ellos Función de un sistema programa de recuperación club Las urbanas que hayas visto de instrucciones Hay una serie de líneas que van a empezar a ingresar a esas con el embargo lógicamente el valor de las cosas podrían su directamente Cómo sabemos él solo va a subir también

Arquitecto Ventura para poderse realizar esta entrevista Le comento que la información que nos va a proporcionar muy valiosa para poder analizar los procesos e impactos que implican a urbanas en nuestro país interesa saber sobre el impacto económico de las inversiones públicas del suelo urbano los últimos 20 años en el colegio Radio de influencia por sus especialidades no 2 es poner una universidad en algún lugar de una ciudad ha generado todo un radio de influencia y además elevan el nivel de actividad económica relacionado a estructura sobre el tema del impacto económico que generan las personas universidad estudiante

Lógico que debe haber ahí mobiliarios están ofertando y también la demanda está observando esas cosas la dinámica es bastante interesante A pesar de que estamos saliendo de Portales está tiene todo un programa muy amplio de crecimiento menorca tiene todo Otro sector de crecimiento aquí en la ciudad y otros pequeños inversionistas locales que están también invirtiendo en áreas de expansión urbana está generando en piura todo un Boom de la ocupación del suelo y las municipalidades también están observando están participando en el juego de alguna manera tratando de que ellos sean formales o informales también que venden sobre acciones y derechos que todavía no están formalizados al 100 hay de todo A estos inversionistas entonces la oferta y la demanda un poco se está dando y con ese juego no habilitan empiezan a hacer preventas y luego pasan ya las ventas una vez que ya esté ejecutado el proyecto los compradores ahora entienden Qué cosa es una preventa compran terrenos Y esa dinámica es interesada vino a cambiado la dinámica es el colegio de arquitectos los revisores demasiado listo Proyecto para para invertir edificar el proyecto llegó al Colegio o sea los revisores del colegio y los revisores del colegio y le buscaron empezar cosas que de verdad Replay que invirtieron durante Se durmió 5 años y quién perdió en esa inversión piura de no tener a un centro comercial y qué hizo Qué hizo Replay Replay creo que invirtió ese mismo se lo llevó Arequipa Construye un centro comercial y después de 5 años proyecto El proyecto adelante hoy contamos ya con Replay muy bien establecido en el centro de piura y mantiene su el carácter histórico contextual interiormente moderno tiene todas las características que debería haber y yo creo que dinamizó toda la parte central de piura que estaba agonizando estos estos grandes centros ayudan a generar plusvalía el tendero de la esquina mejoró su situación no había uno que conoce como antiguo

Renacer convirtió igual mejoras en el lugar y yo creo que generamos una nueva dinámica desde la desde la participación del colegio y que yo me considero parte de haber empujado eso no a oponer por otro lado los impresionistas son visionarios Generalmente no dan puntada sin hilo lo estudian y luego invierte la experiencia que tengo de esto que generó una plusvalía enorme bueno que llegaron con un equipo de profesionales en ese momento Figura con con con Replay Entonces le conté el caso le dije entonces van a ir ahorita le decimos nosotros dejemos aquí me dieron un mes para cambiar el plan de desarrollo urbano de sullana y lo modificamos esa zona industrial lo pusimos a zona comercial y por lo tanto en los terrenos se ajustaron a lo que necesitaba la inversión privada hoy existe el centro comercial y conductor a1 despoblado que nadie quería ir por ahí es una zona altamente cotizadas a nivel digamos de compra y venta inmobiliaria además que la municipalidad está feliz porque obviamente tiene mayor ingreso por impuesto Predial qué es lo que más le interesa la municipalidad que haya una permanencia de ingreso en cuanto a impuesto creo que serían mis experiencias sobre este tema Tanto técnico-económico Cómo cómo era procedente y había una posibilidad de hacer privada del escepticismo es tanto no

solamente autoridades autoridades la misma gente el mercado que está cerca del mercado central en mercado modelo es un puente Tomás es una presión fuerte que ejercían sobre el gobierno local que sea no no no por nada el escepticismo de mucha gente decirlo si hacemos algo no va a salir nada bueno Carril ocre otro carril increíble del mercado Sello lo contrario empezó a mejorar mucho de su gripa pero está indicado cada uno tiene su demanda cautiva incluso ya empezaba a interrogarse ambas de malas Porque hay gente que va al mercado y esposo se mete a playa o viceversa efectivamente efectivamente Es una inversión privada que la estamos esperando ahora conversando ahora y también sucede cuando hay inversión pública y justamente la ley 13 13 13 13 13 13 del año pasado justamente voy a preguntar ahora Qué es un tema Academia Hipo Paridades en el incremento del valor de la escuela urbana Lo que se quiere generar una una especie de vamos a llamarle retribución de la gente que se beneficia con el con el valor del suelo justamente a partir de una inversión Por ejemplo si yo tengo un terreno contiguo a otro comercial o a un hospital o a una vía nueva que se ha hecho como tú decías Ese es el precio del valor será \$20 Y de pronto cuando ya sale en \$200 Pepito Quiero llamar Todavía este impuesto porque es un tema de discusión pero si se lee una retribución hasta el 40% de lo que gana cuando su valor del suelo incrementa se deben estudiar eso eso eso por un lado porque también te digo esto porque ya hemos conversado de que cualquier inversión genera una dinámica especial incremento del valor del suelo y cómo se beneficia llevado hacia el lado de la especulación del suelo porque porque hay mucha gente que ya a partir de esta conferencia si hoy o se queda por ejemplo hacerte una carretera y se los suele solo va a subir en el protector pero puedo comprar pero también se quieren especulación del suelo y aquí entramos Traficante de terrenos en transportadores entran presiones de todo tipo y se ven beneficiados de alguna manera casi sin sin invertir nada entonces justamente esta ley trata de presupuestos ha visto y trata de plantear que se de una participación de la municipalidad para que pueda tener una política local para recuperar cobrarles a estos beneficiados un poco de lo que se están ganando Entonces es más o menos lo que lo que pide la ley

Qué leyes me dice Me puedes dar el dato preciso la ley de desarrollo urbano sostenible la 31 313 31 313 pasado de diciembre del año pasado No termina el período de más o menos Entonces de julio la municipalidad imagínate Entonces

Qué es la que va de impuesto de la manera más fácil lular 5 profecías un rato incluso Allá está especulación del suelo los practicantes de todo esa es la parte de repente apuntado eso por qué se trata sobre el tema de la cultura tributaria

Un tema de ver la forma de que el dinero o por el impuesto ya se ha cogido previo ya estén en las arcas destinadas al arca del gobierno al tesoro público que por ahí es el tema No porque si tú das a una persona y qué es lo que pasa con un préstamo el préstamo del pero después para el retorno de ese de ese préstamo es bien complicado no mi hermana que tú sabes trabaja con el tema microempresa y las personas no tienen cultura de pago esos préstamos muere son pequeños préstamo pero de todas maneras la suma de esos afecta el capital total entonces creo que es un tema de saber cobrar el estado es un mal cobrador lo que tiene que mejorar su implementación o cómo cómo cobrar como el momento que sale el pago Alguien tiene que ir a depositar en el arca sin que llegue a la última parte porque esa última parte es el más Injusto el tema de tributar yo creo que ese es mi opinión raffo sobre este tema muy grande en cuanto a conocimiento las autoridades En el conocimiento de cómo es la dinámica digamos el manejo del suelo Creo que deberían deberíamos entrar en un proceso de aprendizaje ahí debería entrar por un lado en todas las especialidades de las uñas de la universidad todas las especialidades deberíamos llevar el curso sobre sobre

inversión sobre el manejo de impuestos es un tema muy latente arquitectos que tú ves ya sus impuestos no los paga no es por un tema cultural que pasa es que lo mismo pasa con las autoridades de la ciudad que llegan a ser alcalde necesitan ser instruidos el desarrollo del suelo pero a nivel nacional nuestras autoridades y conocimientos necesita solucionar las universidades Cursos de administración de gestión pública de inversión Pública para que no cometan errores no tener la misión presupuesto

Anexo 08 Cronograma

Anexo 8 - Cronograma						
ÁMBITO TEMÁTICO - LÍNEA DE INVESTIGACIÓN		Gestión de Políticas Públicas y del Territorio				
Investigador:		Rafael Wilber Cánez Palomino				
TÍTULO		Perspectivas de actores públicos y privados respecto a las plusvalías urbanas - Perú 2022				
ÍTEM	ACTIVIDADES	DURACIÓN en días calendario	DURACIÓN en días calendario	DURACIÓN en días calendario	RESPONSABLE O RECURSO HUMANO	COLABORADOR
<b>1</b>	<b>ETAPA PRELIMINAR</b>					
1.1	Revisión y ajuste del proyecto de investigación	6	8/05/2022	14/05/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
1.2	Programación de actividades	4	8/05/2022	12/05/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
1.3	Solicitud de autorizaciones a UCV	5	9/05/2022	14/05/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
1.4	Solicitud de autorizaciones a Municipalidad Metropolitana de Lima y otros	7	9/05/2022	16/05/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
1.5	Preparación de materiales y equipos	4	9/05/2022	13/05/2022	Investigador principal	
1.6	Invitación y visita a entrevistados	5	11/05/2022	16/05/2022	Investigador principal	
1.7	Preparación de Entrevistas y equipos de grabación	4	12/05/2022	16/05/2022	Investigador principal	
1.8	Confirmación de fechas de entrevistas	4	16/05/2022	20/05/2022	Investigador principal	
<b>2</b>	<b>ETAPA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN</b>					
2.1	Aplicación de entrevistas	10	18/05/2022	28/05/2022	Investigador principal	
2.2	Revisión de todo el avance del proyecto	5	25/05/2022	30/05/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
2.3	Desgrabación de entrevistas	8	25/05/2022	2/06/2022	Investigador principal	Asistente mecanógrafo
2.4	Transcripción de entrevistas a formatos editables	8	3/06/2022	11/06/2022	Investigador principal	Asistente mecanógrafo
<b>3</b>	<b>ETAPA DE ANÁLISIS DE INVESTIGACIÓN</b>					
3.1	Análisis 1 en programa ATLAS.ti	8	12/06/2022	20/06/2022	Investigador principal	Especialista informático de ATLAS.ti
3.2	Preparación de informe para primera revisión	5	17/06/2022	22/06/2022	Investigador principal	
3.3	Revisión de primer informe	4	22/06/2022	26/06/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
3.4	Levantamiento de observaciones	4	26/06/2022	30/06/2022	Investigador principal	
3.5	Estructurar conclusiones y recomendaciones	4	29/06/2022	3/07/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
<b>4</b>	<b>ETAPA DE PREPARACIÓN DE TESIS</b>					
4.1	Preparación del Informe final de Tesis	5	3/07/2022	8/07/2022	Investigador principal	Asistente mecanógrafo
4.2	Revisión y corrección del borrador del proyecto de tesis	6	9/07/2022	15/07/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
4.3	Revisión final del borrador del proyecto de tesis	3	15/07/2022	18/07/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
4.4	Revisión de las diapositivas del proyecto de tesis	5	15/07/2022	20/07/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
4.5	Sustentación previa	5	21/07/2022	26/07/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis
4.6	Sustentación final	2	27/07/2022	29/07/2022	Investigador principal	Asesor de Tesis y Jurado