Captura del valor del suelo para la planificación urbana: aspectos claves para el desarrollo metropolitano

Capturing land value for urban planning: key aspects for metropolitan development

Atilio Gamaliel II Olano Guerrero
https://orcid.org/0000-0001-5049-5265
aolanog@ucvvirtual.gob.pe
Universidad César Vallejo. Lima – Perú.

RESUMEN

Artículo de revisión sistemática de enfoque cualitativo cuyo objetivo es analizar la captura del valor del suelo en los procesos de planificación urbana, considerado un aspecto clave para el desarrollo metropolitano. La investigación parte de identificar el tema de interés, colocándonos en el contexto del problema, pero, sobre todo, determinar la importancia del estudio. Se está tomando como referencia el protocolo PRISMA, recogiéndose en su matriz los diversos estudios sobre el tema en estudio, ubicándose en primer lugar a los diversos autores que abordan el tema, y que se encuentran publicados en revistas indexadas como Scopus o SciELO. La captura del valor del suelo a través del incremento de la plusvalía se ha dado con buenos resultados en diversas partes del mundo, incluso en Latinoamérica, teniendo en cuenta su idiosincrasia; sin embargo, la falta de información puede inducir a los planificadores urbanos a incurrir en errores y aumentar la especulación en campos como la vivienda y el comercio. De producirse este sesgo, no se cumpliría la finalidad de incrementar el valor del suelo, que es la obtención de recursos por parte de los gobiernos locales para financiar sus presupuestos.

Palabras claves: valor del suelo, planificación urbana, tributos municipales

Recibido: 09-10-24 - Aceptado: 22-12-24

ABSTRACT

Systematic review article with a qualitative approach whose objective is to analyze the capture of land value in urban planning processes, considered a key aspect for metropolitan development. The research starts by identifying the subject of interest, placing ourselves in the context of the problem, but, above all, determining the importance of the study. The PRISMA protocol is being used as a reference, gathering in its matrix the various studies on the topic under study, placing in first place the various authors who address the subject, and who are published in indexed journals such as Scopus or SciELO. The capture of land value through the increase of surplus value has been successful in various parts of the world, including Latin America, taking into account its idiosyncrasies; however, the lack of information can lead urban planners to make mistakes and increase speculation in areas such as housing and commerce. If this bias were to occur, the purpose of increasing the value of land, which is to obtain resources for local governments to finance their budgets, would not be fulfilled.

Keywords: land value, urban planning, municipal taxation

INTRODUCCIÓN

El crecimiento desordenado y la falta de recursos han inspirado en el mundo y también en el Perú la búsqueda de alternativas creativas para mitigar en algo este problema. Incluso, una mirada al futuro, con el fin de lograr un crecimiento ordenado y, lo que es mejor, incrementar el valor del suelo a través de la captura de la plusvalía. El concepto de planificación urbana, desde la óptica de la investigación, va de la mano con la definición de urbanismo, donde se consideran aspectos como los espacios verdes y el tipo de construcciones que contendrá el espacio urbano (Tony Garnier,

869-1948, citado en Choay, 1965:257), frente a la idea de lo arquitectónico, que pretende atender anomalías que oscilan entre lo económico, espacial y lo social (Osorio, 1974).

La expansión urbana se ha convertido en un reto para el desarrollo de la ciudad en su espectro urbano, en búsqueda de la eficiencia de la planificación (Almatar, 2024), que prevea la transformación de la ciudad dentro de una cultura de sostenibilidad, la cual deberá ser sustentada con los recursos necesarios, ya sean de la actividad estatal o de la iniciativa privada.

Surgiendo como materia de análisis el valor del suelo por el incremento de la plusvalía, ligado a la categorización del suelo, que implique atribuciones de uso e identificación de las intensidades de edificación, lo que posibilite medir el desarrollo urbano de la zona identificada (Codosero et al, 2020), representando su valor real.

En el Perú, en el año 2021 se promulgó la Ley 31313 - Ley del desarrollo urbano sostenible, reglamentada en octubre del año siguiente, la cual contiene como uno de sus conceptos la captura del valor del suelo **y** el incremento de la Plusvalía como uno de los elementos de planificación de la ciudad dentro de una perspectiva de desarrollo sostenible. Esta técnica, también conocida como LVC - Land Value Capture, por sus siglas en inglés, se ha aplicado con éxito en países como Argentina, Brasil, Colombia, Alemania, China, entre otros.

A nivel de gobierno local, la captura del valor del suelo, como iniciativa de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Perú, cuenta con un Plan Maestro de Lima Histórico. Se han obtenido buenos resultados, como el caso de las calles Ucayali e Ica, de la mano de la mejora del transporte. Por la iniciativa privada, se presenta el caso de la ladrillera REX en el Cono Norte, convertida en un centro comercial, que ha mejorado la zona desde una óptica paisajista **y** urbanística, así como en cuanto a seguridad ciudadana.

La planificación urbana ligada al valor del suelo debe entenderse en toda su dimensión como un incremento en su valor comercial. Este incremento, que por el espíritu de la norma deberá traducirse en mayores ingresos para las arcas municipales (Vargas, 2021), contempla la modificación de la Ley de tributación municipal que tiene fines netamente recaudatorios (artículo 13-A, Decreto Legislativo 776). El incremento se daría, pues la norma está creando una tasa diferenciada (100%) sobre el valor de autoavaluo de aquellos predios que cumplan ciertos criterios.

La estimación del valor del suelo es, hasta la fecha, un aspecto por definir por las autoridades, ya que al cambiar las competencias del Ministerio de Vivienda al Ministerio de Economía y Finanzas, está pendiente la reglamentación en lo que respecta al tema tributario vinculado a la tasa diferenciada y el valor del suelo, siendo este último el objetivo de diversas interpretaciones o metodologías de cálculo (Garza, 2019).

Una de las posiciones señala que es necesaria la utilización de diferentes tipos de variables que permitan aislar cada uno de los efectos que se puedan producir como consecuencia de las variables intervinientes. Otra posición indica que el cálculo del incremento de la plusvalía debe tomar en cuenta el tamaño de la contribución para que esta se pueda producir, independientemente de la valorización del suelo.

A partir de lo cual se plantea el siguiente problema general: ¿De qué manera la captura del valor del suelo en los procesos de planificación urbana constituye la clave para el desarrollo metropolitano? A raíz de la problemática planteada, se establece como objetivo general analizar la captura del valor del suelo en los procesos de planificación urbana, considerado un aspecto clave para el desarrollo metropolitano.

METODOLOGÍA

El presente artículo, una revisión sistemática de la literatura, parte de un enfoque cualitativo de investigación, cuya elaboración ha exigido recurrir a diversas fuentes de bases de datos de búsqueda, como son Scopus y Scielo. En el caso de Scopus, los motores de búsqueda, en idiomas inglés y español, comienzan con la elección del área temática; para el caso se consideran dos: 1) geografía, planificación y desarrollo, y 2) administración pública. Las opciones de visualización consisten en identificar revistas de acceso abierto en un rango de tiempo de cuatro años, lo que arrojó un resultado de 261 artículos provenientes de diversos países. En el caso de Scielo, los motores de búsqueda han sido: 1) impuestos y recaudación, 2) contribución para obras públicas, y 3) crecimiento de las ciudades, con un total de 39 artículos seleccionados. A partir de estos resultados, se han elegido aquellos que aportan significativamente al tema de estudio, vinculados directamente con el valor del suelo y la planificación urbana, ambos en el ámbito de la administración pública, y que contienen las palabras clave. Los temas específicos sobre el valor del suelo o la plusvalía, como también se le conoce, deben ser extraídos de terminología análoga a nivel internacional y nacional, en función de la aplicación normativa que no va más allá del año 2021. La secuencia de recolección de información se puede apreciar en el siguiente esquema.

Figura 1

Esquema metodológico de búsqueda sistemática de información



RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Cuando se trata de crecimiento de las ciudades, es necesario que se realice un análisis de la vivienda, pero desde la perspectiva del crecimiento de la ciudad. Debemos tener en cuenta que el análisis de un crecimiento formal es diferente **al** de uno informal, es decir, de uno que está regulado, planificado, y que responde a la proyección de crecimiento de la ciudad, frente a otro que no lo está.

Al respecto, Ramos y Mejía (2023) señalan que, cuando se trata de analizar la vivienda, se pueden inferir varios resultados desde la perspectiva que se adopte. Se observa que la vivienda informal no ha podido competir con la vivienda formal, básicamente por un tema de direccionamiento, y que tiene que ver con cubrir las brechas de necesidades de las poblaciones más necesitadas. Por ello, según el autor, se debe replantear la situación, dando prioridad a la vivienda pública, pero desde una óptica formal.

La construcción de viviendas, según Aranda y Caldas (2023), se ha ido adaptando a los espacios con que se cuenta, más allá de las expectativas, puesto que su construcción se ha ido amoldando al lugar, pero también al modo de habitar de la ciudad. La importancia de una buena planificación urbana no solo está en proyectar viviendas para "vivir", sino en buscar el "vivir con dignidad", y esto se podrá conseguir con inversiones en el "suelo", tanto por el sector privado como por el Estado a través de los gobiernos locales.

Durante la pandemia del COVID-19 ocurrió un caso particular: muchas de las viviendas se pusieron en venta, y las empresas constructoras comenzaron a construir de forma descontrolada, lo que ocasionó una sobreoferta de viviendas, lo cual provocó que los precios cayeran. No obstante que los precios fueron más bajos, esto no incentivó la demanda, ante la incertidumbre de que continuara la pandemia. Como señala Pérez et al. (2023), se dieron oscilaciones en la actividad inmobiliaria, con extraordinarias disminuciones de los precios.

En el ordenamiento territorial y el incremento del valor del suelo, la educación ambiental juega un papel importante en su difusión. Una política ambiental holística tendrá impactos en lo económico, en lo social e incluso en lo político. Murillo et al. (2024) hablan sobre las políticas holísticas en Latinoamérica; más que sobre crecimiento económico, se introducen en las políticas económicas, vinculándolas al objetivo de fortalecer la conciencia ambiental, en busca del empoderamiento de las comunidades. López (2023), al analizar los booms de la construcción a través de un modelo predictivo, encuentra que el turismo y la forma de catalogar el suelo dentro de la jurisdicción municipal son indicadores de la dispersión urbanística, factores que, si no se les encuentra solución, se convertirán en un problema del futuro que enfrentarán las ciudades. Saber hacia dónde crecer **es** importante, pero también es necesario contrarrestar factores que distorsionen el plan de desarrollo de las ciudades.

La calidad de vida urbana de los residentes es un fenómeno de suma importancia en las grandes ciudades como Monterrey, México. De acuerdo con García-Luna y Malvaceda-Espinoza (2022), se puede analizar a través de la percepción externa e interna: calidad externa, como el estándar de vida adecuado, e interna, como la felicidad urbana y el estilo de vida urbana. Esto exigirá repensar cómo se vincula la sociedad con la naturaleza, pues esto afecta la calidad de vida urbana.

En la captura del valor del suelo, hay diversos métodos que pueden servir de apoyo al planificador. En el caso de Lisboa, Portugal, un estudio sobre el modelado del suelo, utilizado para comprender la dinámica de su comportamiento, muestra cómo la centralidad de las calles se va a reflejar en el comercio callejero de forma positiva, esto a raíz del mejoramiento en los servicios públicos como el transporte (Colaço, 2024). Esta herramienta ayudará al diseño de políticas públicas sobre el uso futuro de la tierra, en beneficio del ciudadano, pues hay una vinculación positiva con los ingresos recaudados por tributos.

Otro instrumento para el estudio del valor del suelo, como herramienta para la planificación urbana, es el caso del OntoZoning, que permitirá medir el uso del suelo relacionado con los tipos de zonificación a nivel de programa (Silvennoinen, 2023). Si bien es un estudio a nivel programa, por su cobertura y accesibilidad permite el uso de datos a gran escala **,** teniendo una visión integral y más amplia en la planificación del crecimiento de las ciudades y donde incidir en el mejoramiento del

suelo. Mejorar el uso del suelo se reflejará en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, fomentando la migración de las personas y el repoblamiento o mejor distribución de la población, en algunos casos trasladando el crecimiento a las periferias de las ciudades, lo cual se puede evidenciar en los estudios de movilidad urbana, donde la población, en especial el turismo, se ve atraída por la mejora en los servicios, específicamente en la energía (Dorostkar, 2023). En un estudio en Irán, se observa que las ciudades con alta inversión en energía han progresado más que aquellas donde falta inversión en esta materia.

En El Salvador, un novedoso software de información geográfica ha determinado que la interacción contextual, es decir, la influencia de todo el contexto urbano en su conjunto, puede afectar de forma positiva el valor de los bienes, donde uno de los aspectos, dentro de los muchos que pueden existir, se encuentra el valor del suelo (Gámez y Geovannini, 2023). El crecimiento desordenado de las ciudades siempre ha sido una preocupación para el diseñador de políticas públicas, quien, aunado al valor especulativo del suelo, puede distorsionar la información, independientemente de la herramienta informativa que se emplee, pues esto dependerá de la información y de cuán limpia sea esta (Peña, 2021). El cambio en el uso del suelo, sin la debida planificación, afecta no solo al Perú, sino que esta problemática se observa en otros países de la región Latinoamérica, empañados por la especulación que puede representar la inversión en este campo por parte del Estado.

La conurbación en Lima Metropolitana y el Callao, desde 1940 ha crecido a grandes pasos con la intensificación de la migración, creando un nuevo problema, el de la vivienda. Poblaciones alejadas se acercaron en el mejor de los casos, y en las que no, se dio un crecimiento desordenado. La especulación y los intereses de grupos de poder se han concentrado en áreas urbanas consolidadas, respaldadas por estudios teóricos o de gabinete que no han hecho más que distorsionar la información del mercado inmobiliario (Torres et al., 2022).

Revisando estudios sobre conurbación (Redalyc, Scopus y SciELO), en 12 artículos se señala que el motor de este suceso lo constituye el desarrollo industrial, sin embargo, se mantiene la independencia administrativa, representada por la autoridad municipal, quien, al representar al Estado, se encuentra obligado a regular y planificar el crecimiento de la ciudad, que impacte en la reducción de brechas sociales, bajo un enfoque de sostenibilidad (Torres-Toledo et al. (2024).

El Estado, a través de la planificación, diseña políticas regulatorias buscando el incremento del valor del suelo, fomentando la inversión privada para que estos recuperen la plusvalía inmobiliaria. En Estados Unidos y Canadá, e incluso en América Latina, se ha venido discutiendo sobre cómo debería recuperar su inversión el Estado, considerando alternativas como impuestos, algún tipo de contribuciones, e incluso recurrir a un novedoso instrumento urbanista. Sin embargo, los resultados en algunos lugares no son muy alentadores, pues se ha evidenciado en un trabajo de Smolka y Amborski (2003), que se ha producido una brecha, por un lado, entre las buenas intenciones y, por otro lado, los resultados obtenidos.

Hay estudios no solo en las ciudades, sino también en el campo agropecuario, con resultados no muy alentadores en cuanto a los niveles de recaudación por la aplicación del Impuesto Predial, y en los que algunos intentos por mejorar esta fuente de ingresos no han dado mayores resultados. En el caso de Colombia, el desorden en la ejecución de algunas políticas impositivas ha hecho que en algunos municipios este impuesto sea considerado para intentar modificar las relaciones factoriales en busca de eficiencia. Al respecto, Sebá (2018) señala que, en el campo agropecuario, estos impuestos sobre el valor del suelo no ayudan a mejorar la productividad.

Cano et al. (2023), en un estudio en la provincia de San Román (Perú) entre 2007 y 2021, encontró que actividades como el comercio, la agricultura y la manufactura tienen mayor influencia en el desarrollo económico, y no la inversión pública como se presume o incluso se afirma a nivel nacional. En la planificación urbana, esta información es relevante para determinar hacia dónde orientar la inversión, observándose la importancia del sector privado y su impacto en el crecimiento de la ciudad. Arteaga y Mayag (2022), en una mirada a la industria de la construcción, atribuyen las desventajas en el sector a lo poco estructurada, sobre todo en las Pequeñas y Medianas Empresas, las cuales deberían ser las dinamizadoras de la economía regional, fuente de empleo directo e indirecto **y** motores del crecimiento industrial. Esto tendrá un impacto en la tributación de los gobiernos locales y en los tributos de alcance nacional.

En un análisis sobre la correlación de los precios en los procesos de licitación, se encuentra que hay una clara tendencia a disminuir estos precios con la finalidad de adjudicarse la obra. A través del coeficiente de correlación de Pearson se encontró que la correlación es positiva, lo cual repercute en la calidad de los materiales (Andrade et al., 2024). Por otro lado, la gestión tributaria en distintas partes del mundo, dependiendo de qué tan eficiente sea, determinará qué tanto de su presupuesto es financiado a través de los ingresos por obras. En Ecuador, las expectativas de los contribuyentes son altas, esperando mucho de los municipios, los cuales no están a la altura de estas expectativas (Ávila y Paredes, 2022). Por lo que es necesario un cambio de estrategia, y el incremento del valor del suelo y su plusvalía es una propuesta. Existen buenos resultados, en algunos países como Argentina y Chile con impuestos sobre el suelo, o en otras latitudes como Colombia y Estados Unidos con otros tributos como la contribución especial por obras.

Entre 2019 y 2020, Cayatopa (2021) señala que la recaudación de los tributos municipales ha sido cíclica, con altibajos e incluso una contracción en 2020 consecuencia del coronavirus. Tributos como el Impuesto Predial, Arbitrios Municipales,

Impuesto de Alcabala, y el Impuesto al Patrimonio Vehicular han tenido niveles de recaudación nominal en el orden de 13,66%, 16,97%, 35,11% y 20,26%, frente a otros tributos no muy significativos por su contribución en el presupuesto municipal. Incidir en la importancia de la cultura tributaria, desde la percepción de la obligación tributaria, su cumplimiento trae beneficios para los ciudadanos (Alberto García et al., 2023).Una estrategia de cobranza eficiente permitirá que los gobiernos locales cuenten con los recursos necesarios para financiar infraestructura y servicios públicos.

La inversión pública tiene una incidencia muy importante en la recaudación del Impuesto Predial. Tudela-Mamani et al. (2024), entre 2010 y 2020, realizan un análisis de conglomerados en tres clústeres, donde muestran la relación entre estas variables. Para el primer clúster, un incremento del 1% en la inversión pública específicamente en materia de transportes y saneamiento reflejó un incremento de la recaudación del Impuesto Predial de 0,3182% y 0,1208% respectivamente; de 0,2588% y 0,1434% respectivamente para el segundo clúster; y de 0,2923% y 0,1377% respectivamente para el tercer clúster. Otro factor a tomar en cuenta es la evasión fiscal, la cual es consecuencia de la alta informalidad en el país, especialmente en el Perú, causando perjuicio en las arcas municipales que se traduce en el estancamiento del desarrollo nacional (Ventura et al., 2024). Urge la necesidad de afrontar la evasión fiscal como una política de estado para evitar un hoyo en las finanzas públicas; así se conseguirá estabilidad económica en los municipios buscando su sostenibilidad.

En México, el problema surge cuando se realiza la inversión para mejorar el valor del suelo, y los municipios no están en la capacidad de recuperar la inversión. El avance vertiginoso de la conversión de suelos suburbanos es atractivo para el inversionista por un afán especulativo inmobiliario; sin embargo, las finanzas municipales van en desfase, al no recuperar lo invertido en las habilitaciones urbanas.

Sobre todo, cuando corre a cuenta de estos, y la dotación de los servicios públicos para que estos sean atractivos. La solución, como señalan Enríquez y Nieto (2023), es implementar un proceso normativo alternativo al que se tiene establecido en las diferentes comunas. El desarrollo urbanista se logrará encontrando el método recaudatorio adecuado. La importancia de una adecuada política impositiva es lograr que esta sea sustentable en el tiempo, encaminando a su vez a las ciudades al desarrollo sustentable. Martínez et al. (2021) señalan que hay una alta correlación positiva entre la gestión municipal y el desarrollo sustentable, donde esta gestión debe contar con los recursos para poder realizar la inversión que requiere la ciudad. Como señala Martínez, una buena gestión urbanista puede revertir algún escenario desfavorable, incentivando la dinámica del desarrollo de las ciudades. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el acceso a la vivienda, como una necesidad fundamental de la persona, es opacado por la especulación y el acaparamiento inmobiliario, lo cual, de la mano de inversores depredadores, puede ofrecer infraestructura de baja calidad, lo que Sosa (2022) llama "precarización de la vivienda".

No es fácil lograr la armonización de la planificación urbana y el incremento del valor del suelo como un instrumento de recaudación de los municipios, aún más si va de la mano con la especulación y los temores, fundados o no, que son consecuencia algunas veces de la desinformación. Lo sucedido en Chile en el año 2018, cuando Sebastián Piñera anunció que el Metro de Santiago se expandiría hasta Bajos de Mena, es un ejemplo claro de esto. Al comienzo hubo alegría, por la interconexión; más luego, los estudios especializados alertaban sobre el incremento del valor del suelo. Las críticas llegaron, señalando que se quería beneficiar a algún grupo de inversionistas e incluso que esta expansión podría ocasionar la expulsión de algunos pobladores por la ruta que debería seguir la construcción de la infraestructura (Allard, 2018).

El valor del suelo, de acuerdo con la legislación peruana (Ley 31313 - Ley del desarrollo urbano sostenible), se traduce en la creación de un nuevo concepto dentro de la determinación del Impuesto Predial, la "tasa diferenciada". Esto a raíz de la modificación del artículo 13-A del D.L. 776 – Ley de Tributación Municipal, donde se dispone una tasa adicional del 100% sobre aquellos predios sin construir, no obstante que cuenten con habilitación urbana, o sin contar con esta, cuenten con servicios públicos a cargo del Estado. Esta tasa, que debió entrar en vigencia el primero de enero del 2024, está en proceso de implementación en los distintos gobiernos locales.

Desde una perspectiva del análisis de la hipótesis de incidencia de estos cambios normativos, se presenta como una importante alternativa de recaudación a través de la captación de la plusvalía del suelo; sin embargo, y más allá de la percepción de los contribuyentes al ver duplicado el monto a pagar por este impuesto, está la forma en que se realizará el cálculo. Si bien es cierto que la tasa diferenciada se crea mediante una ley (Ley 31313), no está clara la forma en que se determinará la base imponible. Se espera, tal como se desprende de un análisis sistemático de la norma, que la reglamentación sea realizada por el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF del Perú.

CONCLUSIONES

Las finanzas municipales no son un problema nuevo, ni tampoco son propias de algún lugar del mundo; financiar el presupuesto público de los gobiernos locales **es** un problema que se agrava en las comunas de bajos ingresos, ya sea por recursos propios (tributarios y no tributarios) o por transferencias del gobierno nacional.

Buscar alternativas de financiamiento plantea como reto la creatividad de los gestores públicos, sin poner en riesgo la popularidad de los gobernantes, pues estas deben posibilitar la obtención de recursos para que las municipalidades financien sus obras y presten los servicios a la comunidad, pero sin diezmar la credibilidad de los alcaldes.

El incremento del valor del suelo para la planificación urbana (técnica también conocida como LVC - Land Value Capture) constituye un aspecto clave para el desarrollo metropolitano, ya que a través de la plusvalía que se obtendría del mejoramiento en la infraestructura, en la dotación de servicios e incluso en la celeridad de los trámites (simplificación administrativa), las posibilidades de inversión se incrementarían, convirtiendo la inversión en más atractiva para los capitales privados en diversos productos como viviendas, servicios de transporte, energía, telefonía, entre otros.

Esto exige a los planificadores urbanos que se agencien de la información necesaria que les permita elaborar los planes de desarrollo de las ciudades, investigar hacia dónde crecer, establecer la brecha en la demanda de viviendas, crear las condiciones (habilitaciones urbanas) para que los inversionistas incluyan en sus planes lo que necesitan los municipios para recuperar su inversión.

En distintas partes del mundo como Argentina, Chile y Brasil, el incremento del valor del suelo ha obtenido buenos resultados dentro de la planificación urbana, con diferentes niveles de aceptación y la implementación de normativa por parte de las autoridades nacionales y locales. En Lima Metropolitana, en el Perú, la Ley 31313 – Ley de desarrollo urbano sostenible, reglamentada en el año 2022, se encuentra en proceso de implementación por parte de los gobiernos locales. Esto se ha dado con la creación de una tasa diferenciada que graba con el 100% los predios sin construir que cuentan con los servicios públicos y la zona cuenta con la habilitación urbana correspondiente.

Existen dudas respecto a su implementación, pues el ente encargado de emitir las directivas correspondientes es el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF, sin que haya respuestas a la fecha. Únicamente se cuenta con la mencionada ley y algunos comentarios a nivel periodístico (artículos) que tratan de explicar en qué consiste, pero sin mayor alcance, ya que no está claro si se deben aplicar las reglas del Decreto Legislativo 776 – Ley de tributación municipal, o si la tasa diferenciada debería aplicar las mismas reglas, pero separadas del tributo original.

Las investigaciones indican que incrementar el valor del suelo constituye una alternativa en la obtención de recursos por parte de los gobiernos locales, pero si no se tiene la información suficiente, la planificación urbana puede fallar, en perjuicio de algún sector de la población, como en el caso de Chile con el metro, o incluso aumentar el mercado especulativo por parte de la inversión privada, como puede ser en viviendas, actividades comerciales o incluso en la extensión de los servicios públicos como energía, agua, desagüe, telefonía, etc. Por lo que se requiere contar con estrategias e instrumentos para la obtención de información para una eficiente planificación urbana.

REFERENCIAS

Alberto García, C. J., Ureta Orihuela, F.L, Romero Gabino, Á. J., Arriaga Huamani, L. D., y Pastor Picón, G. A. (2023). La gestión tributaria municipal y su impacto en el desarrollo local. *Revista de Estudios de Desarrollo Social: Cuba y América Latina*, *11*(3). http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttextypid=S2308-01322023000300016ylng=esytlng=es.

Allard, P., y Cociña, C. (2018). Infraestructura y valor de suelo: ¿Quién se beneficia de la inversión estatal? ARQ (Santiago, Chile), 99, 148–153. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttextypid=S0717-69962018000200148ylng=enytlng=en

Aranda, E. y Caldas, P. (01 de junio de 2023). La vivienda de interés social en ciudades intermedias del Perú Representaciones sociales y prácticas de innovación social. *Rev. Cien. Soc. 36*(52). https://rcs.cienciassociales.edu.uy/index.php/rcs/article/view/198

Arteaga, A. L., and Mayag, I. L. *La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias.* Editorial Unimar. https://doi.org/10.31948/editorialunimar.161.

Avila Ordoñez, E. G., y Paredes Paredes, E. (2022). Análisis jurídico-económico de los ingresos tributarios municipales y su efecto presupuestario. *Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores, 10(1).* https://doi.org/10.46377/dilemas.v10i1.3327

Cano, Dominga M., Huaillapuma Santa Cruz, Luis M., Calcina-Cuevas, Serapio C., Mullisaca Pacco, Pedro P., y Aguilar Narvaez, Héctor. (2023). Incidencia de la Inversión Pública y su contribución en el desarrollo económico de la provincia San Román, Puno, 2007-2021. *Revista de Investigaciones Altoandinas*, *25*(3), 171-178. https://doi.org/10.18271/ria.2023.531

Cayatopa Rivera, Luis Enrique. (2021). Perú: Determinación del potencial déficit de recaudación de impuestos y tasas municipales, 2014-2021. *Quipukamayoc*, *29*(60), 61-72. https://doi.org/10.15381/quipu.v29i60.20535

Codosero, J. M., Castanho, R. A., Cabezas, J. y Naranjo, J. M. (2020). Sustainable valuation of land for development. Adding value with urban planning progress. A Spanish case study. *Land Use Policy*, *92*, 104456. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104456

Congreso de la República (25 de julio de 2021). Ley 31313 - Ley del desarrollo urbano sostenible en el Perú. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2

Choay, F. (1965). *El urbanismo, utopías y realidades.* Lumen. https://www.studocu.com/pe/document/universidad-de-costa-rica/urbanismo/francoise-choay-el-urbanismo-utopias-y-realidades-pdfcoffee/107512370

Colaço, R. (2024). Cambios en el uso del suelo comercial y procesos de crecimiento: una evaluación de la ubicación del comercio minorista en Lisboa, Portugal, 1995-2020. *Journal of Urban Management*, *13*(1), 157–170. https://doi.org/10.1016/j.jum.2023.11.005

Dorostkar, E. (2023). Movilidad humana y energía: ¿Cómo afectan la movilidad humana y la energía a la política y la planificación urbanas? *Journal of Urban Management* , *12*(4), 413–419. https://doi.org/10.1016/j.jum.2023.08.001

Enríquez, H. D., y Nieto Camacho, D. M. (2023). Financiación de bienes públicos en la sabana norte de Bogotá. Un análisis de escenarios a 2035. *Bitácora Urbano-Territorial*, *33*(2), 167–183. https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n2.104080

Gámez Zelaya, R., y Geovannini Acuña, H. (2023). La interacción urbana para estimar el valor del suelo en San Salvador. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, *16*(1). https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu16.iuev

García-Luna, A.C., y Malvaceda-Espinoza, E. (2022). Percepción de la calidad de vida urbana en residentes del Área Metropolitana de Monterrey, México: su importancia psicoeducativa. *Propósitos y representaciones*, *10*(1). https://doi.org/10.20511/pyr2022.v10n1.1452

Garza, N. (2019). Spatial and dynamic features of land value capture: A case study from Bogotá, Colombia. *Public Finance Review*, *47*(3), 603-622. https://doi.org/10.1177/1091142117714551

López Martínez, F. (2023). Evolución del crecimiento urbano y del modelo territorial en el litoral del sureste peninsular español. *Revista de geografía Norte Grande*, (84), 293-321. https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022023000100293

Martínez Olivera, C., Velasco, A. E. M., Martínez García, K. A., y Moreno Avendaño, J. (2021). Gobierno local y desarrollo sustentable. Caso de las ciudades de Oaxaca, México. *Cuaderno Urbano*, *30*(30), 139–139. https://doi.org/10.30972/crn.30304931

Murillo C., Calderón A. et al (15-Mar-2024). El desarrollo urbano sostenible en América Latina. *Investig. Arquit*, *12*(2). https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttextypid=S1316-48212023000200116

Osorio, M. (1974). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.* Heliasta SRL. http://www.miliarium.com

Pérez V., y Cortizo D. (2023). Mercado inmobiliario y COVID-19: precios del suelo y expansión urbana en el partido de La Plata (2018-2022). *Cuaderno de Geografía Rev. Colomb. Geogr, 32(2).* https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.104945

Peña Zamalloa, G. R. (2021). Clasificación espacial del suelo urbano por el valor especulativo del suelo e imágenes MSI satelitales usando k-means, Huancayo, Perú. *Urbano (Concepción)*, *24*(44), 70–83. https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.06

Ramos A., Mejía G. (14 de julio de 2023). Acumulando riqueza: la revalorización de la vivienda en asentamientos informales y complejos de vivienda pública. *Nova sinergia 6*(2). http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttextypid=S2631-26542023000200097

Sebá, E. C. B. (2018). Bajos impuestos al suelo e inoperancia del instrumento tributario. *Revista de economía institucional*, *20*(39), 211-229. https://doi.org/10.18601/01245996.v20n39.09

Silvennoinen, H. (2023). Un enfoque de la web semántica para las regulaciones del uso del suelo en la planificación urbana: la ontología OntoZoning de zonas, usos del suelo y programas para Singapur. *Journal of Urban Management*, *12* (2), 151–167. https://doi.org/10.1016/j.jum.2023.02.002

Smolka, M. y Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *EURE (Santiago)*, *29*(88), 55-77. https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003

Sosa Arellano, D. (2022). La precarización de la vivienda y su relación con las finanzas públicas municipales en México (caso Culiacán, estado de Sinaloa). *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, *35*, 149–173. https://doi.org/10.22201/iij.24487899e.2022.35.17275

Torres Obregón, D., Perleche Ugás, D. y Aiquipa Zavala, A. (2022). Encuentros y desacuerdos entre el urbanismo y la realidad de la producción del espacio urbano en Lima metropolitana y El Callao (1961-2020). *Revista de geografía Norte Grande*, (81), 35-54. https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100035

Torres-Toledo, P., Echegaray-López, B. A., y Monteagudo-Montenegro, G. B. Eficiencia del Estado ante la conurbación como formación de áreas urbanas marginales. *Koinonía*, *9*(1): 77-96. https://doi.org/10.35381/rkv9i1.3554.

Tudela-Mamani, J. W, Cahui-Cahui, E. y Humpiri-Yucra, J. (2024). Inversión pública y recaudación del impuesto predial, una aplicación de datos de panel por conglomerados en gobiernos locales provinciales de la macrorregión sur del Perú, 2010-2020. *Notas, 51* (96), 193-226. https://doi.org/10.21678/apuntes.96.1841

Vargas, R. (2 de agosto de 2021). La participación en el incremento al valor del suelo: comentarios sobre su constitucionalidad. *Blog de Tributación*. https://www.ulima.edu.pe/posgrado/maestrias/mtpf/blog/la-participacion-en-el-incremento-al-valor-del-suelo

Ventura Hernández, Eva María, Guzmán Castro, Enrique Alonso, Matta Solis, Eduardo Percy, Muñoz Chacabana, Jorge Luis, Vega Diaz, Elizabet, Condori Uria, Raquel Alessandra Sabina, y Hinostroza Atahualpa, Alejandro Arturo. (2024). La evasión fiscal y su impacto en la recaudación tributaria en el Perú y América Latina. *Revista InveCom*, *4*(2). https://doi.org/10.5281/zenodo.10811143

Vivienda (05 de octubre de 2022). *Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.* Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2112560-6