

Seminario Internacional

# Gobierno de las ciudades latinoamericanas

1 y 2 de marzo de 2011

Hemiciclo de Flacso - Quito, Ecuador



**FLACSO**  
ECUADOR

Informes: FLACSO Ecuador • La Prosera E7-174 y Diego de Almagro • Pbx: 323-8888 (ext. 2920/2921) • [flacsope@flacso.org.ec](mailto:flacsope@flacso.org.ec) • [galarzon@flacso.org.ec](mailto:galarzon@flacso.org.ec) • [www.flacso.org.ec](http://www.flacso.org.ec)



# Gobierno de las Ciudades Latinoamericanas

El Desarrollo Urbano: aumento de costos  
de los servicios públicos y formas de  
financiación.

Paulo Sandroni

FLACSO – Quito, Ecuador 1 y 2 Marzo 2011

# El Desarrollo Urbano y el Principio de la Sostenibilidad

- a) Ambiental
- b) Económica
- c) Social
- d) Urbanística

Sostenibilidad Económica  
Tributación  
Concesión (Otorga) Onerosa  
X

Elevación de costos  
unitarios de los servicios  
públicos

Transporte Público  
Salud  
Residuos Sólidos  
Habitaciones de Interés  
Social

El Crecimiento de las  
ciudades en **Area** y  
**Población** tiene un papel  
relevante en el aumento de  
costos de los servicios  
públicos

La Salud es una excepción?

# Mecanismos para financiar el aumento de costos de los servicios públicos

# La ley 388 de Colombia y el Estatuto de la Ciudad en Brasil

- Colombia:

- Contribución de Valorización

- Bogotá – Mil millones de US\$ en 10 años

- Captura de valorización: suelo rural x urbano

# La Función Social de la Propiedad, el Suelo Creado y la Otorga Onerosa

El uso del mecanismo de la  
Contribución de Mejoras en  
Colombia:  
Recaudos significativos en  
Bogotá y Medellín

- Concesiones y Permisiones
- Reajustes de Tierras
- Parcerias Público Privadas
- TIF “ Tax Increment Financing”

# OTORGA ONEROSA / SUELO CREADO

## Operaciones Interligadas

- Operaciones Urbanas
- Reducción de Coeficientes de Aprovechamiento ( POT)

## ■ OPERACIONES INTERLIGADAS (São Paulo)

- Entre 1987 y 1998 ingreso de cerca de 150 millones de dólares permitiendo la construcción de cerca de 15 mil Habitaciones de Interes Social.

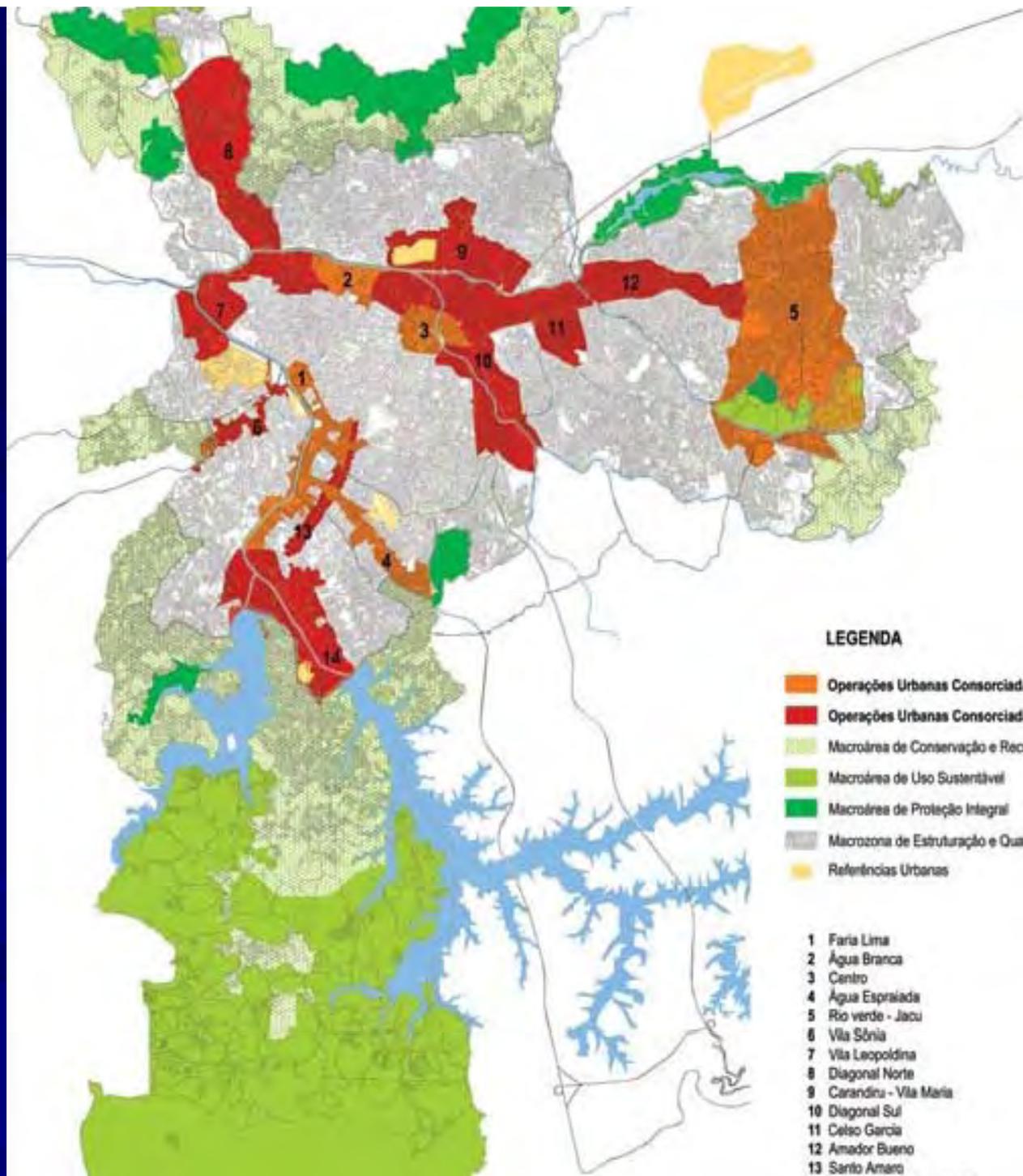




## ■ Operaciones Urbanas en São Paulo

■ Trece incluídas en el POT de las cuales cinco aprobadas por leyes específicas y en funcionamiento:

- Anhangabaú-Centro
- Água Branca
- Faria Lima
- Água Espraiada
- Verde-Jacú





■ Interior de un departamento de cerca de 500 m<sup>2</sup> en la OU Faria Lima.

Precio aproximado: 4 millones de dólares

Contrapartida económica de 13.000 m<sup>2</sup> adicionales: aproximadamente 2,5 milhões de dólares

Ingresos obtenidos por la venta de  
Cepacs (entre 2005 y 2009)

OU Faria Lima = U\$ 412 millones

OU Água Espraiada = U\$ 400 milhões

Total Recaudado: U\$ 972

## ■ Utilización de los Recursos:

- Obras de infraestructura de un menu pré-determinado y Habitações de Interesse Social para a urbanização de favelas y/o transferencia para áreas en el interior del perímetro de la OU.

Ejemplo: Puente Estaiada sobre el Rio Pinheiros.





Image © 2009 DigitalGlobe

© 2009 Google

a das imagens: 15/Dez/2008

23°36'47.53"S 46°41'46.34"© elev 729 m

Altitude do ponto de visão 1.56 km



Gray Buildings © 2008 Sanborn

© 2009 Google

das imagens: 15/Dez/2008

23°35'33.76" S 46°41'25.60" © elev 0 m

Altitude do ponto de visão 637 m

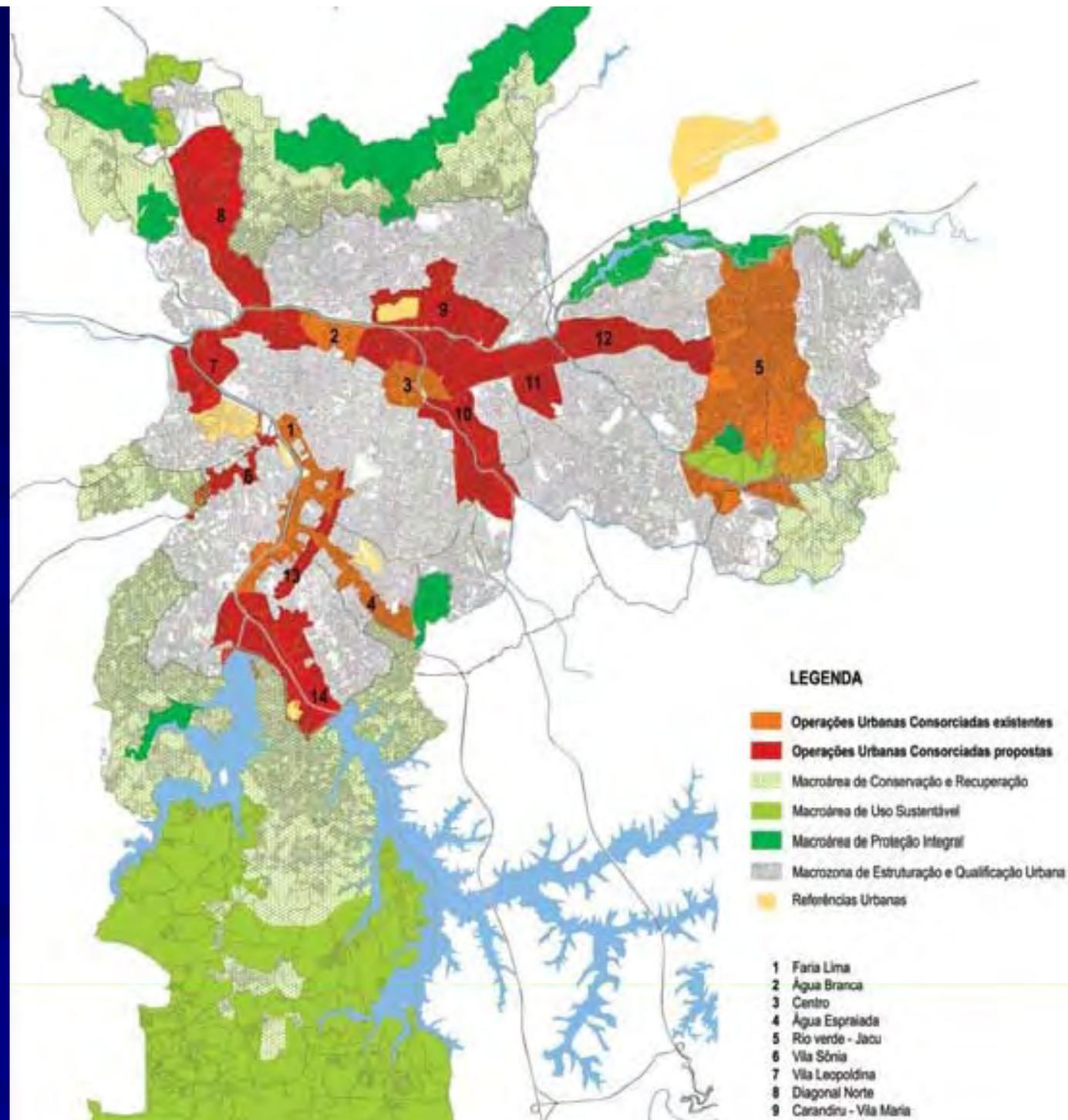
- Ingresos por Otorga Onerosa-  
reducción de coeficientes de  
aprovechamiento

- 2005 – U\$ 21,0 Millones

- 2006 – U\$ 34,7 Millones

- 2007 – U\$ 60,9 Millones

- 2008 – U\$ 75,1 Millones



# Sostenibilidad Social

Ubicación multclasista de la  
población en el espacio  
urbano:  
lucha contra la gentrificación  
y la exclusion social

Município de Sao Paulo tiene  
750 areas de Zeis ocupando  
un total de 32 Km<sup>2</sup>

# Instrumentos Complementares

■ Parcelación y Edificación

■ Compulsória.

■ Coeficiente de aproveitamento  
único.