



# CONSTRUIR

En Brasil, la recuperación de plusvalías responde a las necesidades comunitarias

# VALOR



Por Ignacio Amigo

A ESCASOS metros del icónico puente Octávio Frias de Oliveira de São Paulo, está el complejo de viviendas Jardim Edite; es difícil no verlo. El llamativo manojó de edificios incluye tres torres residenciales en blanco y negro, posadas sobre coloridas plantas bajas con servicios como un centro de salud pública, una guardería infantil y una escuela culinaria. El complejo ganó varios premios de desarrollo urbano, pero la historia detrás del proyecto es aún más excepcional que su arquitectura.

Hace treinta años, este vecindario era un pantano en las afueras y al sur de la ciudad, y Jardim Edite era el nombre de una favela o asentamiento informal que se había formado allí. Albergaba a cientos de familias, de las cuales la mayoría había llegado del noreste rural de Brasil en un intento por escapar de la pobreza. En los 90, con el crecimiento demográfico de São Paulo y la expansión de su núcleo hacia el sur, esta zona pasó por una transformación radical, y cerca de Jardim Edite surgieron construcciones y labores viales.

En 2001, los dirigentes de la ciudad aprobaron un programa ambicioso para redesarrollar varios vecindarios, expandir la red de subterráneos y construir el puente Octávio Frias, que cruzaría el río Tietê y conectaría esta zona con el oeste de la ciudad. Las autoridades locales querían reubicar en otras partes de la ciudad a las más de 800 familias que vivían en la favela con el fin de hacer lugar para el proyecto. Sin embargo, los residentes de Jardim Edite dejaron en claro que no se irían de sus casas sin luchar. Crearon una asociación vecinal y declararon públicamente que se oponían al traslado. En 2002 lograron un triunfo importante: el nuevo plan de ordenamiento territorial de la ciudad clasificó a la favela como Zona Especial de Interés Social, una designación de la ley brasilera que se puede usar para garantizar capacidad de pago en áreas que se están urbanizando (Fontes 2011). Esto implicó que los

Para muchas ciudades, los costos de crear viviendas sociales en zonas cada vez más onerosas habrían sido prohibitivos. Pero São Paulo hizo uso de una herramienta de financiamiento basado en el suelo para generar renta que luego pudo reinvertir.

residentes tenían derecho a quedarse cerca, y que la ciudad debía proveerles viviendas.

En los años que siguieron, las inversiones públicas y privadas de la zona dispararon el valor del suelo, que en 2008 llegó a los US\$ 4.000 por metro cuadrado, en comparación con los US\$ 100 estimados de 1980 (ONU-Hábitat 2010). Los dirigentes de la ciudad detectaron los usos potenciales de la ubicación de Jardim Edite y ofrecieron una pequeña compensación a quienes estuvieran dispuestos a irse, y muchos aceptaron la oferta. Pero otros insistieron, y en 2012, 252 familias recibieron las llaves de un departamento en el flamante complejo de viviendas Jardim Edite (Lacerda Júnior 2016).

“Aquí tenemos todo”, dice José Vilson, dirigente comunitario. “Tenemos transporte público en la puerta, cuatro escuelas públicas [en la zona], una unidad sanitaria justo debajo de la casa”.

Para muchas ciudades, los costos de crear viviendas sociales en zonas cada vez más onerosas habrían sido prohibitivos. Pero en este vecindario y en otros, para generar renta que se pudiera reinvertir en la zona, São Paulo acudió a una innovadora herramienta de financiamiento llamada CEPAC, o Certificados de Potencial Adicional de Construcción.

Los CEPACs son una forma de recuperación de plusvalías. Este enfoque de políticas, que se usa en muchos países de todo el mundo, permite a las comunidades recuperar y reinvertir incrementos de valor del suelo que se obtienen de inversiones públicas y otras acciones gubernamentales. La implementación de la recuperación de plusvalías en Brasil ha sido “sofisticada en extremo”, dice

La favela Jardim Edite, arriba, y el complejo de viviendas que la reemplazó. En el fondo se distingue el puente Octávio Frias de Oliveira. Créditos: Daniela Schneider, Nelson Kon. Diseño del proyecto: H+F Arquitectos, MMBB Arquitectos.



Vista panorámica del distrito Santo Amaro, en São Paulo. Esta ciudad es una de las 10 zonas urbanas más grandes del mundo. Crédito: Viktor Palstsiuk/Flickr CC BY 2.0.

Martim Smolka, director del Programa para América Latina y el Caribe del Instituto Lincoln. Smolka dice que, en particular, los CEPAC “son una idea brillante . . . en São Paulo generaron unos US\$ 3.000 millones desde 2004. No millones, miles de millones. Esto es inaudito en todo el mundo”.

## Los cimientos de la recuperación de plusvalías

São Paulo es la ciudad más grande de América del Sur y el nodo económico de Brasil. En la zona metropolitana, que cubre más de 7.800 kilómetros cuadrados, viven más de 20 millones de personas, por lo que, en tamaño y población, es parecida a la zona metropolitana de Nueva York.

En toda la región de São Paulo hay zonas acaudaladas con casas lujosas junto a vecindarios atestados y económicamente precarios cuyos residentes construyeron su propia casa con ladrillos y metales. Algunos vecindarios se caracterizan por edificios altos y gran densidad poblacional, mientras que otras zonas son más bucólicas, con arroyos, cascadas y casas dispersas. Dentro de los límites de la ciudad hay decenas de favelas y dos pueblos originarios. Como en muchas ciudades grandes, en São Paulo conviven la pobreza profunda y la riqueza vasta.

Esa riqueza es posible, al menos en parte, por decisiones municipales de zonificación e inversiones públicas en infraestructura.

Cuando las ciudades cambian la zonificación y la infraestructura, como permitir mayor densidad, mejorar calles o construir nuevas vías de tren, el valor de las propiedades cercanas tiende a subir. En general, quien paga las mejoras es el público en forma de impuestos y otra renta, pero el aumento en el valor de las propiedades tiende a beneficiar a propietarios privados. En otras palabras, la comunidad paga por mejoras que benefician a unos pocos.

Pero muchas comunidades se dieron cuenta de que esos aumentos en valor se pueden recuperar y reinvertir para el bien público (ver nota de recuadro en página 59). En São Paulo, con el incremento de desarrollos de las últimas décadas, la recuperación de plusvalías ha cumplido una función importante al procurar que el público obtenga ciertos beneficios de los desarrollos privados, en forma de viviendas asequibles, parques, transporte público y otros servicios (Smolka 2013).

Para lograrlo, la ciudad cobra a los desarrolladores por el nuevo potencial de desarrollo que se crea mediante rezonificación e inversiones públicas en áreas bien definidas, como edificios más altos o desarrollos con mayor densidad.

Como en muchas ciudades grandes, en São Paulo conviven la pobreza profunda y la riqueza vasta. Esa riqueza es posible, al menos en parte, por decisiones municipales de zonificación e inversiones públicas en infraestructura.

Estos cargos se pueden destinar a servicios y bienes públicos. Según indican quienes defienden la propuesta, tiene sentido cobrar a los desarrolladores por el derecho a construir estructuras más altas o desarrollos de mayor densidad, porque para los edificios altos se necesitan calles más amplias, mayor presión de agua, redes eléctricas más potentes y otras mejoras en la infraestructura.

En Brasil, esos cargos se conocen como *Outorga Onerosa do Direito de Construir* (OODC, literalmente “concesión onerosa del derecho de construir”). La Constitución brasilera de 1988 pone el interés público por sobre la ganancia privada, y establece que el objetivo del desarrollo urbano es “garantizar el bienestar” de los ciudadanos y procurar “el total desarrollo de la función social de la propiedad”. Estas ideas se codificaron en 2001 con una ley federal conocida como Estatuto de la Ciudad, la cual estipula que cada ciudad debe incluir pautas de OODC en su plan de ordenamiento territorial y debe aprobar leyes municipales para definir los detalles (Furtado et al. 2012).

Smolka destaca que el sistema se ha enfrentado a objeciones legales según las cuales estos cargos son, en esencia, un impuesto. En 2008, la Corte Suprema de la nación estableció que la OODC no es un impuesto porque los desarrolladores no deben pagar los derechos si no eligen usarlos.

Los dirigentes de São Paulo llevaron el marco de la OODC un poco más allá con los CEPAC, la herramienta que pagó el complejo de viviendas Jardim Edite y el puente Octávio Frias de Oliveira, que está cerca (Sandroni 2010). A diferencia de los cargos tradicionales por los derechos de edificación, cuyo precio establece la ciudad, los CEPAC se venden mediante subasta electrónica, y los desarrolladores pagan lo que creen que valdrán en el mercado.

Los CEPAC se convirtieron en una fuente esencial de renta para São Paulo y otras ciudades de Brasil, como Río de Janeiro y Curitiba. “En esencia, es dinero que, si no existiera este instrumento, iría a los bolsillos de los propietarios en zonas que se beneficiaron con las inversiones públicas”, dice Smolka.

## RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS EN EL MUNDO

En una era de presupuestos ajustados y necesidades en ebullición, las ciudades de todo el mundo están financiando infraestructura y otras mejoras públicas mediante la recuperación de plusvalías. Este enfoque de políticas involucra una serie de herramientas de financiamiento público que permiten a las comunidades recuperar y reinvertir plusvalías generadas por inversiones públicas y otras acciones gubernamentales. Estos son algunos ejemplos de reinversión:

- Entre los años fiscales 2013 y 2016, la ciudad de **San Francisco, California**, recaudó US\$ 423 millones en tasas de impacto (cargos únicos pensados para cubrir los costos asociados con el impacto de un desarrollo en la infraestructura y los servicios públicos). Los fondos se invirtieron en necesidades de transporte, infraestructura para bicicletas y mejoras capitales para peatones, entre otros proyectos.
- En **Manizales, Colombia**, los cobros por valorización (que pagan los propietarios para cubrir el costo de una mejora o servicio público que los beneficia particularmente) contribuyeron con la base de renta de la ciudad para financiar infraestructura y costearon mejoras en las calles, renovación urbana y proyectos notables, como la reforma de la plaza Alfonso Lopez.
- Uno de los ejemplos más exitosos de redesarrollo a gran escala en el s. XX es la red ferroviaria del área metropolitana de **Tokio, en Japón**, que para financiarse usó un componente estratégico: el reajuste de suelo, un modelo en que los propietarios reúnen sus propiedades para concretar un proyecto de redesarrollo y luego reciben lotes más pequeños de mayor valor gracias a las mejoras realizadas.
- **Cambridge, Massachusetts**, usó la Norma de Zonificación Inclusiva de 1998 para crear 1.000 viviendas asequibles para alquiler o compra. Esta norma exige a los desarrolladores que ofrezcan determinada cantidad de viviendas para ingresos bajos o moderados a cambio del derecho de construir propiedades residenciales o comerciales a precio de mercado.

Para realizar una implementación exitosa, es necesario administrar muchos factores complejos y distintas partes interesadas; comprender correctamente las condiciones del mercado territorial; sistemas completos para controlar las propiedades; comunicación fluida entre entidades fiscales, judiciales y de planificación; y determinación política para reconocer todo el potencial de la recuperación de plusvalías.

*Adaptado de Land Value Return: Tools to Finance Our Urban Future, un resumen de políticas de Lourdes Germán y Allison Ehrich Bernstein publicado en 2020 por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (Cambridge, MA).*

## Gestionar el crecimiento en São Paulo

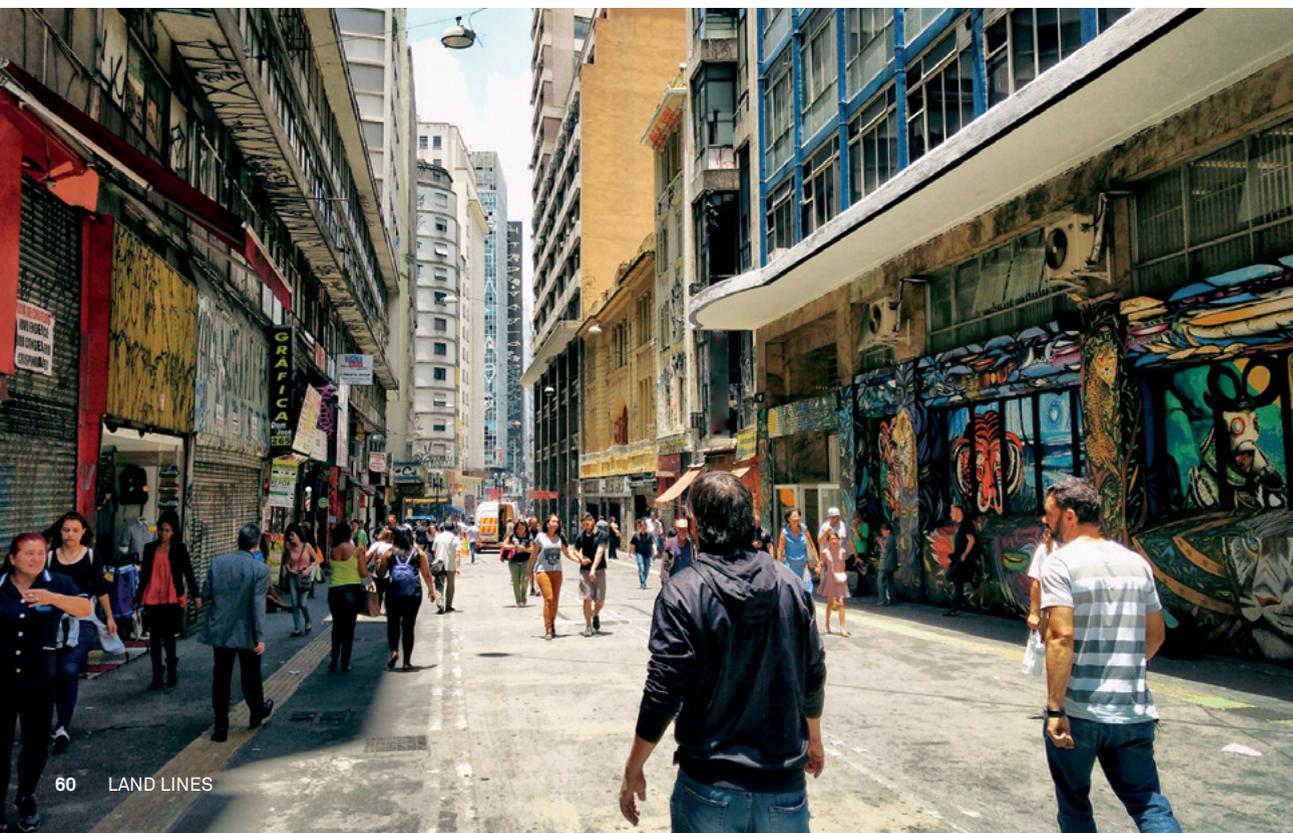
En comparación con otras ciudades de Brasil, São Paulo tuvo una ventaja en el cobro de derechos de edificación. A fines de los 80, la ciudad estaba negociando un préstamo con el Banco Mundial para un proyecto de recalificación de un río. El Banco Mundial condicionó el préstamo a que la ciudad ofreciera viviendas a personas de bajos ingresos que vivían a orillas del río, muchas de ellas en favelas. Para cumplir con la condición, São Paulo aprobó una ley por la cual los desarrolladores que deseaban construir edificios más altos o desarrollos de mayor densidad debían hacer viviendas sociales o dar dinero al gobierno para que este las hiciera. Esa ley solo duró una década, pero fue una experiencia muy instructiva para la ciudad.

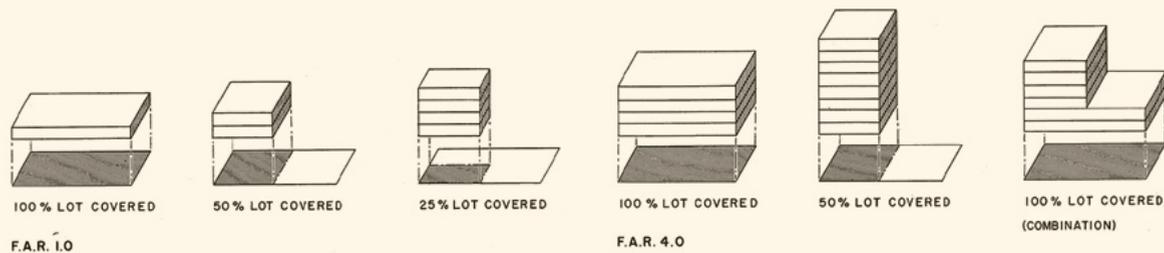
“Aceptaron el trato muchos empresarios que querían deshacerse de favelas ubicadas en tierras que poseían o que necesitaban derechos adicionales de edificación”, dice Paul Sandroni,

economista y asociado del Instituto Lincoln. Al principio, los desarrolladores elegían dónde construir las viviendas asequibles. No sorprende que solieran elegir ubicaciones en la periferia urbana, donde el suelo era más barato. Además, la ley no especificaba un tamaño mínimo para las unidades, y estas tendían a ser muy pequeñas. Como resultado, desplazaban a las personas de las favelas en ubicaciones convenientes y las obligaban a trasladarse a viviendas pequeñas e inadecuadas lejos del trabajo, escuelas y otras fuentes de oportunidades. La ciudad corrigió estos vacíos legales, al establecer un tamaño mínimo para las unidades asequibles y asumir la responsabilidad de designar la ubicación. Si bien la ley fue invalidada en 1998 debido a un conflicto con la constitución estatal de São Paulo, en 2001, cuando el gobierno federal codificó la OODC, la ciudad estaba preparada. Rápidamente, São Paulo aprobó un plan de ordenamiento territorial y leyes para implementar la OODC.

El plan regula la densidad del desarrollo en distintos vecindarios mediante el coeficiente de edificabilidad (FAR, por su sigla en inglés). El FAR

Antigua zona céntrica de São Paulo. Crédito: Diego Torres Silvestre/Flickr CC BY-SA 2.0.





El coeficiente de edificabilidad (FAR) es la superficie cubierta total construida en relación con el tamaño del predio que ocupa. En esta ilustración, se muestran posibles variaciones de construcción con un FAR de 1.0, por el cual la superficie cubierta y el tamaño del lote deben ser iguales, y un FAR de 4.0, que permite que la superficie cubierta cuadruple el tamaño del lote. Con un FAR mayor, se pueden construir edificios más altos, lo cual aumenta la densidad. Crédito: cortesía de la Asociación Estadounidense de Planificación.

es una unidad de medida conocida en todo el mundo: se trata de la superficie cubierta total construida en relación con el tamaño del predio que ocupa. Por ejemplo, un FAR de 1.0 admitiría un edificio con un total de 200 metros cuadrados cubiertos en un predio de 200 metros cuadrados. Si se establece un FAR más alto, se puede construir más superficie cubierta. Por ejemplo, con un FAR de 4.0, ese mismo predio de 200 metros cuadrados podría tener un edificio cuatro veces más grande, con una superficie cubierta total de 800 metros cuadrados.

Las ciudades pueden designar un FAR básico (la densidad con la cual puede construir un desarrollador sin pagar cargos) y uno máximo, el desarrollo con mayor densidad permitida en cualquier circunstancia. Los desarrolladores compran derechos de construcción para hacer edificios con el FAR máximo permitido, que suele ser mayor en corredores comerciales, cerca de estaciones de transporte o en otras zonas que los gestores de políticas desean ver crecer.

Con el plan de ordenamiento territorial, las OODC se convirtieron en una fuente prometedora de ingresos para São Paulo. Pero pronto los dirigentes de la ciudad identificaron un problema de ese tipo de transacciones que ocurre en todas partes: si se cobra poco, los bolsillos de los propietarios se llenan de dinero fácil no ganado; si se cobra demasiado, los desarrolladores no querrán pagar. Para responder a esto, la ciudad introdujo los certificados conocidos como CEPAC. Estos se venden mediante subasta

electrónica; son una herramienta basada en el mercado cuyo precio se determina con las ofertas de los desarrolladores.

Cada CEPAC permite construir una cantidad específica de metros cuadrados adicionales en una de varias “operaciones urbanas”, que son zonas identificadas como prioritarias para el desarrollo. En São Paulo hay 13 operaciones urbanas, y dos han sido particularmente lucrativas: Água Espraiada, que incluye el complejo de viviendas Jardim Edite, y Faria Lima, que se ha convertido en el centro financiero de la ciudad (SP-Urbanismo 2017). Hoy, ambas áreas son de las más caras de la ciudad, y los CEPAC permitieron al municipio capturar buena parte de esa plusvalía.

Las ciudades pueden designar un FAR básico (la densidad con la cual puede construir un desarrollador sin pagar cargos) y uno máximo, el desarrollo con mayor densidad permitida en cualquier circunstancia. Los desarrolladores compran derechos de construcción para hacer edificios con el FAR máximo permitido, que suele ser mayor en corredores comerciales, cerca de estaciones de transporte o en otras zonas que los gestores de políticas desean ver crecer.

Sandroni dice que Faria Lima es un ejemplo drástico del potencial económico de los CEPAC. “Las primeras ofertas [en 2004] no tuvieron muy buenos resultados porque nadie sabía cómo funcionaría el sistema . . . recién en 2006 y 2007 las ofertas empezaron a ser considerables”. Él cree que las ofertas aumentaron no solo porque la gente comprendía mejor la herramienta, sino también porque el mercado inmobiliario era sólido; y desde entonces el mercado de los CEPAC prosperó. En 2010, los desarrolladores compraron los CEPAC de Faria Lima por 4.000 reales cada uno (lo que hoy equivale a US\$ 750). Esto implicó un aumento del 363 por ciento respecto del precio inicial de 2004, de 1.100 reales. En la subasta de 2019, cada uno de los 93.000 CEPAC se vendió por la asombrosa suma de 17.601 reales. Solo esa venta le hizo ganar a la ciudad 1.600 millones de reales en renta (más de US\$ 400 millones). Los CEPAC de Faria Lima y Água Espraiada recaudaron más de US\$ 3.000 millones.

Con esos fondos, la ciudad pudo expandir las viviendas sociales, mejorar el transporte público, y construir y mantener calles y parques, entre otros proyectos. La experiencia de São Paulo destaca el gran potencial de un programa de recuperación de plusvalías bien implementado. La predisposición de la ciudad para experimentar con distintos métodos y corregir errores sobre la marcha es ejemplar para otras ciudades, como Belo Horizonte, ubicada unos 500 kilómetros al noreste, que está implementando pautas de OODC.

La experiencia de São Paulo destaca el gran potencial de un programa de recuperación de plusvalías bien implementado. La predisposición de la ciudad para experimentar con distintos métodos y corregir errores sobre la marcha es ejemplar para otras ciudades, como Belo Horizonte, ubicada unos 500 kilómetros al noreste, que está implementando pautas de OODC.



El distrito Faria Lima de São Paulo (izquierda) ha sido un foco de redesarrollo urbano. Al cobrar a los desarrolladores ciertos derechos de edificación, la ciudad pudo invertir en transporte público (derecha). Créditos (i-d): diego grandi/iStock, Alfribeiro/iStock.



Belo Horizonte, con sus 2,7 millones de habitantes, es la sexta ciudad más grande de Brasil. Crédito: Elton Menchick/Flickr CC BY 2.0.

## Desafíos en Belo Horizonte

Maria Caldas, secretaria de políticas urbanas de Belo Horizonte (capital del estado de Minas Gerais, en el sudeste de Brasil, de 2,7 millones de habitantes), vivió en persona lo fuerte que puede ser la oposición a las OODC. En 2018 y 2019, Caldas y otros funcionarios fueron víctimas de una intensa campaña de desprestigio por intentar crear las condiciones adecuadas para usar las OODC. “Nunca en mi vida vi algo tan salvaje”, dice. “Había una cantidad increíble de noticias falsas, bots, invadieron mis cuentas de [redes sociales] . . . intentaron llegar al alcalde por mí”.

El centro de la controversia fue un voto sobre el nuevo plan de ordenamiento territorial de Belo Horizonte. Con el plan anterior, los propietarios de muchas partes de la ciudad podían construir al coeficiente de edificabilidad (FAR) máximo sin tener que pagar nada. Así, el concepto de la OODC, respaldado a nivel nacional, era inútil, porque la ciudad no tenía derecho a vender a los desarrolladores. Para resolverlo, el nuevo plan de ordenamiento territorial estableció el FAR básico a 1.0 para toda la ciudad. Los desarrolladores que querían construir con mayor densidad debían pagar el derecho a la ciudad. Según Smolka, cerca del 80 por ciento de la ciudad ya tenía un FAR máximo de 1.0, por lo que la nueva norma solo afectaría a un pequeño porcentaje de las propiedades. Sin embargo, la propuesta generó una oposición feroz.

“Antes de la recesión [de 2015], el mercado inmobiliario tuvo un auge, y los grandes emprendedores inmobiliarios crearon un stock de suelo”, dice Caldas. “Se convirtieron en desarrolladores

y propietarios” y no querían pagar por un derecho que antes tenían de forma gratuita.

Las empresas desarrolladoras se unieron en la Federación de Industrias de Minas Gerais (FIEMG), que cabildea por las empresas industriales del estado. Con el apoyo de la federación, los desarrolladores lanzaron una campaña publicitaria agresiva que condenaba al nuevo plan de ordenamiento territorial. El lema, “basta de impuestos”, ignoraba el hecho de que, tal como lo había establecido la Corte Suprema años antes, la OODC no es un impuesto.

La campaña declaraba que, establecer el FAR básico a 1.0 para toda la ciudad perjudicaría a las personas de bajos ingresos. Un video animado describía cómo el nuevo plan de ordenamiento territorial destruiría los sueños de un personaje ficticio llamado “Seu Pedro”, un residente de un asentamiento informal que ya no podría construir una casa de tres pisos para su familia. Sin embargo, Smolka indica que el dibujo animado mostraba una realidad distorsionada. “Es fácil construir una casa de cuatro pisos con un coeficiente de edificabilidad de uno”, dice y destaca que, si bien la superficie computable de un edificio no puede exceder la superficie del lote, la casa puede tener más de un piso. Ciertas partes, como pasillos, cocheras, balcones y terrazas, no se incluyen en el cálculo de superficie permitida.

La campaña contra las OODC no tuvo buenos resultados en Belo Horizonte. El nuevo plan de ordenamiento territorial se aprobó en junio de 2019 y entró en vigencia en febrero de 2020. Además, el alcalde Alexandre Kalil, víctima de la campaña anti-OODC, fue convenientemente reelecto a fines de 2020. Sin embargo, los



Maria Caldas, secretaria de políticas urbanas de Belo Horizonte, ayudó a implementar la recuperación de plusvalías en esa ciudad. Crédito: Ramon Bitencourt/O Tempo.

desarrolladores sí obtuvieron una victoria: el gobierno municipal permitió un período de transición de tres años en los que se aplicarían los antiguos coeficientes de edificabilidad básicos. Smolka dice que en el período provisorio los desarrolladores podrían acelerar proyectos para aprovechar la oportunidad de construir al FAR máximo sin costos adicionales, pero destaca que la pandemia podría afectar esos planes.

Al final, el gobierno de Belo Horizonte se impuso ante los detractores de la OODC, y dejó en claro que la nueva norma beneficiaría a la ciudad y no afectaría a los ciudadanos comunes. De hecho, permitirá a la ciudad ampliar la disponibilidad de viviendas asequibles, y las ganancias se destinarán a un fondo específico para viviendas sociales.

Según Smolka, es probable que las herramientas de financiamiento basadas en el suelo cobren ímpetu en todo el mundo, ya que las ciudades cortas de efectivo luchan por hallar nuevas formas de financiar infraestructura urbana. “Hay un debate muy grande entre las Naciones Unidas, el Banco Mundial y otros organismos multilaterales sobre el trabajo pendiente en infraestructura a nivel global: hablan de billones de dólares estadounidenses para renovar y construir la infraestructura necesaria”, explica. “Los gobiernos están analizando muchas formas distintas de pagar los costos, y la recuperación de plusvalías es una herramienta clásica para este fin”. □

---

**Ignacio Amigo** es un excientífico que escribe sobre ciencia, ciudades y medioambiente.

---

## REFERENCIAS

Fontes, Maria Cecília Levy Piza. 2011. “Operação urbana e habitação de interesse social”. Tesis de doctorado. São Paulo: Universidad Presbiteriana Mackenzie. <http://tede.mackenzie.br/jspui/bitstream/tede/465/1/Maria%20Cecilia%20Levy%20Piza%20Fontes.pdf>.

Furtado, Fernanda, Rosane Biasotto y Camila Maleronka. 2012. “Outorga Onerosa do Direito de Construir: Coleção Cadernos Técnicos de Regulação e Implementação de Instrumentos”. Brasília: Ministério das Cidades. [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/CADERNO\\_TECNICO\\_OODC\\_MCIDADES.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/CADERNO_TECNICO_OODC_MCIDADES.pdf).

Lacerda Júnior, Aécio Flávio de Souza. 2016. “Habitação de Interesse Social: JARDIM EDITH da favela ao conjunto residencial”. Tesis de máster. São Paulo: Universidad São Judas Tadeu. [https://www.usjt.br/biblioteca/mono\\_disser/mono\\_diss/2017/368.pdf](https://www.usjt.br/biblioteca/mono_disser/mono_diss/2017/368.pdf).

Sandroni, Paulo. 2010. “A New Financial Instrument of Value Capture in São Paulo”. Documento de trabajo (mayo). Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. <https://www.lincolninst.edu/publications/conference-papers/new-financial-instrument-value-capture-sao-paulo>.

Smolka, Martim. 2013. *Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina: políticas e instrumentos para el desarrollo urbano*. Enfoque en Políticas de Suelo. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/implementing-value-capture-in-latin-america-full\\_1.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/implementing-value-capture-in-latin-america-full_1.pdf).

SP-Urbanismo (Urbanismo de São Paulo). 2017. “Operação urbana consorciada Água Espreada”. São Paulo: SP-Urbanismo. [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/OUCAE\\_caderno\\_GESTAOURBANA.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/OUCAE_caderno_GESTAOURBANA.pdf).

ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos). 2010. “São Paulo: A Tale of Two Cities”. Nairobi, Kenya: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos <https://unhabitat.org/sao-paulo-a-tale-of-two-cities-2>.