IMPACTOS DE LAS REGULACIONES EN LOS PRECIOS DE SUELO NO URBANIZADO: CASO DE ESTUDIO BOGOTÁ.¹

Oscar Borrero Ochoa²

Borrero Ochoa & Asociados Ltda.

Carlos Morales Schechinger

Facultad de Arquitectura.

Universidad Autónoma Nacional de México.

Remisión artículo: 2-05-2008

Palabras Clave: Regulaciones urbanas, participación en plusvalías, precio del suelo, suelo no urbanizado.

Resumen: Las regulaciones urbanas en Latinoamérica que crean beneficios para los terratenientes en forma de mayores ganancias suelen ser bien recibidas, especialmente por los que tienen tierras donde se han concentrado más beneficios; por ejemplo, cuando los planes de zonificación autorizan la urbanización en un área pero la limitan en otra, o cuando los códigos de construcción estimulan un tipo de vivienda y perdonan la provisión de infraestructura. No obstante, las regulaciones urbanas que imponen cargas en la urbanización, como la provisión de carreteras principales, la dedicación de tierras para fines medioambientales, la inclusión de vivienda social, el reajuste de tierras con vecinos o el pago de cargas especiales, genera una fuerte resistencia. En este contexto, el artículo aborda el principio contemplado en la Ley 388 de 1997 de *distribución equitativa de cargas y beneficios*, para presentar los resultados preliminares de la investigación, patrocinada por el *Lincoln Institute of Land Policy*, que busca medir la forma en que los beneficios y cargas reguladoras establecidas recientemente están ejerciendo un impacto en los precios de las tierras sin urbanizar.

1. Confrontando la sabiduría convencional

Uno de los argumentos más frecuentes contra la imposición de cargas en la urbanización de tierras, es que dichas cargas se transferirán al consumidor mediante precios más altos. No obstante, la teoría económica de las tierras nos indica que las cargas se capitalizarán en el precio de las tierras, y que por lo tanto serán absorbidas por el terrateniente. Esto se debe a la falta de elasticidad relativa de la oferta de tierras bien localizadas, que tengan infraestructura y que estén disponibles para su urbanización. La escasez relativa de dichas tierras permite al

---

¹ Traducción al español por los autores del texto publicado en *Land Lines*, vol. 10, No 4, pp.14-19, octubre de 2007, Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1287_584_Land%20Lines%20Oct%2007%20rev.pdf

² Persona de contacto: Oscar Borrero, correo electrónico: oscarborrero@cable.net.co

terratendiente cobrar el precio de licitación más alto, tomando normalmente toda la capacidad de pago del lado de la demanda, ya sea del urbanizador o del usuario final de las tierras.

En América Latina, las partes interesadas involucradas expresan escepticismo acerca de estas teorías, especialmente cuando se discuten las regulaciones urbanas. Son escépticos (casi cínicos) en lo que respecta a cualquier política de suelo que imponga nuevas cargas, incluidas nuevas leyes y la implementación de otras existentes. Este tema genera un intenso debate en toda la región por tres razones³:

- 1) *ignorancia*: los arquitectos, que en gran medida son responsables de la planificación urbana de la región, generalmente tienen poco o ningún conocimiento de economía, e incluso es posible que los economistas que trabajen en política fiscal no diferencien el comportamiento económico de tributos al suelo comparados con otros tipos de tributos;
- 2) *ideología*: los políticos de derecha prefieren mercados liberalizados, incluidos los mercados de suelo, pero, paradójicamente, los políticos de izquierda también favorecen la liberalización en la producción de vivienda social por razones diferentes, pero con efectos similares; e
- 3) *interés*: los terratenientes y los urbanizadores en posesión de tierras que busquen ganancias más altas a corto plazo en vez de beneficios menores pero más estables y sostenibles se resisten a los costos adicionales, asustando a los consumidores con un aumento de los precios y amenazando a los políticos con un colapso eventual del negocio.

2. Caso de estudio en Bogotá

Se han hecho pocos estudios en Latinoamérica sobre la forma en que las regulaciones ejercen un impacto en los precios del suelo, en parte porque es difícil obtener información y porque hay muchos problemas metodológicos cuando se trata de aislar los efectos sobre los precios que dependen de muchas variables. Un estudio reciente en Bogotá, Colombia, patrocinado por el *Lincoln Institute of Land Policy*, está produciendo ciertos resultados interesantes aunque preliminares. Una de las finalidades clave del estudio era medir la forma en que los beneficios y cargas reguladoras establecidas recientemente están ejerciendo un impacto en los precios de las tierras sin urbanizar.

Colombia introdujo una nueva ley urbana general hace diez años, la Ley 388 de 1997. Uno de sus principios fundamentales es la *distribución equitativa de costos y beneficios de la urbanización*. Es decir, si un terrateniente desea recoger los beneficios de la tierra que se está desarrollando para fines urbanos, debe correr con parte de los costos para hacerlo.

El gobierno local de Bogotá está muy avanzado en la puesta en práctica de muchos aspectos de la Ley. Entre las iniciativas de la ciudad se encuentran: un plan urbano (*Plan de Ordenamiento Territorial*, POT) con muchas regulaciones de zonificación específicas; un nuevo tributo sobre el aumento de la plusvalía de la tierra debido a inversiones públicas o cambios en el uso del suelo; dos regulaciones específicas que permiten una densidad adicional para parcelas sin urbanizar que paguen por carreteras principales e incluyan viviendas sociales y

---

³ Tomamos de Smolka las tres "i" que tipifican la resistencia hacia políticas de suelo alternativas que se presenta en América Latina.

espacios verdes adicionales; y dos planes zonales importantes en las áreas de expansión que regularán la forma en que los terratenientes reúnen sus tierras en proyectos grandes, y cómo deben compartir costos y beneficios según un *Plan Parcial* con múltiples usos del suelo. La Tabla 1 organiza y resume las regulaciones para cuatro grupos de parcelas en Bogotá.

El equipo de investigación definió una muestra de 30 propiedades que comprendían 335 hectáreas, o aproximadamente un 13.6 por ciento del área urbana de Bogotá. Esta área representa un 45.4 por ciento de las 737 hectáreas de suelo no urbanizado ofrecidas en el mercado desde junio de 2005 hasta marzo de 2007, y el 6.2 por ciento de las 5408 hectáreas de suelo no urbanizado regulado por los cuatro tipos de regulaciones.

Por cada parcela, el equipo de investigación hizo lo siguiente:

- Estudió el precio de oferta original antes de que las regulaciones fuesen impuestas o antes de que los terratenientes se percataran de ellas;
- calculó el valor potencial de cada parcela con los beneficios adicionales de regulación derivados de nuevas densidades o asignaciones de uso de suelo;
- calculó el costo de las cargas de regulación, deducidas del valor potencial (efectivamente calculando el valor residual del suelo), y confirmó con los urbanizadores si este era el valor máximo que considerarían como aceptable; y
- negoció el precio con los propietarios de las tierras para ver cuánto reducirían (o aumentarían) su valor original después de argumentar que habría nuevas cargas y beneficios regulatorios involucrados. Se usaron los precios finales reales cuando estaban disponibles en vez de los precios negociados (hipotéticamente aceptables).

La Figura 1 muestra el comportamiento esperado en diferentes condiciones usando el valor promedio de los 30 casos estudiados, ponderado por la superficie de cada terreno. Los resultados muestran que los beneficios de regulación aumentan el valor potencial un 23.2 por ciento más que el precio original. Pero estos beneficios sólo son posibles cuando se usan teniendo en cuenta las cargas de regulación, que reducen a su vez el valor potencial en casi un 47.7 por ciento (o en un 35.6 por ciento si se comparan con el precio original). Cuando los propietarios conocen las cargas y beneficios de regulación y negocian un precio nuevo, están aceptando una reducción de sólo un 23.7 por ciento con respecto a su precio original.

Se trata de promedios ponderados, pero muestran una tendencia: en general, los precios no están subiendo como normalmente esperan los interesados escépticos en Latinoamérica, sino que de hecho están bajando. Se puede entender muy bien que si las regulaciones sobre la tierra sólo aumentarían los beneficios, entonces los precios subirían en esas áreas que han resultado afectadas. Pero si los beneficios regulatorios se combinan con cargas adicionales, entonces el aumento podría ser anulado. Si estas cargas superan a los beneficios, entonces es probable que los precios bajen. Esto parece cierto en la mayoría de los casos estudiados, pero las excepciones también son de interés.

Tabla 1 beneficios y cargas de regulación en suelo no urbanizado de Bogotá

	Grupo A	Grupo B	Grupo C	Grupo D
Regulación específica	Decreto 327, 2004, para terrenos grandes sin urbanizar de menos de 10 hectáreas.	Decreto 436, 2006, para terrenos grandes sin urbanizar de más de 10 hectáreas.	<i>Plan Zonal Norte</i> para la periferia norte (decreto cuya aprobación se espera para finales de 2007).	<i>Plan Zonal Nuevo Usme</i> para la periferia sur (decreto 252, 2007, aprobado después de haber hecho este trabajo de campo de mercado).
Beneficios básicos	IC: hasta 1,0 (1)	IC según la zonificación contenida en el plan urbano (POT)	Ninguno; ver beneficios adicionales.	Ninguno; ver beneficios adicionales.
Cargas básicas	Los derivados de descuentos al calcular el IC (1) y para instalaciones estándar del vecindario (2)	Los derivados de reajuste de tierras, para descuentos al calcular el IC (1), y para instalaciones estándar del vecindario (2)	Los derivados del reajuste de tierras, para descuentos al calcular el IC (1), y para instalaciones estándar del vecindario (2)	Los derivados de reajuste de tierras, para descuentos al calcular IC (1), y para instalaciones estándar del vecindario (2)
Beneficios adicionales	IC adicional, dependiendo de la zonificación, hasta: 1.75 habitacional 2.0 habitacional 2.5 mixto, oficinas y comercios.	IC adicional, dependiendo de la zonificación y compartido con vecinos mediante el reajuste de tierras, hasta: 1.75 habitacional 2.0 habitacional 2.5 mixto, oficinas y comercios.	Usos lucrativos de las tierras y mayor IC establecido en un plan parcial específico y compartido con vecinos mediante el reajuste de tierras.	Usos de tierras relativamente lucrativos y mayor IC establecido en un plan parcial específico y compartido con vecinos mediante el reajuste de tierras.
Cargas adicionales	20% de vivienda social. - Pago para carreteras principales	20% de vivienda social - Pago para carreteras principales, excepto si el 100% es para vivienda social. 4.0 m² por habitante para espacios verdes; mínimo de 17% del área total. - Urbanización de la tierra estableciendo sólo un plan parcial específico implementado mediante el reajuste de tierras.	- Vivienda social en varias proporciones; usos no lucrativos de las tierras y costos de infra-estructura e instalaciones principales establecidos en un plan parcial específico y compartido con vecinos mediante el reajuste de tierras. - Participación en plusvalía a una tasa del 50% (3)	- Porcentaje elevado de vivienda social; lotes con servicios para vivienda auto-construida; usos de tierras no lucrativos, costos de instalaciones principales e infraestructura establecidos en un plan parcial específico y compartido con vecinos mediante el reajuste de tierras. - Participación en plusvalía a una tasa del 50% (3)

Fuente: Adaptado de Borrero (2007)

(1) Para un IC (índice de construcción) básico, el área sobre el cual se aplica es la superficie neta de la tierra sin urbanizar, es decir, después de haber descontado los derechos de paso principales, las áreas medioambientales y las áreas de urbanización no viable.

(2) Se requiere que todas las urbanizaciones otorguen cesiones de tierra y servicios estándar básicos para el vecindario (aproximadamente el 40% del área neta).

(3) Según el Acuerdo 118, 2003, todos los terrenos están sujetos a este tributo (Participación en plusvalías). Los terrenos en los grupos A y B resultaron virtualmente exentos del tributo porque están ubicados en áreas cuya densidad de uso del suelo disminuyó según la nueva zonificación de los planes urbanos.

Figura 1. Promedio ponderado del efecto en precios del suelo sin urbanizar antes y después de los beneficios y cargas regulatorios en Bogotá (US\$/m²)

Fuente: Elaboración propia

3. Una mirada más detallada de las propiedades afectadas

Los propietarios de 18 de las 30 propiedades del estudio aceptaron reducciones de sus precios de oferta originales a un nivel que permitiría al urbanizador absorber todas las cargas estatutarias, sin transferirlos así al consumidor. En siete casos, los propietarios acordaron reducir los precios, aunque no lo suficiente para incorporar todas las cargas; dos de estos propietarios se aproximaron a menos del 5 y 7 por ciento de cubrir todas las cargas, respectivamente. En cinco casos, los propietarios solicitaron de hecho mayores precios que originalmente, argumentando que sus expectativas eran ahora mayores, ya fuera debido a una mejor zonificación urbana o a diversas condiciones del mercado que redundarían en un cambio de las regulaciones. Por otra parte, los urbanizadores no estaban dispuestos a pagar mayores precios que los calculados por el equipo de investigación, incluso en casos en que consideraban que el terreno en cuestión fuese considerado como bien localizado.

La diferencia en los precios originales y los negociados varía de un grupo a otro; aparentemente esto depende del equilibrio entre beneficios y cargas regulatorios (ver resultados del estudio en las tablas 2 y 3 y promedios ponderados en cada grupo).

En el Grupo A, donde las regulaciones permiten un índice de construcción (IC) adicional, los beneficios pueden aumentar el valor a un promedio ponderado del 18.1 por ciento por encima del precio de salida original. No obstante, las cargas regulatorias como viviendas sociales y pagos para carreteras principales representan el 25.2 por ciento del valor potencial de los terrenos una vez que se hayan incorporado los nuevos beneficios regulatorios. Como las cargas son mayores que los beneficios, el resultado final es que los precios originales bajan en un 12,5 por ciento como promedio.

Tabla 2 Resultados del estudio para cuatro grupos de parcelas

	Grupo A			Grupo B			Grupo C			Grupo D		
Superficie total de suelo regulado sin urbanizar (ha = hectáreas)	909.0 ha			2,705.0 ha			1,044.3 ha			749.7 ha		
Superficie de suelo sin urbanizar efectivamente en el mercado o que se estaban negociando durante el período del estudio (junio 2005–marzo 2007)	284.9 ha			129.3 ha			139.5 ha			183.7 ha		
	Nº (1)	ha (2)	% (3)	Nº	ha	%	Nº	ha	%	Nº	ha	%
Terrenos estudiados	13	27.6	3.0	9	47.1	1.7	6	99.4	9.5	2	160.3	21.4
Subgrupo de terrenos que redujeron el precio lo suficiente para absorber las cargas regulatorias	9	20.6	2.3	4	29.5	1.1	4	80.6	7.7	1	6.3	0.8
Subgrupo de terrenos que no redujeron el precio o no lo redujeron lo suficiente como para incorporar todas las cargas regulatorias.	4	7.0	0.8	5	17.6	0.7	2	18.9	1.8	1	154.0	20.5

Fuente: Adaptado de Borrero y Maldonado (2007)

(1) Número de terrenos en grupo o subgrupo.

(2) Superficie total de terrenos en el grupo o subgrupo

(3) Porcentaje de superficie de terrenos en el subgrupo, comparado con la superficie total de suelo regulado sin urbanizar en el grupo.

Tabla 3 Variaciones promedio ponderadas por superficie total de terrenos por grupo

	Grupo A	Grupo B	Grupo C	Grupo D
Beneficios regulatorios adicionales como % del precio original	18.1%	-15.2%	25.9%	142.7%
Cargas regulatorias adicionales como % del precio original (antes de beneficios adicionales)	11.7%	28.5%	49.2%	39.3%
Cargas regulatorias adicionales como % del valor potencial (después de los nuevos beneficios regulatorios)	25.2%	15.7%	59.6%	75.0%
Reducción del precio después de las nuevas regulaciones como % del precio original	12.5%	14.3%	38.6%	10.2%

Fuente: Adaptado de Borrero (2007)

En el Grupo B, con beneficios de regulación similares, los valores potenciales efectivamente disminuyeron un 15.2 por ciento cuando se comparan con los precios de oferta originales, aparentemente porque las regulaciones anteriores permitían mayores densidades y casi cualquier uso del suelo, y por lo tanto las expectativas eran altas; la nueva zonificación urbana ha reducido esta intensidad de urbanización debido a limitaciones de infraestructura. Las cargas regulatorias en este grupo incluyen las del grupo anterior más espacios verdes adicionales y reajuste de las tierras con sus vecinos, representando el 28.5 por ciento del precio de oferta original. Cinco de los nueve propietarios de este grupo resistieron las reducciones de precios y de hecho aumentaron su precio original. Ésta es una posible explicación de una reducción del 14.3 por ciento del promedio ponderado del grupo, similar al primer grupo en que las cargas no eran tan altas pero los beneficios eran similares.

La Tabla 3 muestra que para el Grupo C en el norte de Bogotá (ver figura 2), los beneficios regulatorios aumentarán el valor de los terrenos en un promedio del 25.9 por ciento por encima del valor original, pero las cargas regulatorias serán del 49.2 por ciento. Los precios originales ya contenían algunas expectativas elevadas porque los terrenos están ubicados en la tendencia de urbanización más destacada de Bogotá y en las áreas comerciales y de alto ingreso. No obstante, en cuatro casos en que efectivamente se han cerrado las transacciones se han aceptado completamente las cargas, y en otros dos se aceptaron reducciones sustanciales, aunque no lo suficiente como para cubrir todas las cargas. La reducción ponderada promedio de los precios de oferta originales fue del 38.6 por ciento para este grupo.

El Grupo D, en el área de Nuevo Usme (ver figura 3), al sur de Bogotá, representa una situación interesante donde el gobierno está tratando de ganar la batalla contra lotificadores ilegales que suministran terrenos sin servicios a los pobres a precios comparativamente altos (Maldonado y Smolka 2003). Las intenciones del gobierno son proporcionar suelo servido alternativo a precios razonables haciendo *participar* a los propietarios y urbanizadores en programas de reajuste de tierras prácticamente autofinanciados. La ciudad está usando la mayoría de las herramientas de gestión de tierras proporcionadas por la nueva ley, aunque los lotificadores están resistiendo las nuevas regulaciones tanto como pueden.

Para entender la forma en que la regulación afecta los precios de las tierras, el equipo de investigación pudo documentar dos casos del Grupo D: un propietario cerró el trato aceptando una reducción del precio e incorporando el costo completo de las cargas adicionales; el otro (el terreno más grande del estudio y del área) no lo había cerrado en el momento del estudio, pero había reducido sustancialmente sus expectativas. El aumento promedio de valor de estos terrenos procedente de los beneficios adicionales de usos mixtos del suelo y de una mayor densidad representa un 142.7 por ciento con respecto al valor de oferta original; así el valor potencial representa el 242.7 por ciento del precio original.

No obstante, las cargas adicionales en el Grupo D son también altas, al 75 por ciento del valor potencial, o un 39.3 por ciento por debajo del valor original. El promedio ponderado muestra que los propietarios están aceptando una reducción del 10.2 por ciento comparado con su precio de oferta original (justo al finalizar este artículo, el propietario grande estaba negociando una reducción adicional de este precio de oferta, que convertiría el promedio ponderado al 39.3 por ciento en vez de al 10.2 por ciento reportado en el estudio, aceptando de hecho todas las cargas regulatorias).

Figura 2 Foto Terreno periférico en el norte de Bogotá

Fuente: Autores

Figura 3 Foto Plan Zonal Usme (Terreno periférico borde sur de Bogotá)

Fuente: Autores

4. Algunas observaciones

Uno de los resultados más importantes de estos datos, aunque sean preliminares, es que los precios del suelo individuales tienden a bajar cuando se imponen cargas regulatorias. Estas cargas claramente no se transfieren a los precios como afirmaron erróneamente algunos interesados. Se espera que otros resultados del estudio de Bogotá contribuyan a este debate, junto con otros estudios que está haciendo el *Lincoln Institute* en Latinoamérica. Al mismo tiempo, es necesario hacer más preguntas.

Por ejemplo, el equipo de investigación de Bogotá encontró diversos niveles de conocimiento de la Ley 38 de 1997 y otras regulaciones entre los terratenientes, e incluso entre algunos de los corredores que actuaban en su nombre. Los evaluadores de propiedades y los urbanizadores parece que han asumido mejor las implicaciones de las regulaciones. Las autoridades locales y los gestores de política parecen tener sentimientos encontrados, aunque lentamente están poniendo en práctica la nueva Ley. Los expertos de las universidades en Bogotá han desempeñado una función importante en la explicación de estas cuestiones a las partes interesadas involucradas.

Los mercados tardan en ajustarse a las nuevas regulaciones. Así, algunos casos del estudio que han mostrado poca reducción o ninguna reducción de los precios podrían tardar más en adaptarse. No sorprende que los terratenientes sean lentos en asimilar las nuevas regulaciones, porque para muchos de ellos esta transacción de tierras será una experiencia que se dará una vez en la vida. Otros interesados que representan el lado de la demanda tendrán muchas oportunidades de este tipo y tenderán a ser más conscientes del impacto de las regulaciones. Esta diferencia estimula aún una mayor información asimétrica de los lados de oferta y demanda, que es característico de los mercados de suelo Latinoamericanos.

Otro punto interesante es que, excepto en lo que se refiere a la participación en plusvalía, las regulaciones detalladas que afectan los terrenos en los grupos C y D no habían entrado completamente en vigor en el momento del estudio. No obstante, los beneficios y cargas ya estaban ejerciendo un impacto en los precios. Dos de las posibles razones son que algunos de los terratenientes han estado participando en el debate sobre las nuevas regulaciones y por lo tanto son más conscientes de las futuras implicaciones, y que ha habido un mayor compromiso del gobierno local para sí implementar las regulaciones en estas áreas.

Un asunto relacionado tiene que ver con la estabilidad de las regulaciones, o al menos de la política pública, y el compromiso de los políticos y funcionarios municipales. Algunos terratenientes del estudio pidieron mayores precios originalmente, apostando a que las regulaciones cambiarían a su favor (es decir, que se eliminarían o subsidiarían los cambios de regulación) y que los beneficios se quedarían o aumentarían para reflejar usos más lucrativos de las tierras, incluso cuando la demanda no pagaría por ellos a largo plazo.

En algunos casos el precio negociado fue incluso menor que el valor potencial que ya había sido disminuido por las cargas regulatorias. Sugerimos dos posibles explicaciones. Una es una manifestación de información asimétrica, es decir, que los propietarios podrían ser conscientes de las nuevas regulaciones, pero no pueden calcular los impactos tan bien como los urbanizadores. Otra explicación es que estos terrenos no han estado en el mercado lo

suficiente para que más de un urbanizador licite la tierra y empuje el precio en un valor residual más realista. Aún se está en el proceso de hacer cumplir las regulaciones por lo que los urbanizadores se han venido comportando de modo muy precavido. Además, muchos de los precios negociados no son aún los precios finales. Aun cuando parece que hay cantidades sustanciales de tierras en el mercado, en las pocas transacciones que efectivamente se han completado, no parece que los terratenientes estén en la posición de retener sus tierras hasta que tengan una idea más clara del futuro.

Los propietarios que retienen tierras beneficiadas por regulaciones en anticipación de una ganancia mayor podrían imponer una carga a las ciudades que en consecuencia tendrían que ampliar la urbanización futura en áreas desfavorables a mayores costos. Un reparto de costos y beneficios entre la oferta y la demanda en el negocio de la tierra, un principio fundamental de la Ley colombiana, parecer ser una alternativa constructiva. Uno de los beneficios para el terrateniente al retener las tierras es ejercer presión en el mercado para conseguir precios más altos.

Cuando se introdujo en Bogotá, la *participación en plusvalías* (un tributo sobre el incremento de valor del suelo) incluía una tasa que aumentó durante los tres primeros años, del 30 por ciento en 2004 al 50 por ciento a partir de 2006. Por ello, los terratenientes estaban deseosos de vender tan rápido como les fuera posible durante los dos primeros años para impedir que disminuyeran más sus ganancias. Una tasa del 50 por ciento en el incremento neto del precio del suelo reduce el premio por la retención a la mitad, aunque no lo suficiente para evitar la retención, y es ciertamente un factor atenuador.

Los gestores de políticas de toda Latinoamérica que están considerando opciones similares, están siguiendo este caso colombiano cada vez más de cerca. Estos resultados preliminares sobre los impactos de los beneficios y cargas regulatorias en los precios del suelo ayudarán a arrojar cierta luz, sino es que en la gestión misma de política, al menos invitarán a que se hagan más investigaciones sobre terrenos y condiciones adicionales.

Bibliografía

Borrero, Oscar. *The effects of land policies on urban land prices in Bogotá. Working Paper*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

Maldonado, María y Smolka, Martim. *Uso de captura de plusvalías para beneficiar a los pobres: proyecto USME de Colombia*. *Land Lines* 15(3) de julio, 2003.

Maldonado, Maria. *Inclusión y derecho a la ciudad: línea de gestión del ordenamiento territorial*. Secretaría de Hábitat de Bogotá, Misión Hábitat Bogotá. Recuperado 15 de abril, 2008, de http://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=31