

Plusvalía, una oportunidad para el financiamiento sostenible de infraestructura de transporte público

En Chile, como en muchas otras partes del mundo, el financiamiento de proyectos de infraestructura de transporte público se enfrenta a desafíos significativos. Las grandes inversiones necesarias para desarrollar nuevas líneas de metro, trenes suburbanos o corredores de buses son cruciales para mejorar la calidad de vida urbana y reducir las desigualdades territoriales, pero los costos asociados son elevados y los recursos públicos son limitados. Una reciente investigación sobre los efectos de nuevos proyectos de transporte público en el valor de propiedades residenciales en Sídney, Australia, ofrece lecciones valiosas que podrían ser aplicables a la realidad chilena.

Los proyectos de transporte público no solo mejoran la movilidad urbana, sino que también generan un aumento en el valor de las propiedades en áreas residenciales que se ven afectadas por estas iniciativas (por ejemplo, cercanas a las nuevas estaciones). Este fenómeno, conocido como *Land Value Uplift* (LVU) o aumento del valor del suelo, puede ser un recurso clave para financiar proyectos de infraestructura, siempre y



CAMILA BALBONTÍN
INVESTIGADORA INSTITUTO SISTEMAS COMPLEJOS DE INGENIERÍA (ISCI)

“El aprovechamiento del aumento del valor del suelo en Chile requiere un marco normativo adecuado, con políticas que permitan la captura de una parte justa de ese valor para reinvertirlo en la infraestructura misma”.

cuando existan políticas efectivas para capturar ese valor generado que no está asociado.

En el contexto chileno, especialmente en ciudades como Santiago, donde el crecimiento urbano ha sido acelerado y a menudo desorganizado, la captura del valor del suelo podría ser una herramienta poderosa para financiar expansiones del sistema de transporte. La experiencia de Sídney muestra que los proyectos de tren pesado, como el Metro de Santiago o futuros trenes interurbanos, tienen un potencial significativo para aumentar el valor de las propiedades cercanas, incluso antes de que estén finalizados y operando (es decir, un aumento “anticipado”), que no se debe exclusivamente a la mejora en accesibilidad. Por otro lado, las extensiones de proyectos de tren ligero o corredores de buses también podrían generar un aumento del valor del suelo, aunque en menor medida.

No obstante, el aprovechamiento de este aumento del valor del suelo en Chile requiere un marco normativo adecuado. Esto incluye políticas que permitan la captura de una parte justa de ese valor para reinvertirlo en la infraestructura

misma. En este sentido, la implementación de impuestos sobre el incremento del valor del suelo, contribuciones especiales de mejoramiento o la creación de zonas de valorización podrían ser mecanismos efectivos para asegurar que los beneficios económicos de los proyectos de transporte público no se limiten a los propietarios privados, sino que también beneficien al bien común.

Además, es crucial que las autoridades chilenas adopten una planificación urbana integral que considere no solo la mejora de la accesibilidad, sino también el desarrollo sostenible de los barrios alrededor de las estaciones de transporte. La experiencia internacional sugiere que el aumento del valor de la tierra no es automático ni uniforme; depende de múltiples factores, incluidos la calidad de la infraestructura, la conectividad con otras redes de transporte, y las características de las comunidades locales. Por lo tanto, cualquier política de captura de valor debe ser diseñada cuidadosamente para maximizar sus efectos positivos y minimizar los riesgos de especulación inmobiliaria y desplazamiento de comunidades vulnerables.