



“Financiamiento de Grandes Proyectos Urbanos mediante un sistema de captura y distribución de Plusvalía. El caso de la ribera del Río Rímac”.

Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener el grado de Magíster en Gestión y Desarrollo Inmobiliario
por:

Gonzalo Germán Aguirre Arriz

Pedro Luis Glaessner Piccone

José Luis Vera Durand

Gonzalo Zegarra León

Programa de la Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario 2007 - 1

Lima, 01 de junio de 2009

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación tiene por objetivo investigar la viabilidad de llevar a cabo Grandes Proyectos Urbanos en el Perú mediante la captura y distribución de la plusvalía generada por la misma intervención urbana, posibilitando así en un contexto de creciente competencia por recursos escasos, sobre todo en el sector público.

Como metodología se ha empleado la investigación de casos de emprendimientos exitosos de grandes proyectos urbanos llevados a cabo en otras grandes ciudades. En cuanto al gran proyecto urbano de la ribera del río Rímac, se ha propuesto una intervención en 152 hectáreas entre el puente Huáscar y el puente Santa Rosa, áreas mayoritariamente libres destinadas a la recreación pública y que le pertenecen a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Como parte del objetivo principal de la tesis es la captura y distribución de la plusvalía que genera el proyecto, se ha encontrado que aplicando los 3 conceptos de logro de plusvalía mediante la densificación, zonificación y la inversión para habilitación del área, sobre un suelo revitalizado o creado, más que se duplicaría el valor de la propiedad. Para efectos de la distribución se ha considerado el beneficio que le corresponde a los *stakeholders* (actores relevantes identificados) y la redistribución de la parte que le corresponde al Estado para ser invertido en obras de interés social.