

# Influencia de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en el capital social comunitario

*Influence of urban land value capture and recovery tools on community social capital*

Recibido: 15/02/2026 - Aceptado: 10/05/2026

Germán Bernardo Monteagudo Montenegro

<https://orcid.org/0000-0001-5294-3885>

[gmonteagudo@ucvvirtual.edu.pe](mailto:gmonteagudo@ucvvirtual.edu.pe)

Universidad César Vallejo. Lima, Perú

## Resumen

La investigación, vinculada al ODS 11, tuvo como objetivo evaluar el impacto de la plusvalía urbana y de las herramientas de recuperación sobre el capital social comunitario en un distrito de la provincia del Cusco. Se utilizó un enfoque cuantitativo, diseño no experimental, correlacional causal y corte transversal. La muestra estuvo integrada por 120 vecinos seleccionados de una población de 175 habitantes; a todos se les aplicaron cuestionarios para medir las variables estudiadas. Los resultados mostraron que la inclusión de la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación mejora significativamente la capacidad predictiva del modelo sobre el capital social comunitario. Esto se evidenció en el aumento del logaritmo de la verosimilitud (de -495,363 a -485,183) y en un valor de Chi-cuadrado de 10,181 con significancia de 0,006, lo que indica que los hallazgos no son atribuibles al azar. Sin embargo, los valores de Pseudo R cuadrado (Cox y Snell 0,081; Nagelkerke 0,083; McFadden 0,021) fueron bajos, sugiriendo la presencia de otros factores no considerados que también influyen en el capital social comunitario. Se concluye que, aunque las variables analizadas impactan de forma significativa el capital social comunitario, es recomendable continuar la investigación e incorporar nuevas variables para comprender de manera más integral los factores que fortalecen la cohesión y el desarrollo social comunitario.

**Palabras clave:** plusvalía urbana, herramientas de recuperación, capital social comunitario.

## Abstract

The research, linked to SDG 11, aimed to evaluate the impact of urban land value capture and recovery tools on community social capital in a district of the Cusco province. A quantitative, non-experimental, correlational-causal, cross-sectional design was used. The sample consisted of 120 residents selected from a population of 175; all participants completed questionnaires to measure the variables under study. The results showed that the inclusion of urban land value capture and recovery tools significantly improves the model's predictive capacity regarding community social capital. This was evidenced by the increase in the log-likelihood (from -495.363 to -485.183) and a chi-square value of 10.181 with a significance level of 0.006, indicating that the findings are not attributable to chance. However, the pseudo R-squared values (Cox and Snell 0.081; Nagelkerke 0.083; McFadden 0.021) were low, suggesting the presence of other, unaccounted-for factors that also influence community social capital. It is concluded that, although the analyzed variables significantly impact community social capital, further research is recommended, incorporating new variables to gain a more comprehensive understanding of the factors that strengthen community social cohesion and development.

**Keywords:** urban land value capture, recovery tools, community social capital.

## Introducción

El presente artículo aborda la relación entre la plusvalía urbana, los mecanismos de recuperación de valor del suelo y el capital social comunitario en el contexto del crecimiento urbano contemporáneo. El problema de investigación radica en la limitada comprensión, por parte de los investigadores y estudiosos del desarrollo urbano y social, acerca de la relación existente entre la plusvalía urbana y el capital social. Aunque ambos conceptos han sido ampliamente abordados de manera independiente, persiste un vacío teórico y empírico respecto a cómo los

mecanismos de recuperación del valor del suelo influyen en variables sociales como la confianza, la cohesión y el compromiso comunitario.

La importancia de abordar este tema se fundamenta –entonces- en la necesidad de analizar los efectos sociales de los instrumentos de recuperación de la plusvalía urbana, más allá de su dimensión económica. En contextos caracterizados por desigualdades en el acceso al suelo y dinámicas de especulación inmobiliaria, resulta clave evaluar si estos mecanismos contribuyen al fortalecimiento del capital social o, por el contrario, generan procesos de fragmentación, aportando así a la formulación de políticas urbanas más equitativas y sostenibles.

Desde el punto de vista teórico, el estudio se sustenta en la teoría de la plusvalía urbana y en la teoría del capital social. Esta última ha sido desarrollada por Pierre Bourdieu, James Coleman y Robert Putnam (citados en Horn & Barden, 2026), quienes conciben el capital social como el conjunto de redes, normas y niveles de confianza que facilitan la acción colectiva. En este marco, las principales variables de análisis son la plusvalía urbana, los mecanismos de recuperación de valor y las dimensiones del capital social comunitario, como la confianza, la cohesión y el compromiso.

En relación con los antecedentes, es pertinente señalar que diversos estudios han analizado la plusvalía urbana desde su dimensión económica. Investigaciones como las de Piketty et al. (2019) evidencian que la apropiación de las rentas del suelo contribuye a la desigualdad, mientras que autores como Harvey y Smith (1996, citados en Paulsen, 2021) destacaron que los procesos de valorización del suelo tienden a reproducir dinámicas de acumulación y especulación. En América Latina, investigadores como Smolka y Amborski (2003) han documentado la implementación de mecanismos de recuperación de valor como instrumentos de financiamiento urbano. Asimismo, diversos estudios regionales destacan que estas herramientas permiten captar parte del incremento del valor del suelo generado por la acción pública, sin embargo, dichas investigaciones han abordado la plusvalía urbana y el capital social de manera independiente. En este sentido, el presente trabajo aporta un enfoque integrador que analiza la relación entre ambos.

Vale acotar que, el estudio se desarrolla en contextos de urbanización acelerada, caracterizados por la expansión del suelo urbano, la informalidad en el acceso a la vivienda y la limitada implementación de mecanismos efectivos de recuperación de valor.

En este contexto, el objetivo general es analizar la influencia de la plusvalía urbana y los mecanismos de recuperación en el capital social comunitario, planteando como hipótesis que dichos instrumentos inciden en los niveles de confianza, cohesión y compromiso social en función de su diseño e implementación.

## Metodología

La presente investigación es de tipo aplicada, ya que busca generar conocimiento orientado a la solución de problemas prácticos (Ñaupas et al., 2018). Además, se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, dado que las variables fueron medidas numéricamente mediante instrumentos estructurados, permitiendo su análisis estadístico y la contrastación de hipótesis (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018). Asimismo, presenta un alcance correlacional-causal, al analizar la relación e influencia entre la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación.

El diseño de investigación es no experimental, de corte transversal, puesto que no se manipularon las variables y la recolección de datos se realizó en un único momento, observando los fenómenos en su contexto natural (Ñaupas et al., 2018; Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018).

En cuanto a la población, la misma estuvo conformada por 175 participantes pertenecientes a asociaciones pro-vivienda, de los cuales se seleccionó una muestra de 120 participantes mediante un muestreo probabilístico. La unidad de análisis corresponde a los dirigentes de dichas organizaciones. Como criterios de inclusión se consideraron a los miembros activos de las asociaciones, mientras que se excluyó a quienes no aceptaron participar.

Para la recolección de datos se empleó la técnica de la encuesta, utilizando como instrumento un cuestionario estructurado con escala tipo Likert (Reyes, 2016). El instrumento fue validado mediante juicio de expertos y su confiabilidad se determinó a través del coeficiente Alfa de Cronbach, obteniendo valores adecuados de consistencia interna.

Por su parte, el análisis de los datos se realizó mediante estadística descriptiva e inferencial, utilizando el software SPSS para la aplicación de pruebas de correlación y contraste de hipótesis (Hernández & Duana, 2020).

En relación con las consideraciones éticas, se garantizó la participación voluntaria de los encuestados, la confidencialidad de la información y el uso exclusivo de los datos con fines académicos. Finalmente, como

limitación del estudio se reconoce el carácter transversal del diseño, que restringe el análisis de los cambios en el tiempo.

## Resultados y discusión

La plusvalía urbana es un factor clave del desarrollo territorial, pues refleja el aumento del valor del suelo provocado por obras públicas y el crecimiento urbano. Su estudio permite entender cómo la población percibe esos cambios y cuál es su repercusión en la comunidad. En este contexto, la Tabla 1 muestra la distribución de frecuencias de la variable plusvalía urbana según la percepción de los participantes:

**Tabla 1**  
*Frecuencia de la variable Plusvalía Urbana*

|        |              | Frecuencia | Porcentaje   | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|--------------|------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Baja         | 9          | 7,5          | 7,5               | 7,5                  |
|        | Media        | 77         | 64,2         | 64,2              | 71,7                 |
|        | Alta         | 34         | 28,3         | 28,3              | 100,0                |
|        | <b>Total</b> | <b>120</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b>      |                      |

La plusvalía urbana se concentra principalmente en el nivel medio (64,2%), seguida del nivel alto (28,3%) y, en menor medida, del nivel bajo (7,5%). Estos resultados indican una valorización urbana predominantemente intermedia, lo que sugiere procesos de desarrollo y crecimiento en una fase de consolidación.

La baja proporción del nivel bajo implica que la mayoría de los espacios evaluados ha experimentado aumentos en el valor del suelo, posiblemente asociados a mejoras en infraestructura, mayor acceso a servicios o expansión urbana. En contraste, los valores altos señalan sectores donde la valorización es más intensa, lo que evidencia diferencias intraurbanas en el grado de desarrollo territorial.

En conjunto, los hallazgos muestran que la plusvalía urbana no se distribuye de forma homogénea en el área estudiada, lo que permite inferir la existencia de desigualdades en los procesos de valorización. Estos patrones justifican analizar también los mecanismos destinados a gestionar y redistribuir esos beneficios.

Las herramientas de recuperación actúan como mecanismos dirigidos a redistribuir los beneficios generados por la valorización del suelo, contribuyendo al financiamiento y al desarrollo urbano. En ese sentido, la Tabla 2 presenta la distribución de frecuencias de la variable Herramientas de Recuperación según la percepción de los participantes:

**Tabla 2**  
*Frecuencia de la variable Herramientas de Recuperación*

|        |              | Frecuencia | Porcentaje   | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|--------------|------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Media        | 95         | 79,2         | 79,2              | 79,2                 |
|        | Alta         | 25         | 20,8         | 20,8              | 100,0                |
|        | <b>Total</b> | <b>120</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b>      |                      |

La variable herramientas de recuperación se concentra mayoritariamente en el nivel medio (79,2%), seguido por el nivel alto (20,8%). Esto indica un predominio de una aplicación intermedia de estos mecanismos, lo que sugiere que su implementación aún está en proceso de consolidación en el contexto estudiado.

La escasa proporción en el nivel alto apunta a que solo una parte de la muestra emplea herramientas de recuperación más desarrolladas y robustas; dicha situación podría vincularse a limitaciones institucionales, administrativas o de gestión urbana. En consecuencia, las herramientas de recuperación no muestran un desarrollo homogéneo, lo que revela diferencias en su implementación y alcance.

Estas desigualdades en la aplicación de mecanismos de recuperación pueden afectar el impacto que generan sobre el capital social comunitario, sobre todo en dimensiones como la participación, la confianza y la cohesión social. El capital social comunitario engloba precisamente esos elementos —confianza, participación y

cohesión entre los miembros de la comunidad—, los cuales son fundamentales para fortalecer el desarrollo social y la convivencia.

En este marco, la Tabla 3 presenta la distribución de frecuencias de la variable Capital Social Comunitario según la percepción de los participantes:

**Tabla 3**

*Frecuencia de la variable Capital Social Comunitario*

|        |              | Frecuencia | Porcentaje   | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|--------------|------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Baja         | 8          | 6,7          | 6,7               | 6,7                  |
|        | Media        | 60         | 50,0         | 50,0              | 56,7                 |
|        | Alta         | 52         | 43,3         | 43,3              | 100,0                |
|        | <b>Total</b> | <b>120</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b>      |                      |

La variable capital social comunitario se concentra principalmente en los niveles medio (50,0%) y alto (43,3%), mientras que el nivel bajo es reducido (6,7%). Estos resultados indican condiciones favorables de interacción social en la comunidad, caracterizadas por la presencia de confianza, cohesión y compromiso entre sus miembros.

La baja proporción del nivel bajo sugiere la existencia de un tejido social relativamente consolidado. A su vez, la considerable participación del nivel alto apunta a sectores con mayor capacidad de organización, integración y acción colectiva frente a problemáticas comunes.

En conjunto, los hallazgos describen un panorama positivo del capital social comunitario y permiten inferir la presencia de dinámicas sociales propicias para fortalecer las relaciones comunitarias. Dado este contexto, resultó pertinente evaluar si la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación inciden en dichas dinámicas.

Con ese propósito se aplicó un modelo estadístico para analizar la influencia de la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación sobre el capital social comunitario. En este sentido, la Tabla 4 presenta los resultados del modelo que examina la relación entre estas variables:

**Tabla 4**

*Modelo de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en el capital social comunitario*

| Modelo            | Logaritmo de la verosimilitud -2 | Chi-cuadrado  | gl       | Sig.        |
|-------------------|----------------------------------|---------------|----------|-------------|
| Sólo intersección | 495,363                          |               |          |             |
| <b>Final</b>      | <b>485,183</b>                   | <b>10,181</b> | <b>2</b> | <b>,006</b> |

El modelo logístico muestra que la inclusión de la plusvalía urbana y de las herramientas de recuperación mejora de forma significativa la explicación del capital social comunitario. La reducción del logaritmo de la verosimilitud (de -495,363 a -485,183) evidencia un mejor ajuste del modelo respecto a la variable dependiente, lo que indica que las variables incorporadas aportan información relevante para comprender el comportamiento del capital social comunitario.

Además, el valor de Chi-cuadrado (10,181;  $p = 0,006$ ) confirma la significancia estadística del modelo, lo que sugiere que la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación influyen de manera conjunta sobre el capital social comunitario. Estos hallazgos respaldan la hipótesis de que la valorización del suelo y los mecanismos de recuperación tienen efectos sociales además de económicos.

No obstante, los bajos valores de Pseudo R cuadrado señalan que el modelo explica solo una fracción limitada de la variabilidad observada, por lo que su poder explicativo podría aumentarse incorporando otras variables relevantes. Entre los factores que convendría considerar en estudios posteriores están el nivel de participación ciudadana, las políticas públicas locales, el acceso a servicios básicos, la confianza en las autoridades y las condiciones socioeconómicas de la población.

Analizar las estimaciones de parámetro permite además identificar el grado de incidencia de cada variable dentro del modelo. En ese sentido, la Tabla 5 presenta las estimaciones de parámetro de la plusvalía urbana y de las herramientas de recuperación en relación con el capital social comunitario:

**Tabla 5**

*Estimaciones de parámetro de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en el capital social comunitario*

| Intervalo de confianza al 95%    |              |             |       |        |      |                 |                 |        |
|----------------------------------|--------------|-------------|-------|--------|------|-----------------|-----------------|--------|
|                                  | Estimación   | Desv. Error | Wald  | gl     | Sig. | Límite inferior | Límite superior |        |
| Umbral                           | [V3 = 24.00] | -6,316      | 1,189 | 28,200 | 1    | ,000            | -8,647          | -3,985 |
|                                  | [V3 = 28.00] | -5,533      | 1,158 | 22,848 | 1    | ,000            | -7,802          | -3,264 |
|                                  | [V3 = 35.00] | -5,000      | 1,143 | 19,146 | 1    | ,000            | -7,239          | -2,760 |
|                                  | [V3 = 39.00] | -4,653      | 1,134 | 16,836 | 1    | ,000            | -6,875          | -2,430 |
|                                  | [V3 = 40.00] | -3,715      | 1,110 | 11,199 | 1    | ,001            | -5,890          | -1,539 |
|                                  | [V3 = 42.00] | -3,399      | 1,102 | 9,514  | 1    | ,002            | -5,559          | -1,239 |
|                                  | [V3 = 45.00] | -2,265      | 1,075 | 4,437  | 1    | ,035            | -4,373          | -,157  |
|                                  | [V3 = 56.00] | -,876       | 1,078 | ,660   | 1    | ,417            | -2,989          | 1,238  |
| Ubicación                        | V1           | -,095       | ,026  | 13,316 | 1    | ,000            | -,147           | -,044  |
|                                  | V2           | ,008        | ,022  | ,123   | 1    | ,726            | -,036           | ,052   |
| <b>Función de enlace: Logit.</b> |              |             |       |        |      |                 |                 |        |

Las estimaciones del modelo logístico indican que la plusvalía urbana tiene una influencia estadísticamente significativa sobre el capital social comunitario ( $p < 0,001$ ), reflejada en un coeficiente negativo ( $\beta = -0,095$ ). Esto sugiere que, conforme aumentan los niveles de plusvalía urbana, disminuye la probabilidad de alcanzar altos niveles de capital social comunitario.

Por el contrario, las herramientas de recuperación no mostraron un efecto significativo ( $p = 0,726$ ), lo que implica que, en el modelo analizado, su influencia no resulta determinante para explicar el capital social comunitario. En consecuencia, aunque la plusvalía urbana emerge como un factor relevante, las herramientas de recuperación requieren un análisis más integrado con otros factores sociales, económicos e institucionales para comprender mejor su impacto en las dinámicas comunitarias.

Los indicadores de Pseudo R cuadrado permiten, además, evaluar el grado de explicación del modelo respecto a la relación entre plusvalía urbana, herramientas de recuperación y capital social comunitario. Estos valores muestran que las variables independientes aportan información, pero que la capacidad explicativa del modelo es limitada, por lo que conviene incorporar otras variables en investigaciones posteriores.

En ese contexto, la Tabla 6 presenta los valores del Pseudo R cuadrado obtenidos en el modelo estadístico aplicado:

**Tabla 6**

*Pseudo R cuadrado de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en el capital social comunitario*

| Medida      | Valor |
|-------------|-------|
| Cox y Snell | ,081  |
| Nagelkerke  | ,083  |
| McFadden    | ,021  |

Los valores de Pseudo  $R^2$  (Cox y Snell = 0,081; Nagelkerke = 0,083; McFadden = 0,021) muestran una baja capacidad explicativa del modelo respecto al capital social comunitario. Aunque el modelo es estadísticamente significativo, su poder explicativo es limitado: la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación influyen sobre el capital social comunitario, pero no explican por sí solas su comportamiento. Esto confirma que el capital social

comunitario es un fenómeno complejo, determinado también por factores sociales, económicos e institucionales no considerados en este estudio.

Dentro de las dimensiones del capital social comunitario, la confianza ocupa un lugar central, pues facilita la cooperación, la participación y la convivencia entre los integrantes de la comunidad. Dado lo anterior, resulta pertinente evaluar cómo inciden la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación específicamente sobre la confianza.

En ese sentido, la Tabla 7 presenta los resultados del modelo que analiza la influencia de la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación en la confianza como componente del capital social comunitario:

**Tabla 7**

*Modelo de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en la confianza del capital social comunitario*

| Modelo            | Logaritmo de la verosimilitud -2 | Chi-cuadrado  | gl       | Sig.        |
|-------------------|----------------------------------|---------------|----------|-------------|
| Sólo intersección | 447,655                          |               |          |             |
| <b>Final</b>      | <b>435,942</b>                   | <b>11,714</b> | <b>2</b> | <b>,003</b> |

El modelo logístico indica que la inclusión de la plusvalía urbana y de las herramientas de recuperación mejora el ajuste al explicar la confianza dentro del capital social comunitario, lo cual se refleja en la reducción del logaritmo de la verosimilitud (-2 LL). Esto sugiere que las variables incorporadas aportan información relevante para comprender el comportamiento de la confianza en la comunidad.

Además, el Chi-cuadrado (11,714;  $p = 0,003$ ) confirma la significancia estadística del modelo, lo que implica que la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación actúan conjuntamente sobre la confianza comunitaria. Estos resultados muestran que los procesos de valorización del suelo y los mecanismos de recuperación están relacionados con la percepción de confianza entre los miembros de la comunidad.

Pasando a otra dimensión del capital social, la cohesión también desempeña un papel clave, ya que refuerza las relaciones y la integración entre los habitantes. Por ello, resulta pertinente analizar si la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación inciden también en la cohesión comunitaria.

En ese sentido, la Tabla 8 presenta los resultados del modelo que evalúa la influencia de la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación sobre la cohesión dentro del capital social comunitario:

**Tabla 8**

*Modelo de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en la cohesión del capital social comunitario*

| Modelo            | Logaritmo de la verosimilitud -2 | Chi-cuadrado  | gl       | Sig.        |
|-------------------|----------------------------------|---------------|----------|-------------|
| Sólo intersección | 416,341                          |               |          |             |
| <b>Final</b>      | <b>388,678</b>                   | <b>27,662</b> | <b>2</b> | <b>,000</b> |

El modelo logístico muestra una mejora significativa en el ajuste al incorporar la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación, como lo evidencia la reducción del logaritmo de la verosimilitud -2 (de -416,341 a -388,678). Esta disminución indica que las variables incluidas ofrecen una mejor explicación de la cohesión dentro del capital social comunitario.

Además, el Chi-cuadrado (27,662;  $p = 0,000$ ) confirma que el modelo es altamente significativo, lo que demuestra que la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación influyen de manera conjunta y relevante en la cohesión comunitaria. Estos hallazgos sugieren que los procesos de valorización del suelo y los mecanismos de recuperación contribuyen al fortalecimiento de la integración, la cooperación y el sentido de pertenencia entre los miembros de la comunidad, lo que indica una mayor sensibilidad de la cohesión frente a estos factores.

El compromiso constituye otra dimensión del capital social comunitario, relacionada con la participación y la asunción de responsabilidades por parte de los miembros de la comunidad. En ese sentido, la Tabla 9 presenta los resultados del modelo que evalúa la incidencia de la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación sobre el compromiso dentro del capital social comunitario:

**Tabla 9**

*Modelo de la plusvalía urbana y herramientas de recuperación en el compromiso del capital social comunitario*

| Modelo            | Logaritmo de la verosimilitud -2 | Chi-cuadrado  | gl       | Sig.        |
|-------------------|----------------------------------|---------------|----------|-------------|
| Sólo intersección | 461,189                          |               |          |             |
| <b>Final</b>      | <b>451,008</b>                   | <b>10,181</b> | <b>2</b> | <b>,006</b> |

El modelo logístico mostró una mejora en el ajuste al incorporar la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación, reflejada en la reducción del logaritmo de la verosimilitud -2 (de -461,189 a -451,008). Esta disminución indica que las variables incluidas contribuyen a explicar mejor el compromiso dentro del capital social comunitario. Asimismo, el Chi-cuadrado (10,181;  $p = 0,006$ ) confirma la significancia estadística del modelo, lo que evidencia que la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación influyen de forma conjunta en el compromiso comunitario.

Los resultados sugieren que los procesos de valorización del suelo y la aplicación de mecanismos de recuperación se relacionan con los niveles de participación, responsabilidad e involucramiento de los miembros de la comunidad. No obstante, la influencia observada en el compromiso es más moderada en comparación con otras dimensiones del capital social, lo que indica que el compromiso también depende de factores sociales e institucionales no incluidos en el modelo, como el liderazgo comunitario, la participación ciudadana y el sentido de pertenencia.

En relación con el objetivo general, los hallazgos muestran que la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación inciden en el capital social comunitario, aunque no lo determinan de manera exclusiva ni lineal. La incorporación de estos mecanismos se asocia con mejoras en las dinámicas comunitarias, pero los bajos valores de Pseudo  $R^2$  indican una capacidad explicativa limitada: las variables analizadas explican solo una parte del comportamiento del capital social, mientras que otros factores sociales, culturales e institucionales también intervienen. Esto ofrece una confirmación parcial de los planteamientos de Piketty et al. (2019) y Smolka y Amborsky (2020), al mostrar que la redistribución del valor del suelo es relevante pero insuficiente para garantizar cohesión social.

Respecto a la confianza, los resultados apuntan a que las herramientas de recuperación pueden favorecer percepciones de mayor equidad y, por ende, la confianza comunitaria. Sin embargo, su baja capacidad explicativa sugiere que esta dimensión depende además de factores subjetivos, tales como la legitimidad institucional, la transparencia de las autoridades, experiencias previas de participación y la percepción de justicia social, lo que cuestiona enfoques centrados únicamente en lo económico.

En el caso de la cohesión, la relación con las variables urbanas fue más consistente: la mejora en infraestructura, el acceso a servicios y las acciones colectivas parecen favorecer la interacción entre vecinos y el sentido de pertenencia. Estos resultados coinciden con Contreras y Ojeda (2019) y Rojas y Bautista (2023), reforzando la idea de que las políticas redistributivas pueden fortalecer vínculos sociales y que las dimensiones colectivas responden con mayor intensidad que las subjetivas.

Finalmente, de manera global, el estudio aporta evidencia empírica en San Sebastián (Cusco) de que la relación entre plusvalía urbana y capital social comunitario es significativa, pero de baja capacidad explicativa, y que las distintas dimensiones del capital social no responden de forma homogénea a las variables urbanas. En términos prácticos, ello sugiere que las políticas de recuperación de plusvalía deben complementarse con estrategias sociales e institucionales para fortalecer la confianza, la participación y la organización comunitaria. Se recomienda desarrollar modelos más integrales que incorporen gobernanza, informalidad, desigualdad, participación ciudadana y acceso a servicios básicos, así como emplear enfoques mixtos que permitan comprender mejor la complejidad del fenómeno.

## Conclusiones

Los resultados permiten sostener que la plusvalía urbana y las herramientas de recuperación constituyen factores relevantes en la configuración del capital social comunitario, lo que evidencia que los procesos de valorización del suelo no son únicamente fenómenos económicos, sino también sociales. En ese sentido, se asume que la gestión de la plusvalía urbana debe ser comprendida desde una perspectiva que considere no solo sus efectos económicos, sino también su impacto en las dinámicas comunitarias, en coherencia con los planteamientos teóricos que vinculan desarrollo urbano y cohesión social.

Asimismo, la evidencia empírica confirma que dichas variables inciden en la confianza comunitaria, lo que sugiere que las intervenciones urbanas y los mecanismos de recuperación pueden contribuir a fortalecer las relaciones sociales. No obstante, el alcance explicativo moderado del modelo indica que la confianza no depende exclusivamente de factores estructurales, sino también de elementos culturales e institucionales, lo que coincide con enfoques teóricos del capital social que destacan su carácter multidimensional.

En relación con la cohesión social, los resultados muestran una mayor capacidad explicativa, lo que permite sostener que las herramientas de recuperación de plusvalía urbana pueden desempeñar un papel significativo en la consolidación de vínculos colectivos y en la organización social. Este hallazgo refuerza la idea de que las políticas urbanas pueden generar efectos positivos en la estructura social cuando se orientan adecuadamente.

Por otro lado, el compromiso comunitario también presenta una relación significativa con las variables estudiadas, aunque con menor nivel explicativo, lo que sugiere que el involucramiento ciudadano en los procesos colectivos responde a una interacción más compleja de factores. En este sentido, se sostiene que las herramientas de recuperación de plusvalía deben articularse con estrategias de fortalecimiento institucional y participación ciudadana para potenciar sus efectos.

Finalmente, los resultados dejan abiertas líneas de investigación futuras, particularmente en la identificación de variables adicionales que permitan explicar con mayor profundidad el capital social comunitario, tales como factores culturales, institucionales y de gobernanza local. Asimismo, se plantea la necesidad de desarrollar estudios longitudinales que permitan analizar la evolución de estas relaciones en el tiempo, así como investigaciones comparativas que evalúen la efectividad de distintas herramientas de recuperación de plusvalía en diversos contextos.

## Referencias

- Braticevic, S. (2020). Valorización inmobiliaria regional y escenario post-COVID-19: El caso de la Quebrada de Humahuaca, Argentina. *Semestre Económico*, 23(55), 161–182. <https://doi.org/10.22395/seec.v23n55a7>
- Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana: Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3(3), 45–64. <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Carabaca, C., & Lobos, R. (2023). La ciudad como derecho. *Revista Planeo: Espacio para territorios urbanos y regionales*, (56). <https://revistaplaneo.cl/2023/07/23/mas-alla-derecho-de-la-ciudad-hacia-la-vida-buena-y-la-defensa-de-la-comunidad/>
- Contreras, A., & Ojeda, F. (2019). Recuperación de plusvalías: Herramienta impuestaria para gobiernos autónomos. El caso ecuatoriano. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), Artículo 1. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.64548>
- Hernández, S., & Duana, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín Científico de las Ciencias Económico Administrativas del ICEA*, 9(17), 51–53. <https://doi.org/10.29057/icea.v9i17.6019>
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw Hill Education. [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf)
- Horn, S., & Barden, J. (2026). Capital social em foco: Conceitos, fundamentos teóricos e trajetórias do debate. *Revista Brasileira de Estudos de Gestão e Desenvolvimento Regional*, 7(3), 98–111. <https://doi.org/10.30681/rbegdr.v7i3.14521>
- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2022). A la responsabilidad social por la contratación pública. [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/publicacion.php?id=PUB-PB-2022-249](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/publicacion.php?id=PUB-PB-2022-249)
- Lamy, B., Ochoa, J., & Serrano, A. (2019). Migración interna y sus efectos en el crecimiento urbano del municipio de Querétaro. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, 21(2), 49–61. <https://doi.org/10.36677/qret.v21i2.12449>
- Liu, Y., & Yau, Y. (2020). Urban entrepreneurialism vs. market society: The geography of China's neoliberal urbanism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(2). <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12859>
- López, N., & García, E. (2020). Método de corrección de factores: Alternativa para la valoración de suelos. Caso Arequipa Metropolitana. *Revista Alfa*, 4(12). <https://doi.org/10.33996/revistaalfa.v4i12.86>

- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (5.<sup>a</sup> ed.). Ediciones de la U. [https://edicionesdelau.com/wp-content/uploads/2018/09/Anexos-Metodologia\\_%C3%91aupas\\_5aEd.pdf](https://edicionesdelau.com/wp-content/uploads/2018/09/Anexos-Metodologia_%C3%91aupas_5aEd.pdf)
- Palacín, B. (2022). *A la responsabilidad social por la contratación pública*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/publicacion.php?id=PUB-PB-2022-249](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/publicacion.php?id=PUB-PB-2022-249)
- Páramo, C., & López, E. (2020). Principios, progresividad y factibilidades de la recuperación de "plusvalías" urbanas en el Chile actual. *Revista de Geografía Norte Grande*, (76), 121–142. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022020000200121&script=sci\\_abstract](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022020000200121&script=sci_abstract)
- Paulsen, A. (2021). David Harvey y Neil Smith: Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura. *Revista de Geografía Norte Grande*, (40), 109–110. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022008000200009>
- Piketty, T., Yang, L., & Zucman, G. (2019). Acumulación de capital, propiedad privada y creciente desigualdad en China, 1978–2015. *American Economic Review*, 109(7), 2469–2496. <https://doi.org/10.1257/aer.20170973>
- Reyes, M. (2016). *Metodología de la investigación: Telebachillerato comunitario. Primer semestre*. Secretaría de Educación Pública; FLACSO. <https://libros.conaliteg.gob.mx/20/TB11A.htm>
- Rojas, C., & Bautista, A. (2023). Cambios en la renta del suelo urbano por el uso de instrumentos normativos de ordenamiento territorial: Localidad de Chapinero, Bogotá, Colombia. *Perspectiva Geográfica*, 28(1), 1–20. <https://doi.org/10.19053/01233769.14495>
- Smolka, M., & Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: Una comparación interamericana. *Revista EURE*, 29(88). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>
- Sotomayor, V. (2019). El impuesto a la plusvalía en Guadalajara: Un instrumento de captura de valor en el siglo XX. *Diagnóstico FACIL Empresarial, Finanzas, Auditoría, Contabilidad, Impuestos, Legal*, 14. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10058850>
- Torres, D., & Ruiz, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996–2015). *Eure*, 45(136), 5–29. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612019000300005](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612019000300005)
- Verduzco, B., & Valenzuela, M. (2018). Captura de plusvalías, regularización de edificios y aglomeraciones turísticas en Guadalajara. *Economía, Sociedad y Territorio*, (57). <https://doi.org/10.22136/est20181182>