



Políticas de Suelo, Fiscalidad y Catastro





LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Políticas de Suelo, Fiscalidad y Catastro

Agosto, 2017 | Carlos Fernando Orrego A.|
carlosfernandoorrego61@gmail.com



Recuperación de plusvalías e impuestos a la propiedad inmobiliaria

El suelo juega un papel central tanto en el financiamiento de la infraestructura como en el mantenimiento de servicios municipales básicos en regiones metropolitanas de todo el mundo.



Cambio climático

Las políticas de suelo son una herramienta poderosa para reducir la emisión de gases de invernadero y fortalecer la resiliencia al cambio climático.



Informalidad y pobreza urbana

La historia de gente marginalizada en áreas urbanas —ya sea los mil millones de habitantes que viven en asentamientos informales o aquellos que viven en comunidades de bajos ingresos de las ciudades posindustriales de los EE.UU.— comienza con el suelo.



Salud fiscal municipal

Para miles de millones de personas, la calidad de vida depende de la capacidad de los gobiernos locales para suministrar servicios públicos e invertir para el futuro.



La valuación inmobiliaria y el impuesto predial

LincolnLandPolicy
1.393 visualizaciones



Fundamentos jurídicos de las políticas de suelo para el desarrollo de los territorios

LincolnLandPolicy
966 visualizaciones



Efectos de las intervenciones públicas en la valorización del suelo

LincolnLandPolicy
917 visualizaciones



Políticas de vivienda de cara a la segregación socio-espacial

LincolnLandPolicy
Recomendado para ti

Políticas de Suelo:

...Necesitamos herramientas para financiar el desarrollo de las ciudades y la movilización de plusvalías es una de ellas....

Esta se refiere a la captura de los incrementos de valor del suelo privado, que son resultado de inversiones o acciones del Estado.

La apropiación de incrementos de valor ajenos al esfuerzo del propietario, son un enriquecimiento sin causa. Se movilizan para recuperar una porción de éstos y redistribuirlos a la colectividad.

LILP

Se puede hacer a través de variados instrumentos tales como cargas, tasas, contribuciones, aportes (en \$ y otros) e impuestos: uno de éstos últimos es el Impuesto Predial.

Este impuesto es potencialmente un excelente instrumento para financiar la ciudad, ayudando a corregir la desigualdad e inequidad local.

Las primeras leyes tributarias aparecen en Egipto, China y Mesopotamia. Textos muy antiguos en escritura cuneiforme de hace aproximadamente cinco mil años, señalaban que “se puede amar a un príncipe, se puede amar a un rey, pero ante un recaudador de impuestos, hay que temblar”.



Reformó el sistema tributario romano

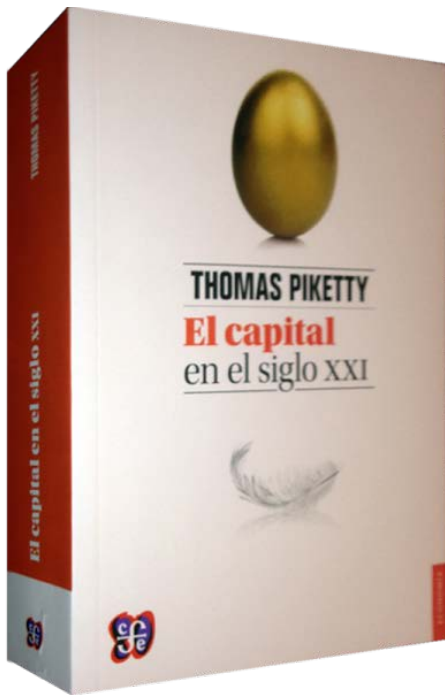
Augusto Cesar, Imperio Romano, 27aC-14dC:
Con la preocupación con el grado de producción,
implementó un sistema de valuación con base en lo que
podría ser producido al envés de lo que era producido en
la tierra:
económico incentivo al máximo uso de la tierra.

El impuesto predial:

Sus potencialidades:	Qué hemos hecho de él:
Impuesto Universal	Avalúos muy por debajo del mercado
Claro reconocimiento local	Nadie sabe como se hace el avalúo
Tradición	Impuesto poco transparente
No agota su base fiscal	Plantas de valores obsoletas
Alta Visibilidad	Catastros desactualizados
Promueve la autonomía local	tasas demasiado bajas
Regulador de Mercado	Amnistías
Equitativo	Tasas planas regresivas
Progresividad	La tentación de las exoneraciones
Alto potencial de crecimiento	No existe cultura de pago
Círculo virtuoso del predial	Tenemos atribuciones sin ocupar

El predial está de moda...

- Los impuestos indirectos son en esencia regresivos... (IVA).
- AL 51% de la carga Tributaria.
- Los impuestos directos, redistribuyen con mayor eficiencia y equidad.
- AL 20.7% de la carga Tributaria.



“...el capital sencillamente parece ser un mejor indicador de la capacidad contributiva de las personas más acaudaladas que su ingreso anual, el cual suele ser difícil de cuantificar. El impuesto sobre el capital permite así complementar el impuesto sobre el ingreso para todas aquellas personas cuyo ingreso fiscal es manifiestamente insuficiente en comparación con su



Materia	Descripción
Base Imponible	En LA, salvo excepciones, el avalúo es el resultado de combinar plusvalías (terreno) y esfuerzo propio (mejoras). Es un impuesto patrimonial (al stock de la ciudad) ¿Avaluar por uso real o uso expectante?
Tasas Impositivas	¿Tasas definidas a nivel central o local? ¿O una combinación de ambas? ¿Las mismas tasas para terrenos y mejoras? ¿Planas o progresivas marginales? Sobre tasas: terrenos eriazos, usos peligrosos.
Actualización de planta de valores	Idealmente cada 3 o 4 años como máximo. No hacerlo distorsiona la base imponible y daña severamente la credibilidad en el impuesto. OCDE: cada 3 a 5 años. Observatorios de mercado (transparencia). Fuente: Transacciones.
Relación Avalúo/ valor de mercado (Elemento clave en la transparencia del impuesto.)	¿A qué % del valor de mercado nos ubicamos? Idealmente, lo más cerca del mercado, pero si no es así debemos decir cual es el % definido. Este % debe aplicarse a todos por igual. Equidad H/V. Promedio LA década 2000: 46%. CdeCesare

La Importancia de la Información

Estaba un sacerdote conduciendo hacia su parroquia y en la carretera encuentra una monja conocida. Para y le dice:

-Madre, suba que la llevo al convento. La monja sube y se sienta en el asiento del copiloto.

Hace un cruce de piernas y el habito se le abre un poquito y se le ve la pierna. El padre la mira y sigue conduciendo.

Al rato le toca la pierna y la monja le dice: **Padre, acuérdesse del Salmo 129.**

El Padre le pide disculpas y sigue conduciendo. Al rato otra vez le toca la pierna y la monja le dice: **Padre, acuérdesse del Salmo 129.**

El Padre se excusa diciendo:
Perdóneme, Hermana, pero, sabe, la carne es débil. Después de un rato la monja se baja y el Padre llega a su parroquia y va rápidamente a buscar en la Biblia, el Salmo 129.

Encuentra el Salmo y lee: "Seguid buscando que allí arriba encontrareis la Gloria"

MORALEJA: "Siempre debes estar bien informado, si no puedes perder oportunidades que valen oro."





Estrés

El jefe de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos (SII), Carlos Orrego, sufrió un severo desgaste que lo obligó a tomar un reposo médico de 10 días. El funcionario dedicó más de 15 horas diarias al tema de las contribuciones, pues le llegaron 52 mil reclamos por los reavalúos de las propiedades y además tuvo que enfrentar duras críticas de parlamentarios de distintos sectores.

La más importante conclusión:

!!!Sigo Vivo!!!



Materia	Descripción
Relación Giro/Recaudación	Construyamos estrategias simples y eficaces para el Cobro Coactivo del impuesto. ¿Garrote o zanahoria? Fomentemos el pago voluntario. Evitemos las amnistías y perdonazos. Si bien es un impuesto, intentemos transparentar en que se usan los recursos, o al menos parte de él. Educación fiscal (política pública). Promedio LA recauda 67% de lo puesto en cobro. CdeCesare
Exenciones (a todos los exentos, el Estado les está regalando su patrimonio)	Por valor: Avalúos muy bajos. Por usos: bienes del estado, educación, deporte. Por tipo de contribuyentes: jubilados, embajadas. En general las exenciones no son “técnicamente” correctas. Erosionan la base imponible. Caso emblemático es Chile: 64% exentos. Todos deberíamos pagar predial. Para los que no pueden pagar: Subsidios, traslado de la deuda al momento de la venta del inmueble, etc.

La Conectividad...

Santiago, Antiguo Puente de Cal y Canto (ruinas) y Rio Mapocho sin canalizar

Acabo de tasar
5 casas al otro
lado del río...

Que hago
ahora????

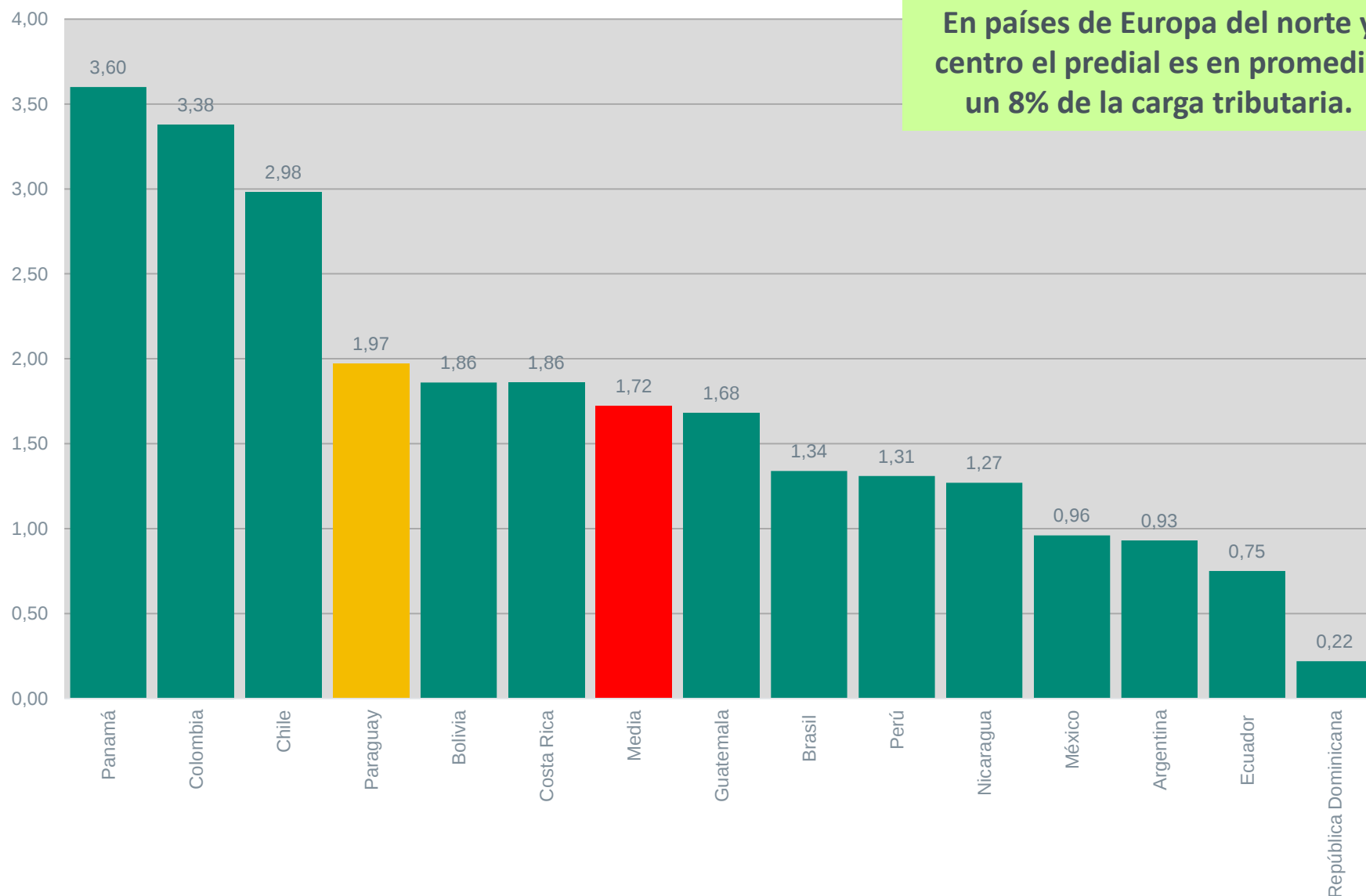


“Aumentar el número de vías de una autopista para reducir la congestión vial, es como aflojar el cinturón para resolver la obesidad” Lewis Mumford





Predial como % de la carga tributaria del país





LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

La actualización de las plantas de valores es un tema técnico, que usualmente se transforma en un problema político



Determinar el valor de mercado es un tema **TÉCNICO**, de político no tiene nada



Determinar las tasas impositivas es un tema **POLÍTICO**, de técnico no tiene nada



ULTIMA HORA

Revista de Economía y Finanzas

www.ultimahora.com



Aumento de base imponible y renovación del sistema de valoración fiscal

Cambio en tasa inmobiliaria mejoró en 80% recaudación

Hacienda obtuvo USD 8 millones más en 2005 tras modificarse el impuesto a las propiedades rurales y lograr que el tributo esté más cerca del valor real de la tierra.



“El valor de los objetos lo determina el interés que por ellos exista”

Aristóteles

**Y
nosotros,
¿sabemos
cual es el
valor de
nuestra**

**Para
venderla...**



**Para pagar
predial...**



¿Son lo
mismo?

- "Señorita, ¿se acostaría usted conmigo por un millón de dólares?"
+ "Por supuesto", respondía ella.
- "¿Y por un dólar?", preguntaba de nuevo.
+ "¿Qué se cree usted que soy?", contestaba la dama ofendida.
- "Lo que usted es ya ha quedado claro, ahora estamos negociando el precio".

Groucho Marx



Hoy en día el hombre conoce el precio de todo y el valor de nada.

(Oscar Wilde)

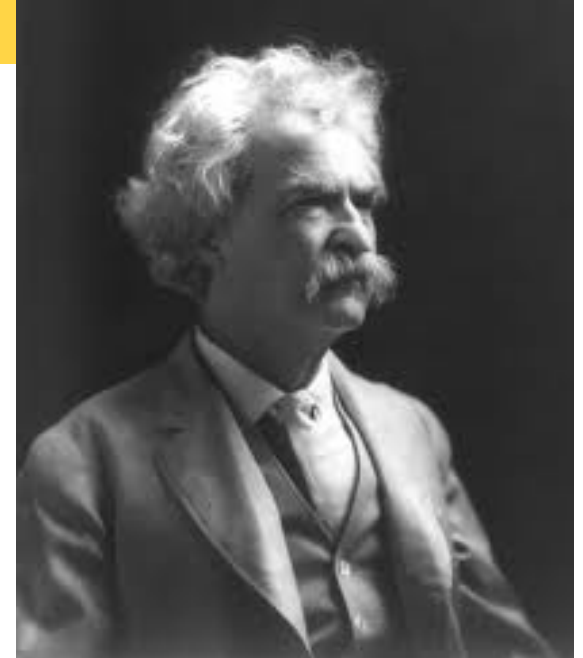
La normativa

Los instrumentos de planificación urbana poseen carácter normativo, con fuerza legal, y obligan a cumplir requerimientos específicos a los diversos actores que intervienen en la gestión inmobiliaria.

Toda actividad que se desarrolle en el territorio de su jurisdicción está sujeta a su mandato.

“Ni la vida, ni la libertad, ni la propiedad de ningún hombre está a salvo cuando el legislativo está reunido.”

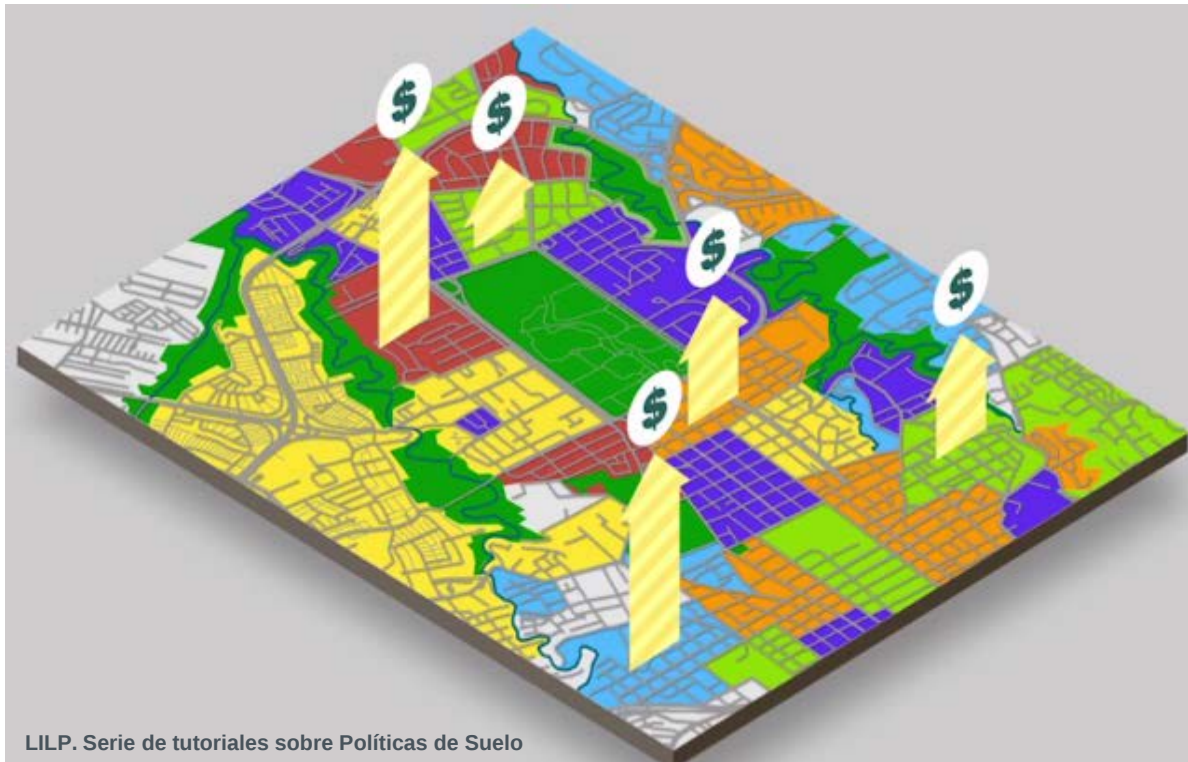
Mark Twain



Como se forman los precios del suelo

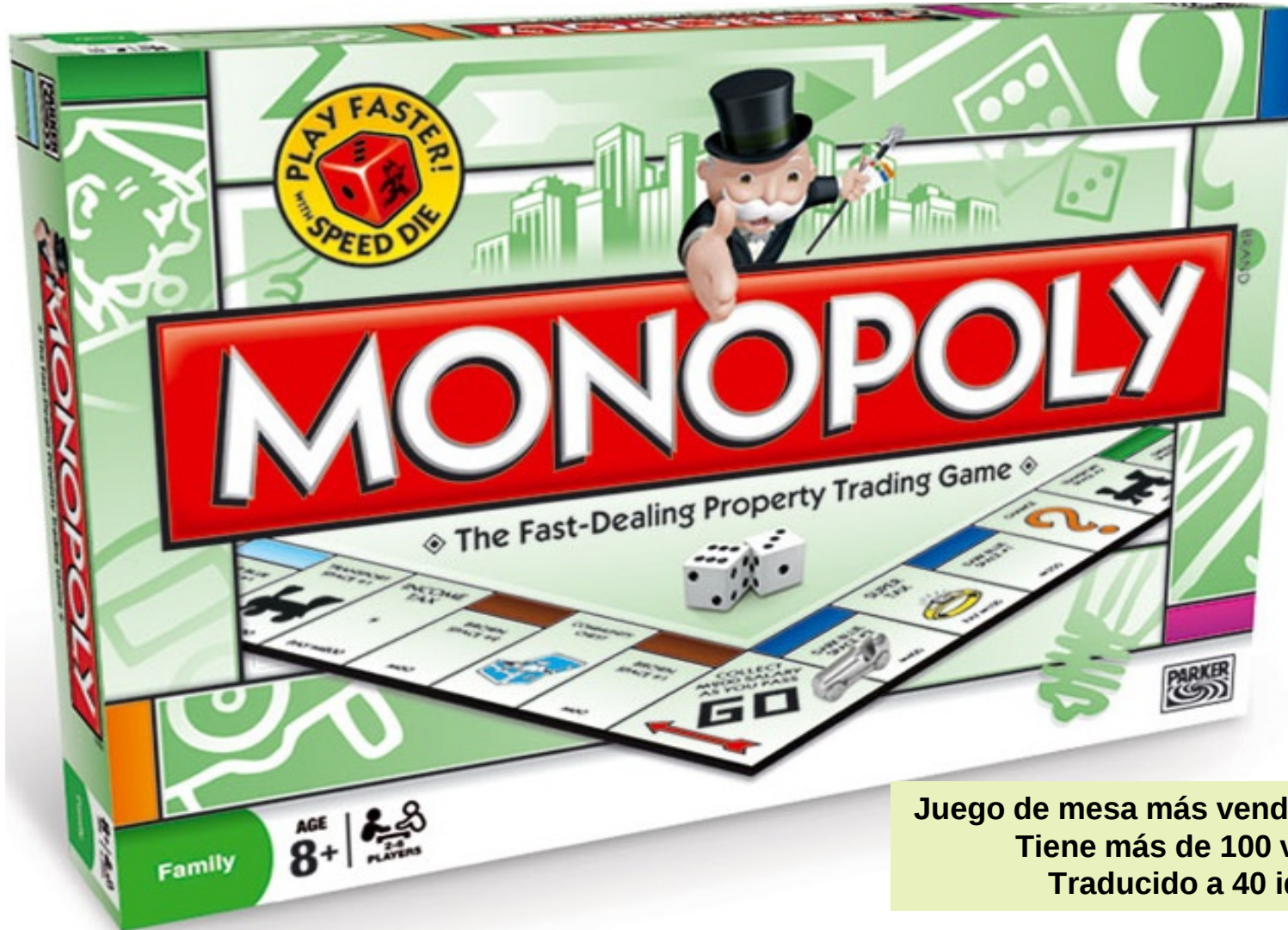
Con acumulación de Plusvalías...

**¿Son malas las Plusvalías?... No, son muy buenas.
El problema es que se reparten con absoluta inequidad**



La plusvalía es un patrimonio público.

Ésta se capitaliza en el valor del suelo, no en las mejoras. Entonces, ¿porqué no cobramos predial sobre el valor del suelo solamente?



Juego de mesa más vendido en el mundo
Tiene más de 100 versiones
Traducido a 40 idiomas

No se deja de jugar porque se es viejo, se es viejo porque se deja de jugar

George Bernard Shaw

El uso de suelo con alta densidad solo es posible con una infraestructura urbana proporcional a la intensidad de uso esperada.

La inversión en nueva infraestructura usualmente produce un incremento en el valor del suelo para los propietarios muy superior a su costo, especialmente cuando era insuficiente la cobertura del servicio por parte de la ciudad.

La movilización de plusvalías simplemente recupera la porción o partedel valor que es generada por el sector público

Las cargas por cambios favorables en los derechos de edificación o urbanización, concedidos por el estado, no son impuestos.

Solo se cobran las cargas cuando el propietario realmente hace efectivo un incremento en el valor del suelo, por ej: Cuando se autoriza una licencia con mayores edificabilidades o cuando la propiedad es vendida. Así, la capacidad de pago está garantizada (el cobro es una fracción de la ganancia).

Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina

Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano



MARTIN O. SMOLKA

Comprendiendo la naturaleza del precio

Es residual

- Si el suelo no es reproducible...

Exige la existencia de una demanda

Es diferencial

- ...no tiene costo de producción...

- ¿quién y cómo se determina su precio?

- ...tirón que ejerce la competencia entre sus demandantes

- La demanda por suelo **es derivada** de la demanda por vivienda.
- Nadie demanda suelo – la demanda es por el **uso que se puede dar** al suelo (actual o futuro).
- Uso (posible/esperado) determina el precio del suelo.
- Porque el precio de la vivienda es alto – el precio del suelo es alto – no al revés!

El valor del suelo es formado en el residuo

Demanda por vivienda	$15 = 100 - (42+17+16+10)$
Valor de venta del edificio (viviendas)	100
costos de edificación	- 42
costos de adm., marketing, financieros	+ 17
Ganancia 'normal'	+ 16
Impuestos, permisos, costos de urb., etc.	+ 10
Precio del terreno	= 15

85

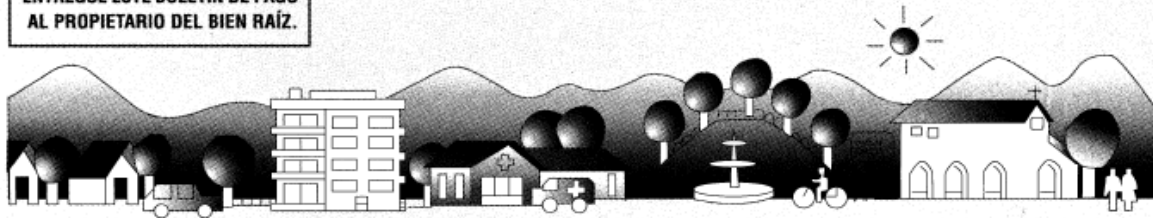
Toda carga sobre el suelo incide en su precio...

Por ejemplo:

**Los impuestos se capitalizan en el valor del suelo,
reduciéndolo ya que disminuyen la rentabilidad
futura esperada sobre la tierra...**

CONTRIBUCIONES DE BIENES RAÍCES

SI UD. ES ARRENDATARIO
ENTREGUE ESTE BOLETÍN DE PAGO
AL PROPIETARIO DEL BIEN RAÍZ.



**Para sus trámites prefiera Internet, www.sii.cl
Más Fácil, más Rápido y más Seguro**

Volvamos al residuo

Demanda por vivienda		$15 = 100 - (42+17+16+10)$
Valor de venta del edificio (viviendas)	100	
costos de edificación	42	
costos de adm., marketing, financieros	17	
Ganancia 'normal'	16	
Impuestos, permisos, costos de urb., etc.	10	
		85
		12
Precio del terreno	15	13

Si suben los costos, bajan los precios!!!

Suelo



Construcciones



- Bien Escaso
- No se produce
- Monopolio Natural
- Oferta Limitada
- Aspira las plusvalías



- Abundantes, se producen
- Oferta Ilimitada
- Envejecen y pierden Valor
- Son fruto de mi esfuerzo

El Impuesto a la propiedad inmobiliaria es, económicamente hablando, la combinación de uno de los peores impuestos –la parte que se deriva de las mejoras a un bien inmueble... y uno de los mejores –el impuesto a la tierra o al valor del lugar. William Vickrey

Premio Nobel de Economía, 1996

Sencillez, certeza y equidad.

La renta que produce el suelo le pertenece a la comunidad y se capitaliza en plusvalía urbana. Las inversiones públicas se capitalizan en los valores del suelo. Se eximen las mejoras del avalúo (Mexicali, México).

“Yo soy dueño del terreno, no de su valor”

Este modelo se apoya en dos aspectos:

- **La sencillez que permite reconocer la distribución de los valores del suelo en la ciudad, resultado de la infraestructura y los servicios que la ciudad ofrece.**
- **La transparencia y justicia que deriva de esa percepción de que cada contribuyente retribuye en proporción a los beneficios obtenidos.**



Consenso entre economistas laureados con el Nobel

MARTIM SMOLKA

**Paul Samuelson
(1970)**

La renta pura de la tierra tiene la naturaleza de un superávit que puede gravarse fuertemente sin distorsionar los incentivos o la eficiencia de la producción

**James Tobin
(1981)**

Creo que en principio es una buena idea imponer impuestos sobre las tierras no mejoradas y sobre todo las ganancias de capital

**Franco Modigliani
(1985)**

Es importante que la renta de la tierra se mantenga como una fuente de ingresos del gobierno central o local según sea el caso

**James Buchanan
(1986)**

El terrateniente que retire tierras de uso productivo a un uso puramente privado debe ser requerido para pagar impuestos más altos, no más bajos

**Robert Solow
(1987)**

Por razones de eficiencia, de ingresos adecuados y de justicia, se debería exigir a todos los usuarios de terrenos que paguen anualmente al gobierno local el valor actual del alquiler del terreno

**William Vickrey
(1996)**

La aplicación de un tributo de la tierra también significa la eliminación de otros impuestos. Esto mejoraría tanto la eficiencia de una ciudad que los valores de la tierra aumentarían más que el aumento de los impuestos sobre la tierra

**Joseph Stiglitz,
(2001)**

El uso de las rentas de la tierra como base de los impuestos es un argumento que creo que tiene mucho sentido porque es una fuente no distorsionadora de ingresos y riqueza

El Catastro y sus problemas

El Catastro: Un medio, no un fin...

El Catastro y el Registro: Cuando no puedes unirlos en uno solo, pues coordínate con eficiencia.



CATASTRO

REGISTRO

¿Catastro fiscal y Registro usan la misma llave de acceso a la información?

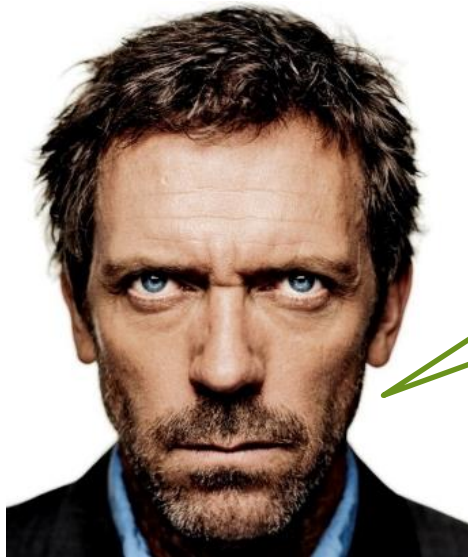
Materia	Descripción
Catastros en LA (el problema del catastro es su dinámica)	Usualmente desconectados entre las entidades que gestionan el territorio. El catastro fiscal tiene fin meramente tributario. Todos tienen catastros: La administración tributaria, Ministerios, municipios, empresas públicas y privadas de servicios. Todos tienen y no dialogan.
¿Cómo se actualiza y con qué frecuencia?	Con transferencia de información entre EP. Y los propietarios. ¿Qué tal si participan?
¿Se puede actualizar valores con un catastro desactualizado?	Si se puede, pero daña severamente la variable de corrección de equidad que persigue el impuesto. Aplicaríamos el tributo sobre una base obsoleta. El predial pierde credibilidad ante el ciudadano.
Avancemos hacia el CTM	Vamos paso a paso. Partamos por coordinarnos cada vez mejor. “Para leer el suelo Urbano” Diego Erba-Mario Piumetto LILP

Catastro desactualizado: “notable abandono de deberes”

Catastro actualizado con un predial “simbólico”...¿no es lo mismo?

La relación buen Catastro – buen Predial:

Oportunidades de financiamiento sano del desarrollo urbano, usando además del predial, otros instrumentos de capturas de plusvalías, como, por ejemplo, la contribución de mejoras.



**Las mujeres se enamoran
de lo que escuchan y los
Hombres de lo que ven. Por eso
Las mujeres se maquillan y los
Hombres mienten...**

**Un catastro maquillado y
además, mentiroso, no nos
sirve...**

En aquel tiempo, dice una antigua leyenda china, un discípulo pregunto al vidente:
– Maestro, ¿cuál es la diferencia entre el cielo y el infierno?

Y el vidente respondió:– Es muy pequeña, y sin embargo de grandes consecuencias.
Vi un gran monte de arroz cocido y preparado como alimento. En su derredor había muchos hombres hambrientos casi a punto de morir. No podían aproximarse al monte de arroz, pero tenían en sus manos largos palillos de dos y tres metros de longitud.
Es verdad que llegaban a coger el arroz, pero no conseguían llevarlo a la boca porque los palillos que tenían en sus manos eran muy largos.
De este modo, hambrientos y moribundos, juntos pero solitarios, permanecían padeciendo un hambre eterno delante de una abundancia inagotable.

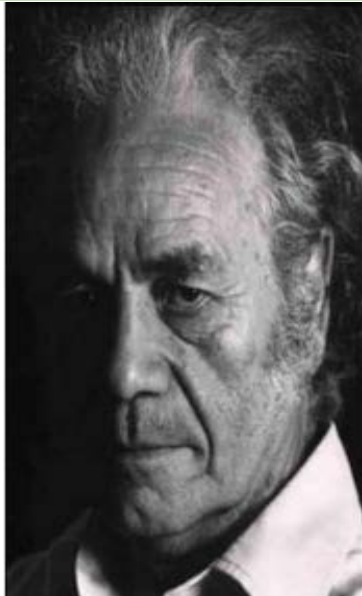
Y ESO ERA EL INFIERNO

Vi otro gran monte de arroz cocido y preparado como alimento. Alrededor de él había muchos hombres, hambrientos pero llenos de vitalidad. No podían aproximarse al monte de arroz pero tenían en sus manos largos palillos de dos y tres metros de longitud.
Llegaban a coger el arroz pero no conseguían llevarlo a la propia boca porque los palillos que tenían en sus manos eran muy largos. Pero con sus largos palillos, en vez de llevarlos a la propia boca, se servían unos a otros el arroz. Y así acallaban su hambre insaciable en una gran comunión fraterna, juntos y solidarios

Y ESO ERA EL

**Un impuesto predial robusto y fuerte
–idealmente base suelo– con su planta de valores y con la
información jurídica y física de los inmuebles actualizada
periódicamente, será un excelente instrumento para capturar
plusvalías urbanas y corregir la desigualdad en nuestros países.
Asimismo, es el cimiento y sustento del catastro multifinalitario.**

**A propósito
de
desigualdad**



“Tiranía de los Promedios”

Hay dos panes. Usted se come dos. Yo ninguno.
Consumo promedio: un pan por persona.

(Nicanor Parra)

!Sólo tenemos que atrevernosi

Muchas Gracias

| Carlos Fernando Orrego A. |

| carlosfernandoorrego61@gmail.com



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY