



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Valor del suelo urbano para el gobierno local

IX Simposio sobre el Catastro en Iberoamérica

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

Cancún, Quintana Roo, México, miércoles 5 al viernes 7 de septiembre, 2018

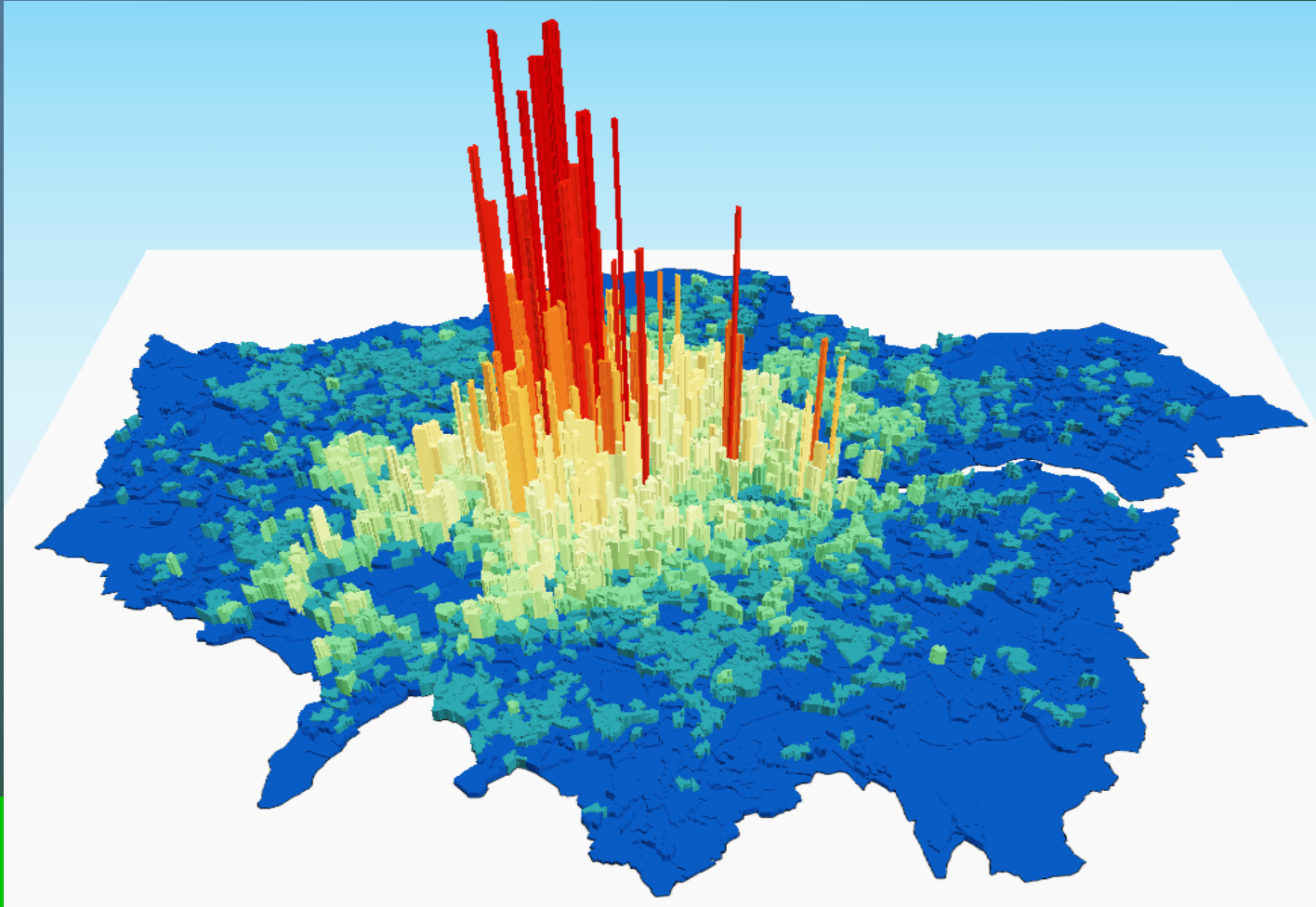
Carlos Morales Schechinger

Lincoln Institute of Land Policy



Valor?

... el dato más importante de catastro



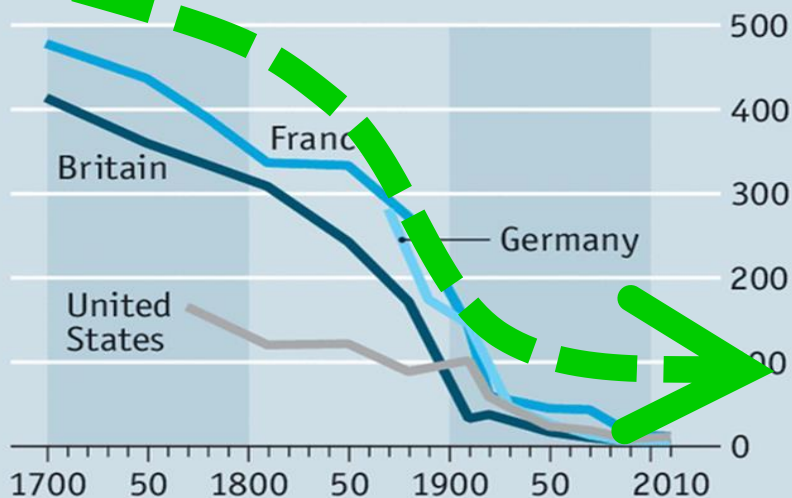
Por qué ?

Urbano?

...caída rural <15% vs alza urbana >200%

1 The fall

Agricultural land value
As % of GDP

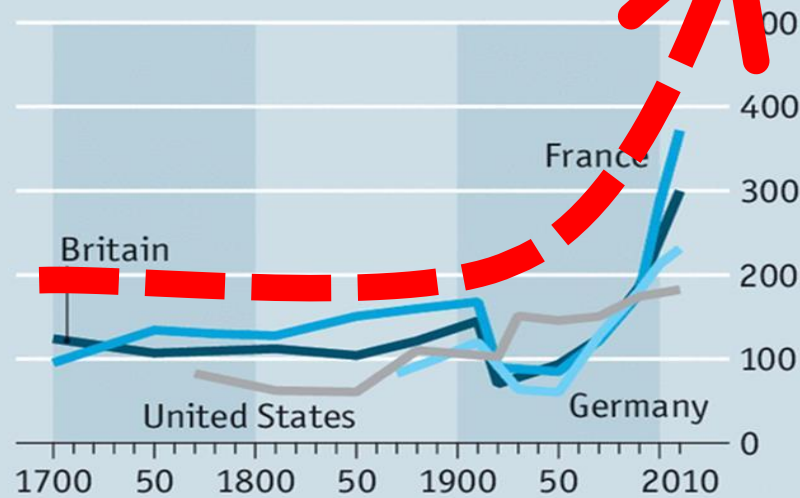


Source: Thomas Piketty

Economist.com

2 The rise

Residential property value
As % of GDP



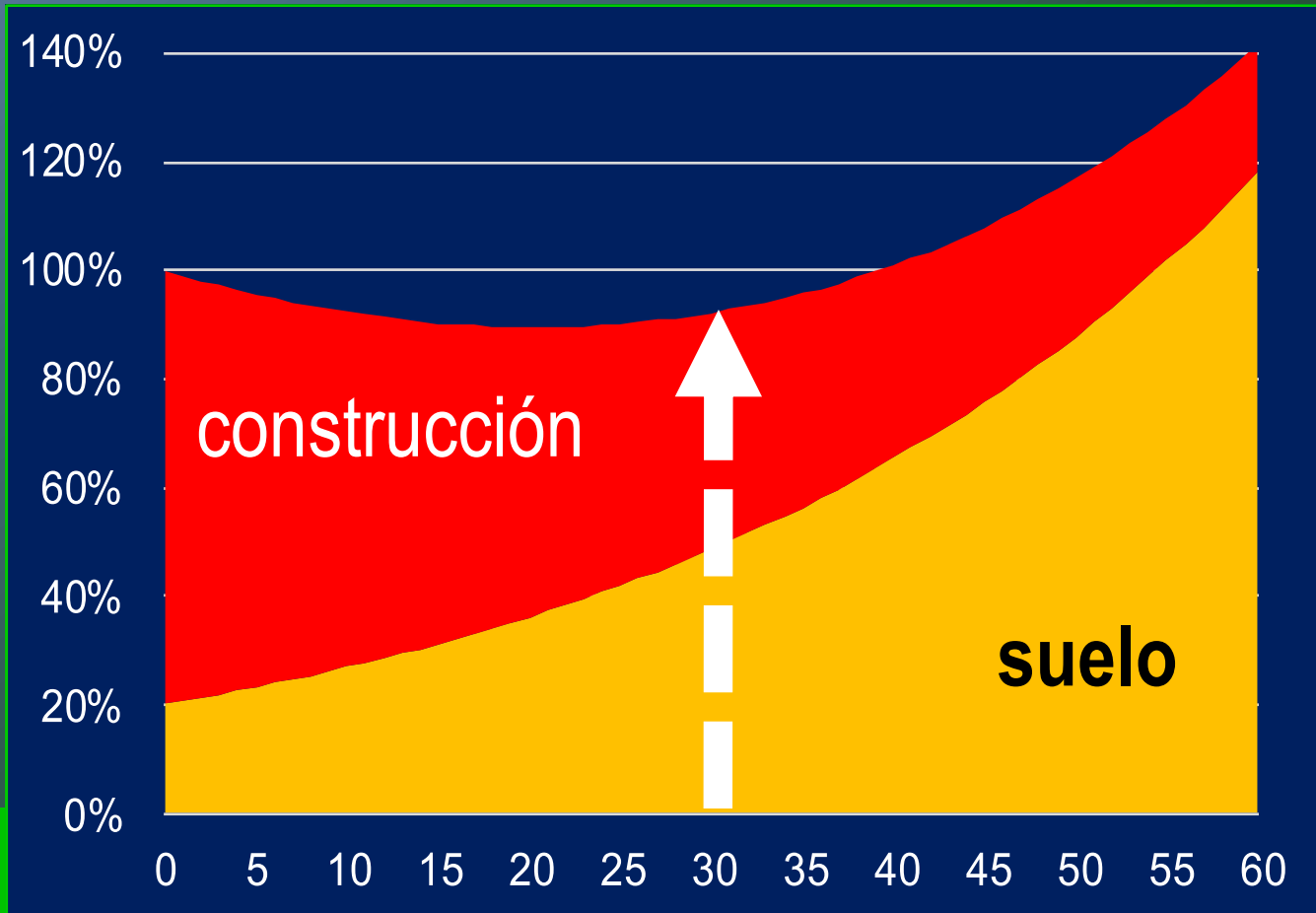
Source: Thomas Piketty

Economist.com

Por qué ?

Suelo?

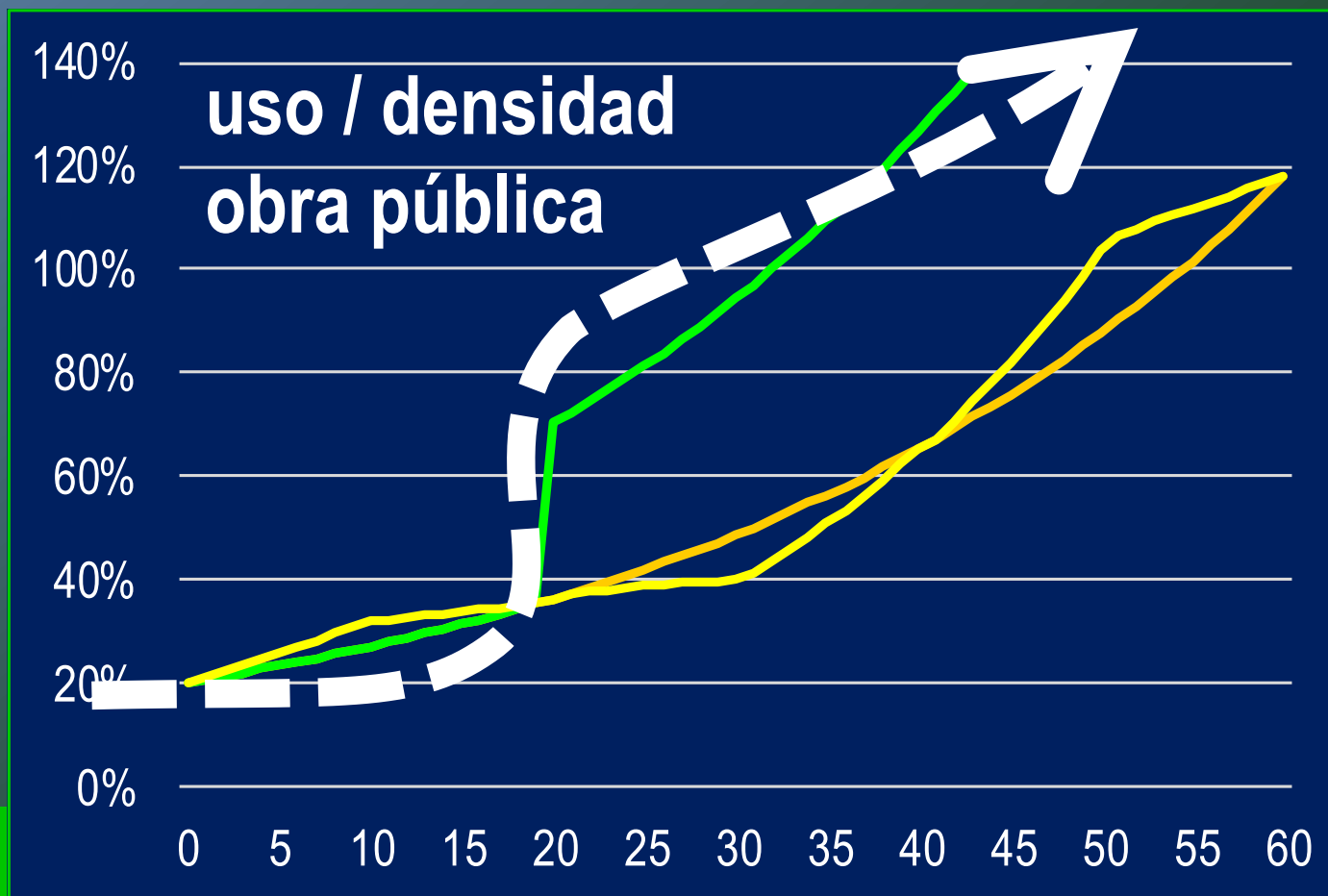
... suelo >60% vs construcción <40%



Por qué ?

Gobierno local?

... incrementa valor del 80 al 500 %

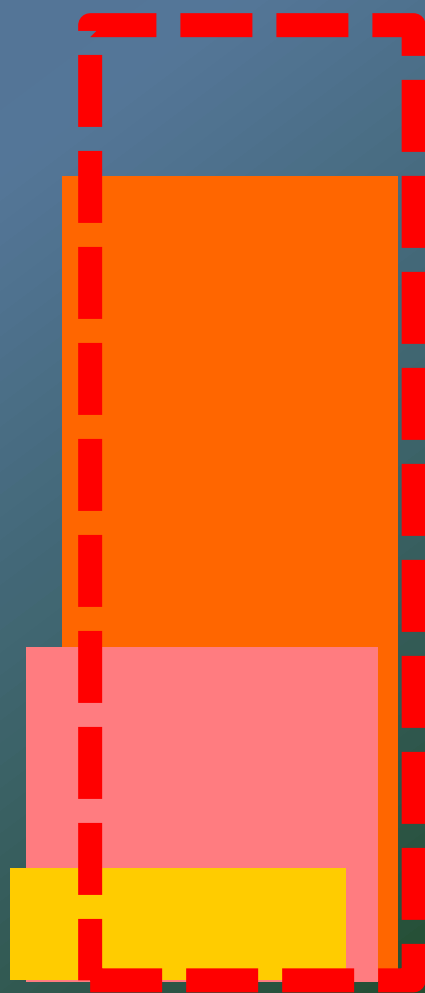


Por qué?

Dato que todos necesitan

- ... impuesto predial
- ... impuesto por adquisición
- ... contribución de mejoras
- ... tasas por impacto
- ... transferencia de derechos de edificabilidad
- ... venta /concesión de suelo público
- ... indemnización por expropiaciones
- ... reagrupamiento de tierras
- ... créditos inmobiliarios e hipotecarios
- ... efecto de planes en el mercado de suelo

Para quién?



El del mercado

Mañana: uso potencial

especulativo
planeado

... derechos

... y obligaciones

Hoy: uso corriente

Ayer: uso original

Cuál valor?

Accesibilidad

... costo de transporte

Externalidades

... positivas y negativas

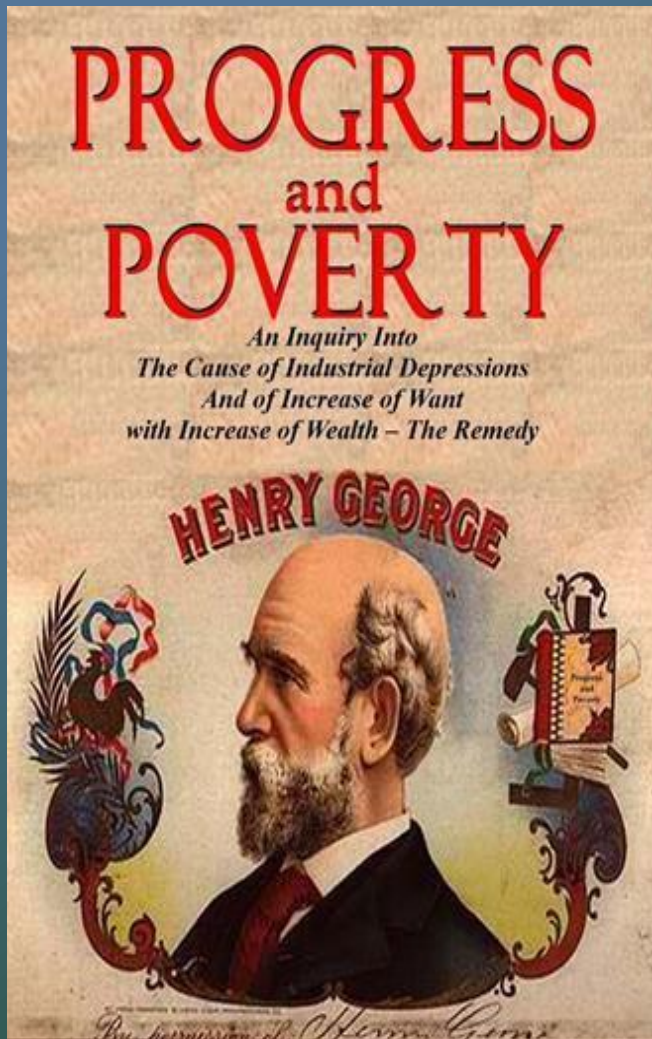
Tirón de la demanda

... capacidad de pago

Cargas

... fiscales, urbanísticas y sociales

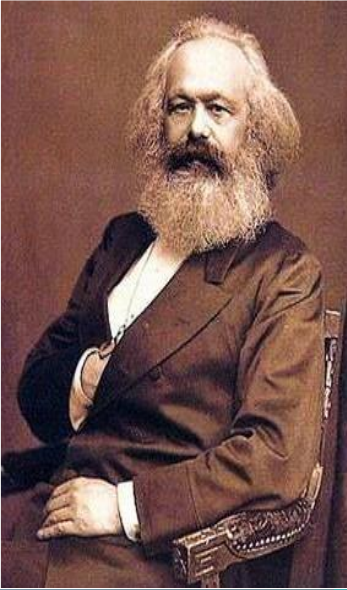
mayor impacto en el valor ?



Henry George

“Un impuesto al valor del suelo
es de todos los impuestos
aquel que mejor cumple con
todos los requerimientos de un
impuesto perfecto”

Sólo el suelo?



Karl
Marx
1818-1883

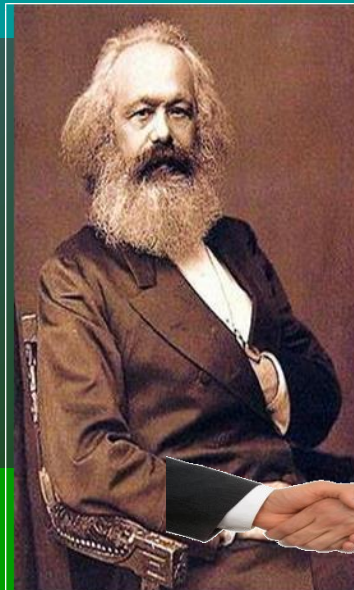
Valor de uso
... vs. valor de cambio

Suelo se explota
... con más trabajo

Capitalista y propietario
... explotador y parásito

Propiedad pública/colectiva
... sólo para valor de uso

Renta a la ciudad, no al suelo



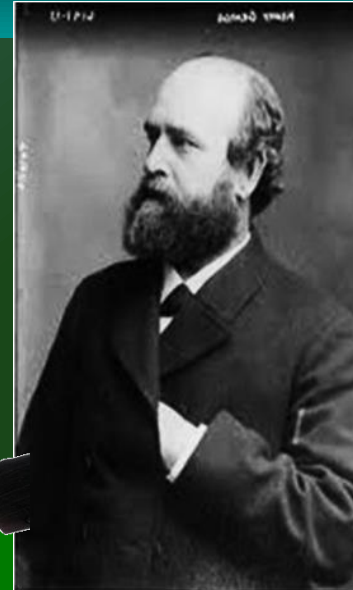
Valor del suelo
... es una creación social

Suelo es más escaso
... si la Economía progresa

Propietario extrae renta
... del trabajo y del capital

Impuesto suelo, no capital
...renta regresa a sociedad

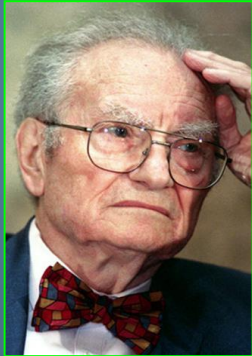
Renta a la ciudad, no al suelo



Henry
George
1839-1897

ideología ?





Paul Samuelson
1970



Milton Freeman
1978



James Tobin
1981



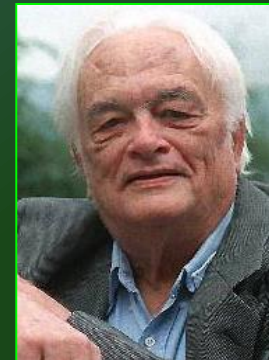
Franco Modigliani
1985



James Buchanan 1986



Robert Solow
1987

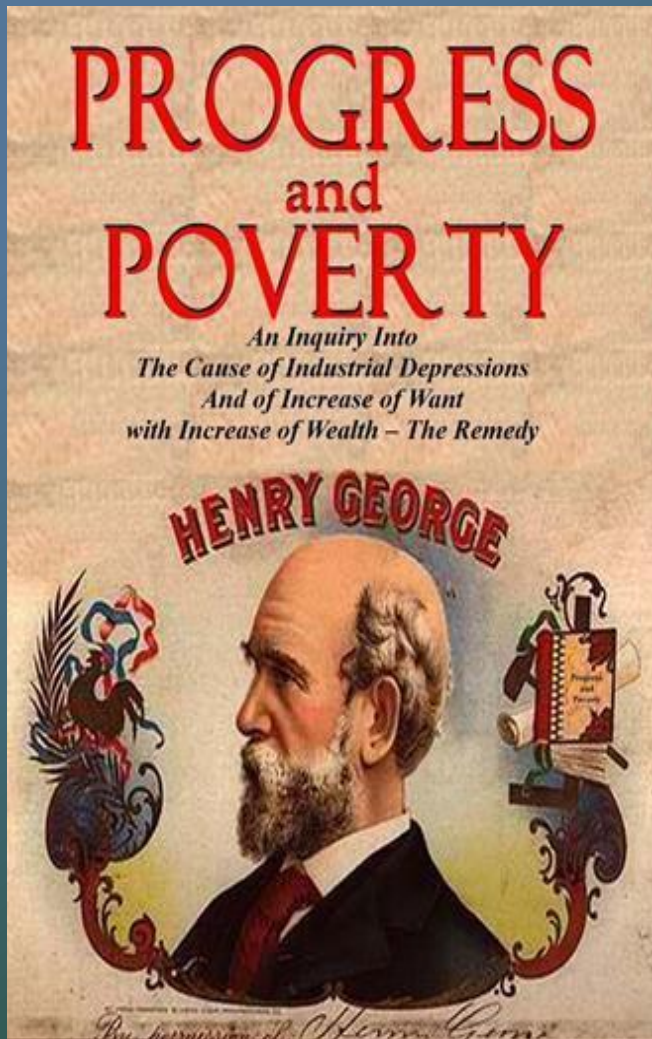


William Vickrey
1996



Josef Stiglitz
2001

8 premios nobel coinciden ?



- la base no migrar ni se esconde
- incentiva la construcción
- grava creación de la comunidad
- exenta el esfuerzo individual
- recae en propietario original
- no se traslada al consumidor
- puede valuarse con certeza
- más fácil y barato de cobrar

Qué ventajas ?

Impuesto Georgiano:

- Dinamarca, Condados de Australia, Nueva Zelanda y EUA
- Estonia, Latvia, Rusia y Ucrania
- Kenya, Zambia, Zimbabwe, Malawi y Sudáfrica
- Algunos municipios en México, Belice, Jamaica, casi en Argentina

Proxis:

- Tarifa mas alta al suelo: Florianópolis (Brasil), Filadelfia (EUA)
- Sobre tasa a baldíos: casi todo América Latina, Filipinas, India.
- Vía concesión de suelo público: China, Hong Kong, Singapur, Holanda, Australia y Nueva York

Impuesto base suelo en el mundo ?

Impuesto predial

demonios !



... impopular pues grava a todos

Focalizarse

... predio más valorizados

... por acción pública

Obra pública

... contribución de mejoras

Panes urbanos

... licencia uso y densidad

Y mientras ?

Donald Shoup

¿Porqué es tan difícil financiar la obra pública
... que incrementa el valor del suelo así servido
... por encima del costo de la obra misma?



La paradoja de Donald ?



Quien controla cambios de uso y el gasto público
... captura las plusvalías de la ciudad

Quien controla el mouse

... distribuye las plusvalías
... la ciudad? el propietario ? el desarrollador?

El poder del mouse ?

**Valuar suelo es un
acto científico**



**Poner tarifas es un
acto político**



Ciencia vs política ?

Para equidad horizontal

- ... revaluar cada año
- ... la sabia transición, vía tarifas
- ... consultar valores de todos
- ... confiar en auto-determinación

Auto-determinación

- ... con valores unitarios por zona
- ... confiar en contribuyentes, son honestos
- ... requisito para el presupuesto participativo

Y la equidad ?

Que todos den datos

... de planeación, notarios, bancos

Precios de cierre

... los de salida son expectativas

Los valores no se recomiendan

... se observan, se entienden, se modelan

Ya se calcula valor del suelo

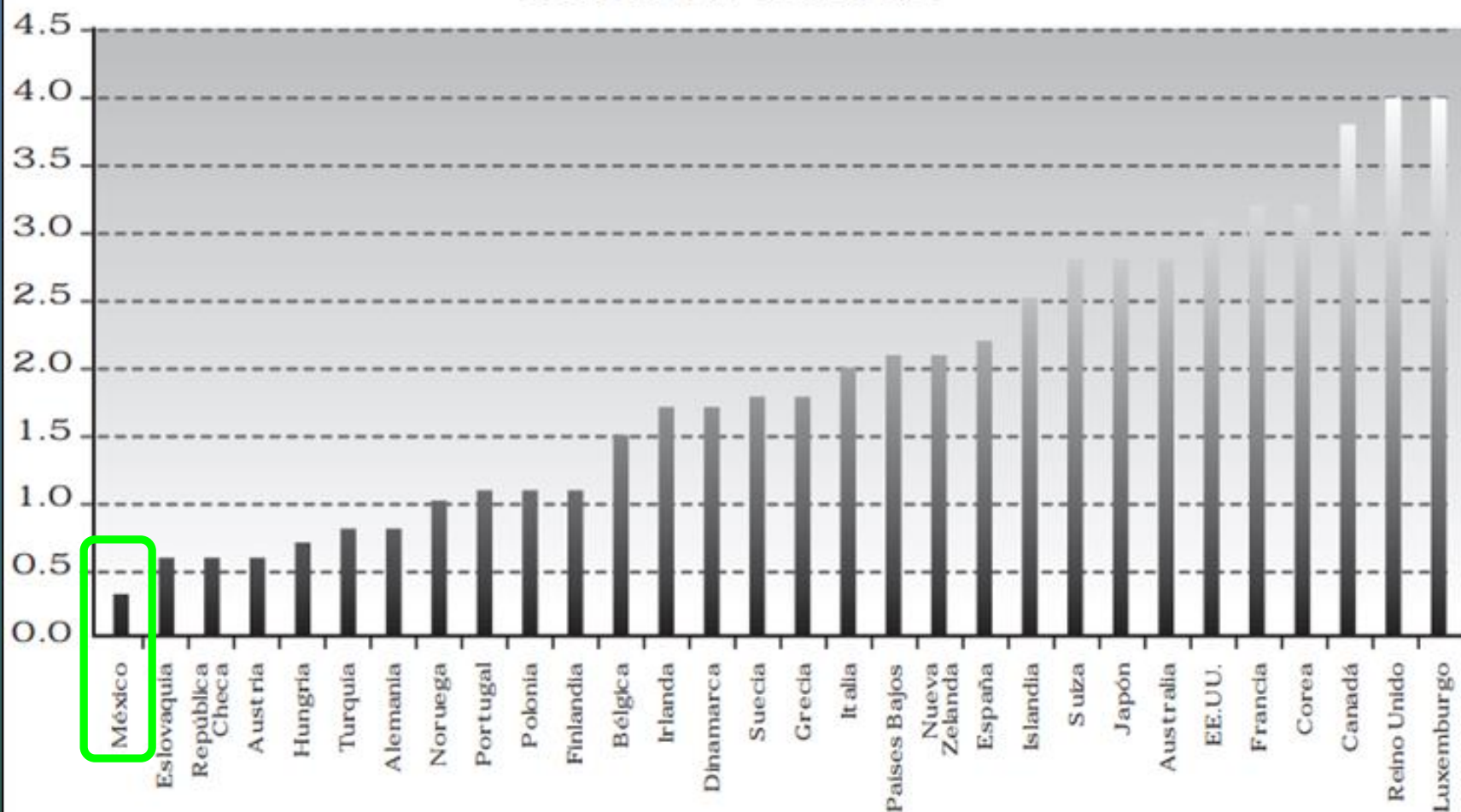
... V.U.S. y V.U.C.

En la periferia urbana

... nos son “rústicos”, valores según plan

Algo más ?

Recaudación del Impuesto Predial como % del PIB



Predial respecto del PIB ?

Gracias! preguntas?

Carlos Morales Schechinger

moralesschechinger@gmail.com

Profesor asociado del Lincoln Institute of Land Policy

Profesor visitante del IHS Institute for Housing & Urban Development Studies,
Universiteit Erasmus Rotterdam, de la Universidad Nacional Autónoma de México y
de Polis Universiteti, Tirana

