
**II SEMINARIO INTERNACIONAL SOBRE IMPUESTO PREDIAL,
EL CATASTRO Y CONTRIBUCIONES ALTERNATIVAS PARA EL
FINANCIAMIENTO URBANO***

**TEMA : LA IMPOSICION A LA PROPIEDAD EN
EL FINANCIAMIENTO DE LA
CIUDADES FRENTE A LA
GLOBALIZACION.****

M.Fil. Carlos Morales Schechinger ***

* Seminario organizado por el Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas (Indetec) y participación del ponente auspiciada por el Lincoln Institute of Land Policy (LILP), el 25 al 26 de Septiembre de 2003.

** Este material forma parte de una investigación más amplia denominada “La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano” que el autor desarrolla dentro de la UNAM (Universidad Nacional Autónoma de México).

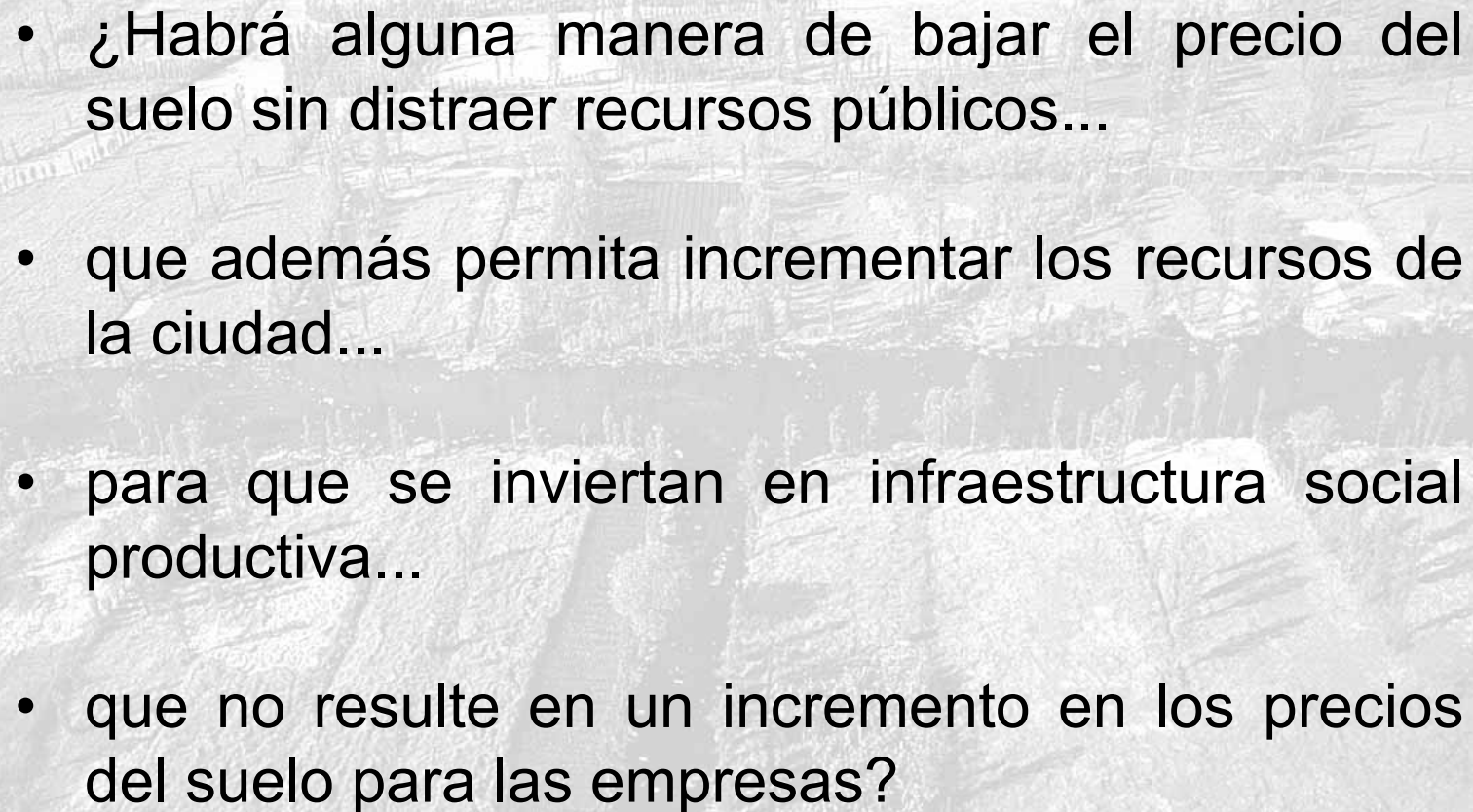
*** Secretario Académico del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) y profesor de la Facultad de Arquitectura (FA) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). El autor da reconocimiento a Sara García Jiménez en la recopilación de información para la integración de ciertos componentes de la actual presentación.

- Algunas invierten en telefonía, carreteras y aeropuertos, es decir crean infraestructura física para atraer a las empresas...

...y lo ofrecen con un impuesto predial bajo.

- Otras invierten en servicios urbanos y educación para las familias, a la vez creando capital humano que también atrae a las empresas...

....y lo ofrecen con suelo barato.

- 
- ¿Habrá alguna manera de bajar el precio del suelo sin distraer recursos públicos...
 - que además permita incrementar los recursos de la ciudad...
 - para que se inviertan en infraestructura social productiva...
 - que no resulte en un incremento en los precios del suelo para las empresas?

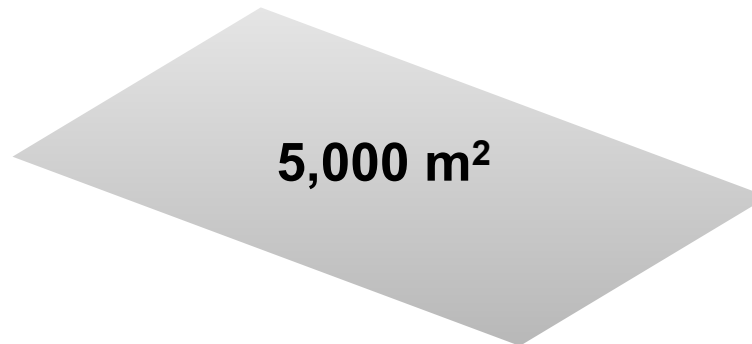
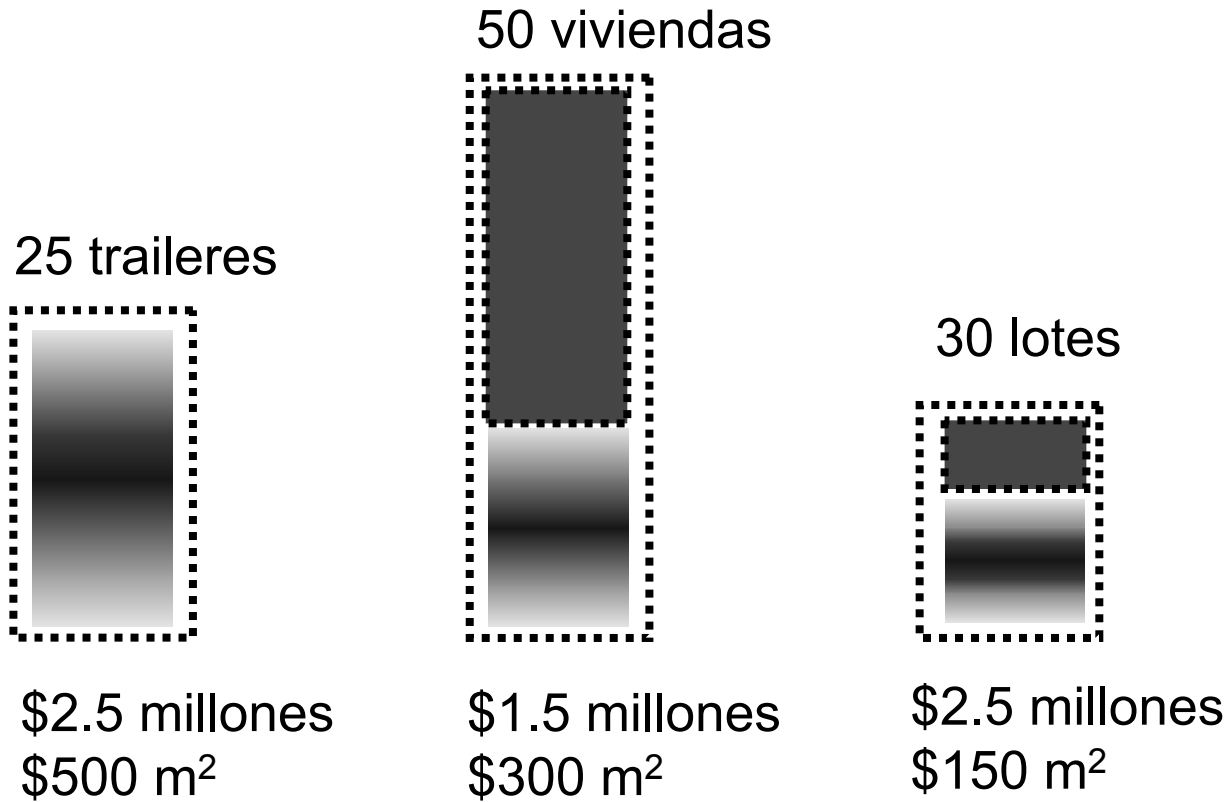
- ACLARACIONES BASICAS

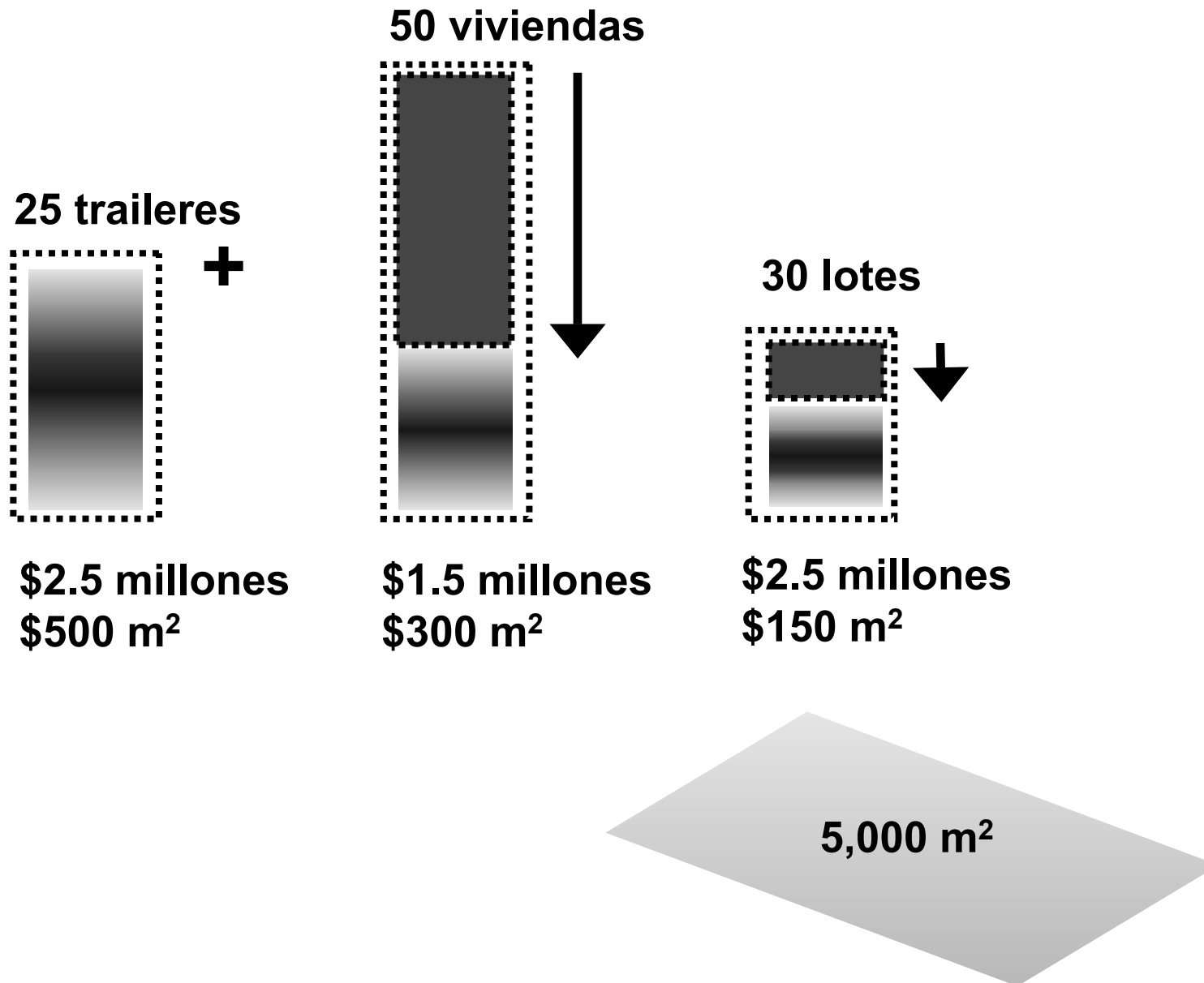
- en términos económicos, se comporta diferente el suelo de la construcción;
- las diversas corrientes de pensamiento económico están de acuerdo en cuanto al comportamiento del suelo;
- y también al impacto que los impuestos tiene sobre el suelo.

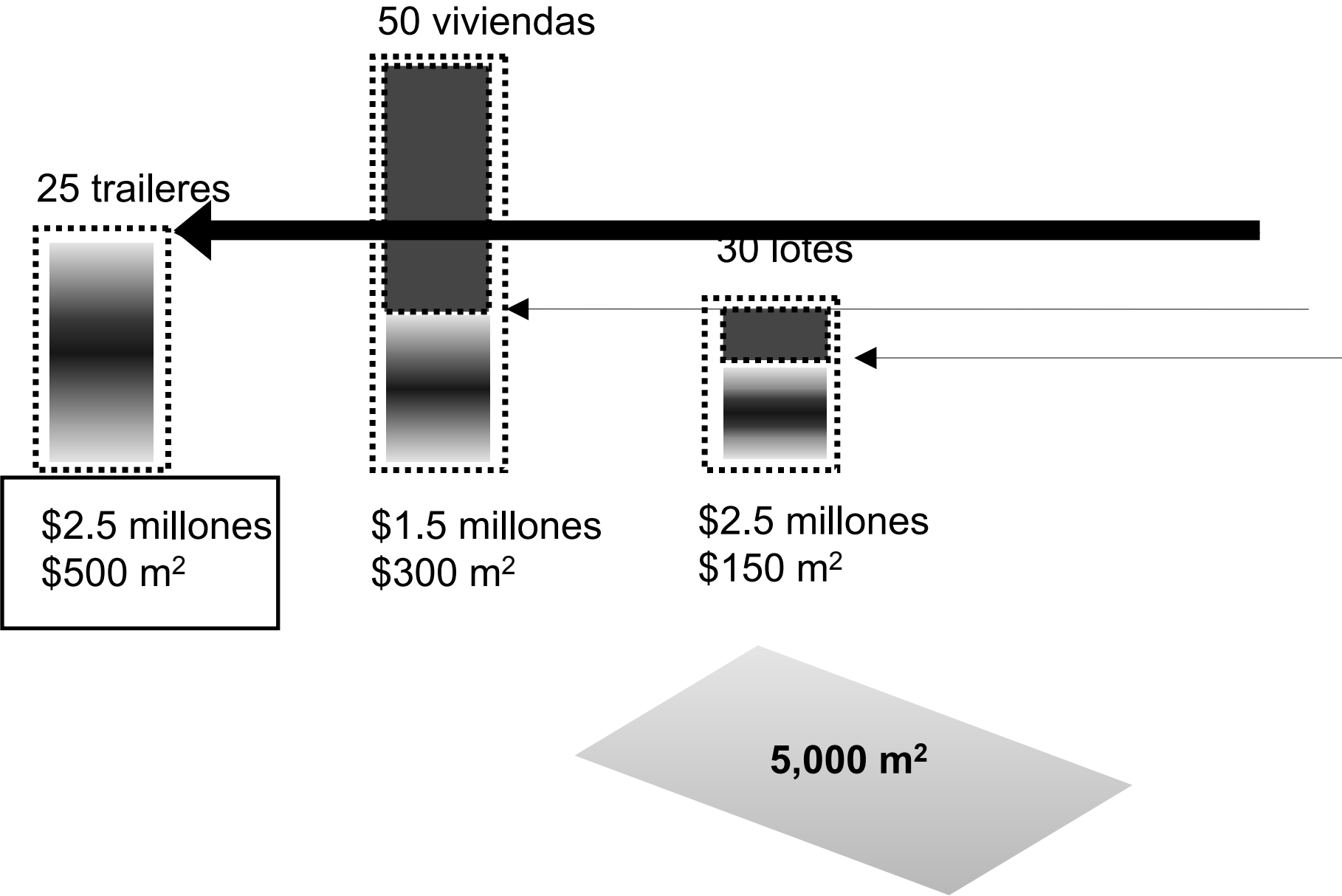
LA FORMACION DEL PRECIO DEL SUELO

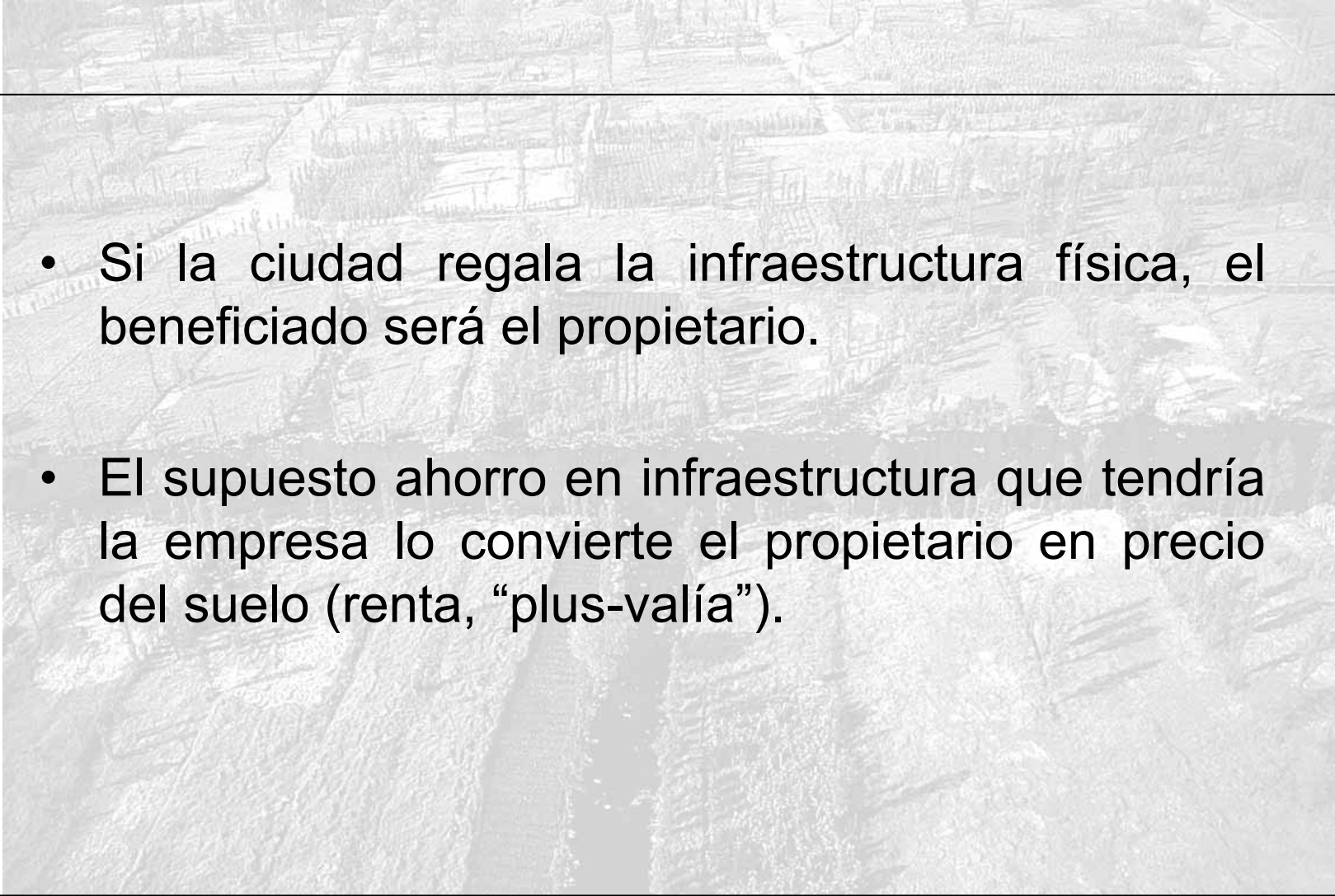
- El suelo no tiene un costo de producción.
- Se forma exclusivamente por el “tirón de la demanda”.
- Por las características únicas, el propietario pone a competir a todos lo posibles usuarios.
- Se quedará con el terreno aquel usuario que le de el “máximo y mejor uso”.

EL TIRON DE LA DEMANDA



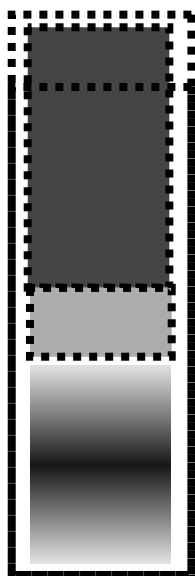




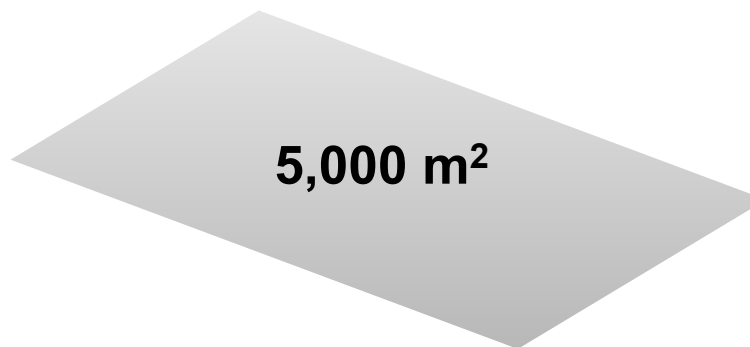
- 
- Si la ciudad regala la infraestructura física, el beneficiado será el propietario.
 - El supuesto ahorro en infraestructura que tendría la empresa lo convierte el propietario en precio del suelo (renta, “plus-valía”).

LA INFRAESTRUCTURA GRATIS NO BENEFICIA AL COMPRADOR FINAL

50 viviendas



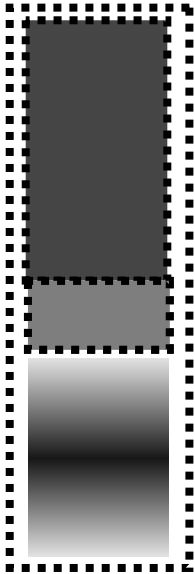
\$1.5 millones
\$300 m²



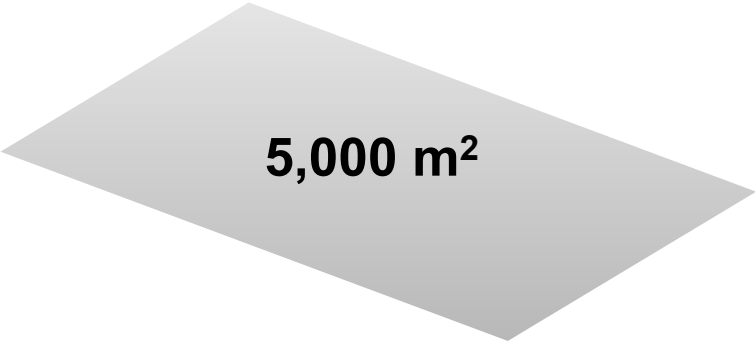
5,000 m²

LA INFRAESTRUCTURA GRATIS TAMPOCO BENEFICIA AL CONSTRUCTOR

50 viviendas



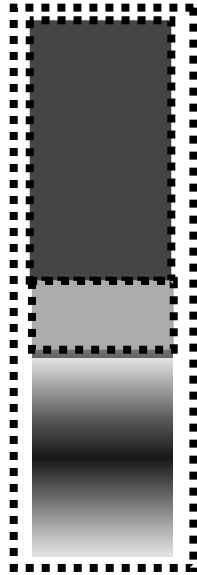
\$1.5 millones
\$300 m²



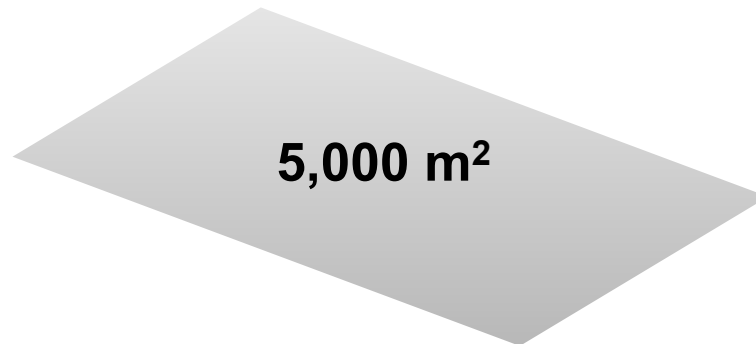
5,000 m²

LA INFRAESTRUCTURA GRATIS BENEFICIA AL PROPIETARIO

50 viviendas



\$1.5 millones
\$300 m²



LA UNICA DESVENTAJA DEL PROPIETARIO

- Su desventaja es que no se puede llevar el suelo a otro lugar.
- Por lo tanto, no puede evadir el impuesto predial.
- A diferencia del constructor y del usuario final que pueden escoger otro lugar donde construir o donde vivir.
- Hasta antes de anclarse al terreno el capital constructor puede escoger otra ciudad.

LA IMPORTANCIA DEL IMPUESTO PREDIAL

- Por ello el impuesto al suelo tiene un efecto diferente al impuesto a la construcción.
- A mayor impuesto a la construcción mayor inhibición la inversión a la construcción.
- En cambio un impuesto al suelo no puede ser evitado por el propietario.

LA IMPORTANCIA DEL IMPUESTO AL SUELO

- Por ello el impuesto al suelo tiene un efecto diferente al impuesto a la construcción.
- A mayor impuesto a la construcción mayor inhibición la inversión a la construcción.
- En cambio un impuesto al suelo no puede ser evitado por el propietario.

- El capital sí puede escoger la mejor condición fiscal,

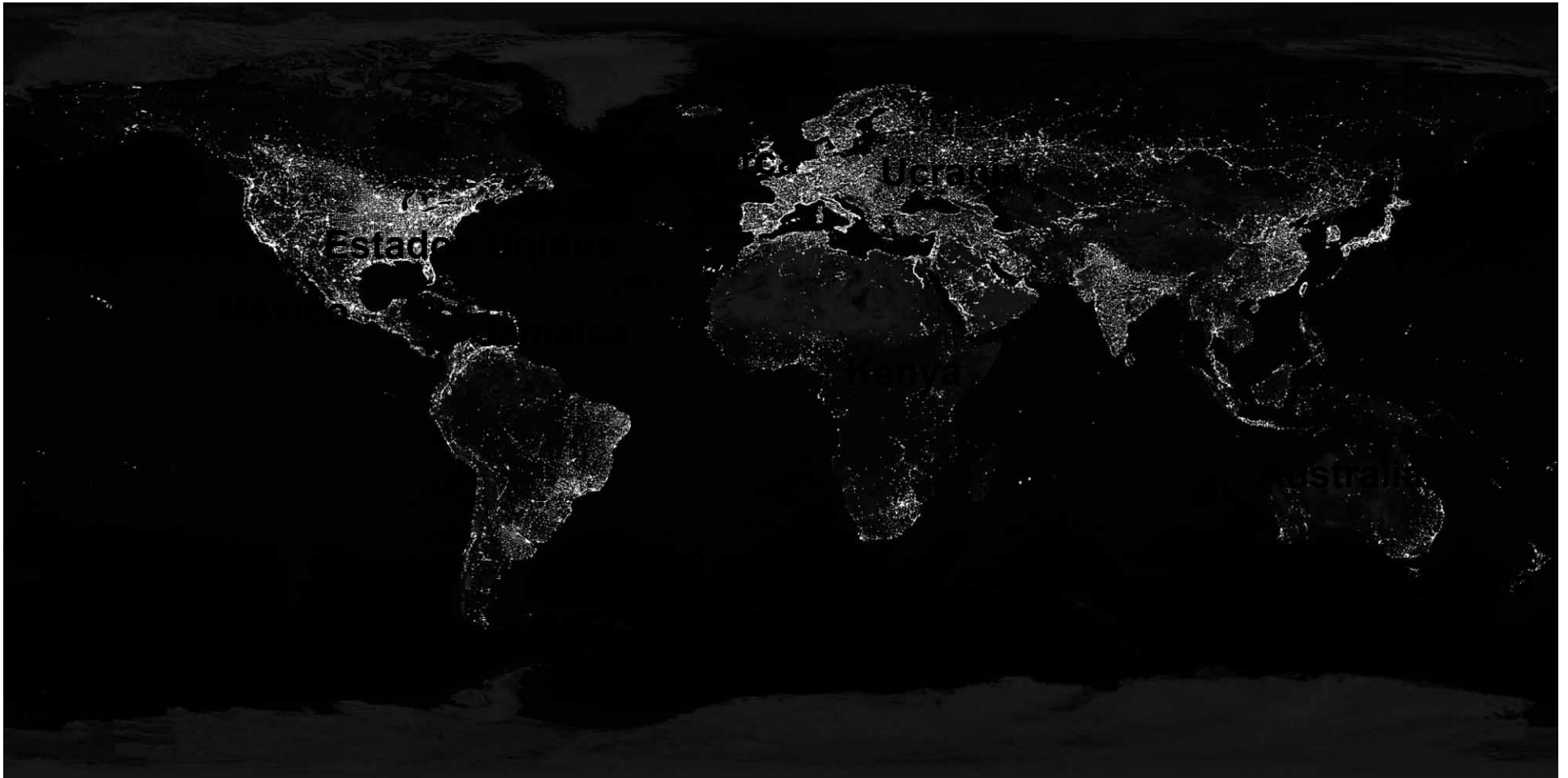
.... el suelo no;

entonces... porque sacrificar esa fuente fiscal.

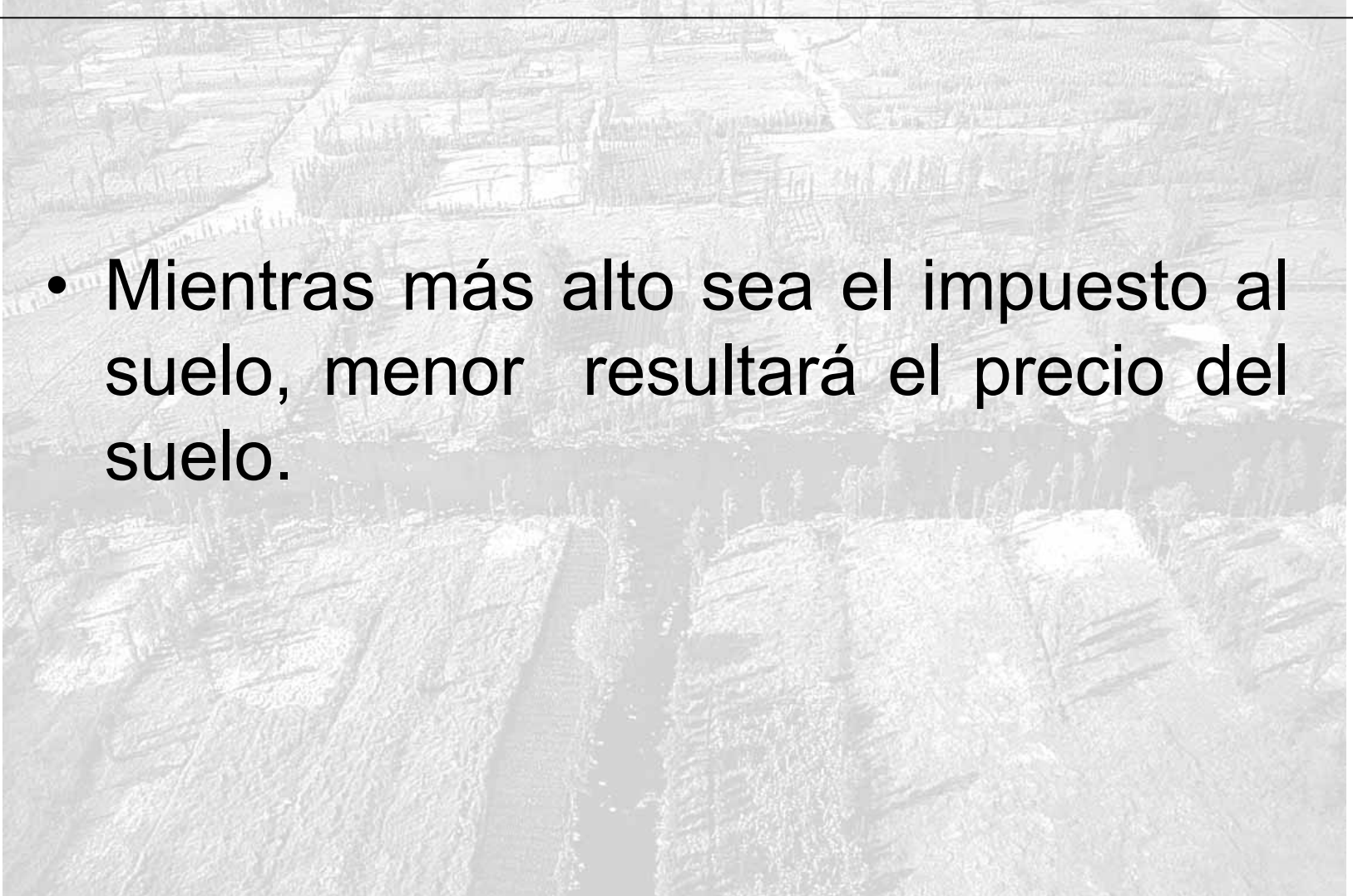
EL IMPUESTO AL SUELO LO ABSORBE EL PROPIETARIO

- El impuesto al suelo no puede ser trasladado al productor (constructor) ni al consumidor (usuario).
- El propietario ya cobra un precio al máximo y mejor uso, al tope por su posición monopólica.
- Por el lado de la demanda no hay margen del consumidor para que este absorba algo del impuesto.
- La totalidad del precio del suelo es ganancia del propietario, nada es costo de producción, por lo tanto puede absorber la totalidad del impuesto.

PAISES CON CIUDADES CON IMPUESTO AL SUELO

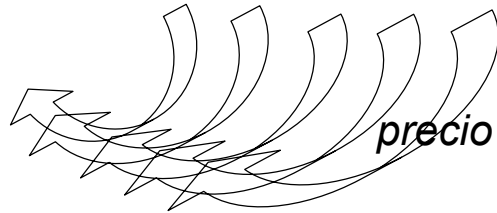
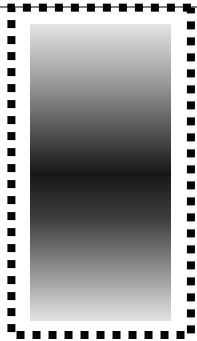


EL EFECTO DEL IMPUESTO EN EL PRECIO

- 
- Mientras más alto sea el impuesto al suelo, menor resultará el precio del suelo.

LA CAPITALIZACION DE LA RENTA Y DEL IMPUESTO

25 trailers

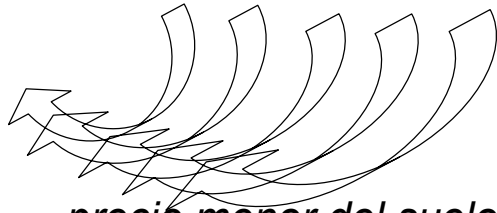


$$\text{precio del suelo} = \frac{\text{renta}}{\text{tasa}} = \frac{\$100,000}{4\%} = 2.5 \text{ millones}$$

\$2.5 millones
\$500 m²



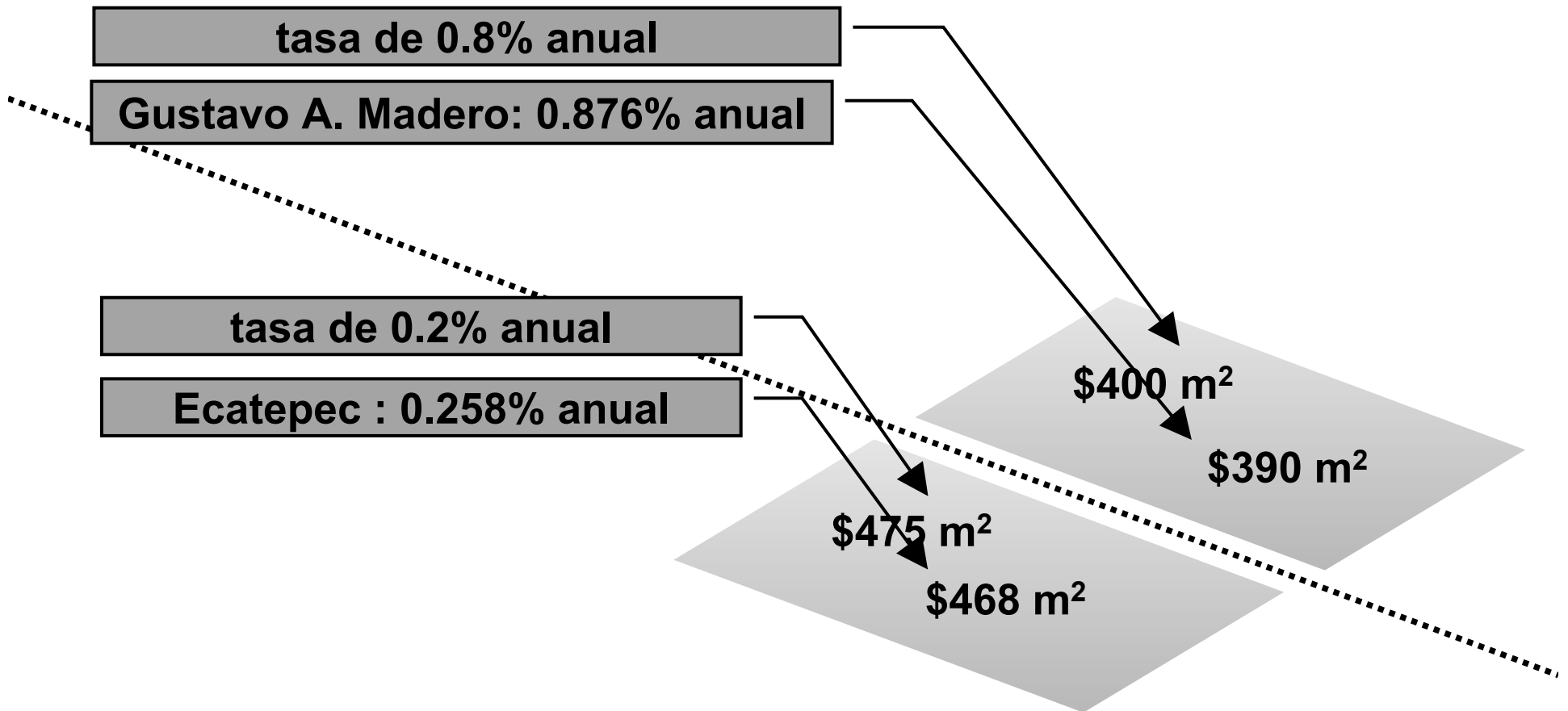
tasa anual del impuesto predial = 0.2 %



$$\text{precio menor del suelo} = \frac{\text{renta} - \text{predial}}{\text{tasa}} = \frac{\$95,000}{4\%} = 2.375 \text{ millones}$$

El predial reduce los precios del suelo

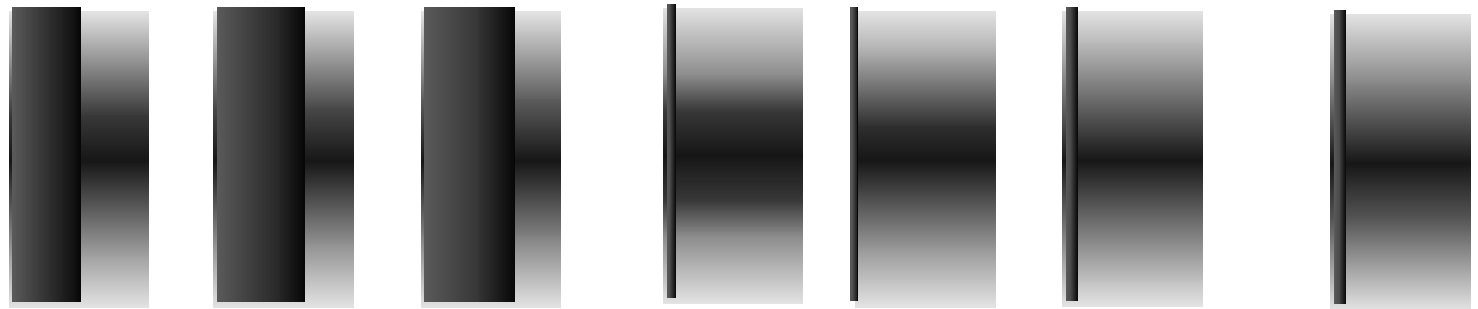
SI LA TASA DEL IMPUESTO ES MAYOR EL PRECIO DEL SUELO SERA MENOR



PROPIETARIO Y CIUDAD, SOCIOS DEL SUELO

Estado Unidos*

Colombia* Filipinas Indonesia* México^a



vivienda industria comercio

v. i. s.

| | 1.2% | 1.7% | 2.3% | 0.07% | 0.01% | 0.21% | 0.17% |
|-------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| ciudad | 1.2% | 1.7% | 2.3% | 0.07% | 0.01% | 0.21% | 0.17% |
| propietario | 2.8% | 2.3% | 1.7% | 3.93% | 3.99% | 3.79% | 3.83% |

*Monterrey vs Houston

*Bird y Slack (2002)

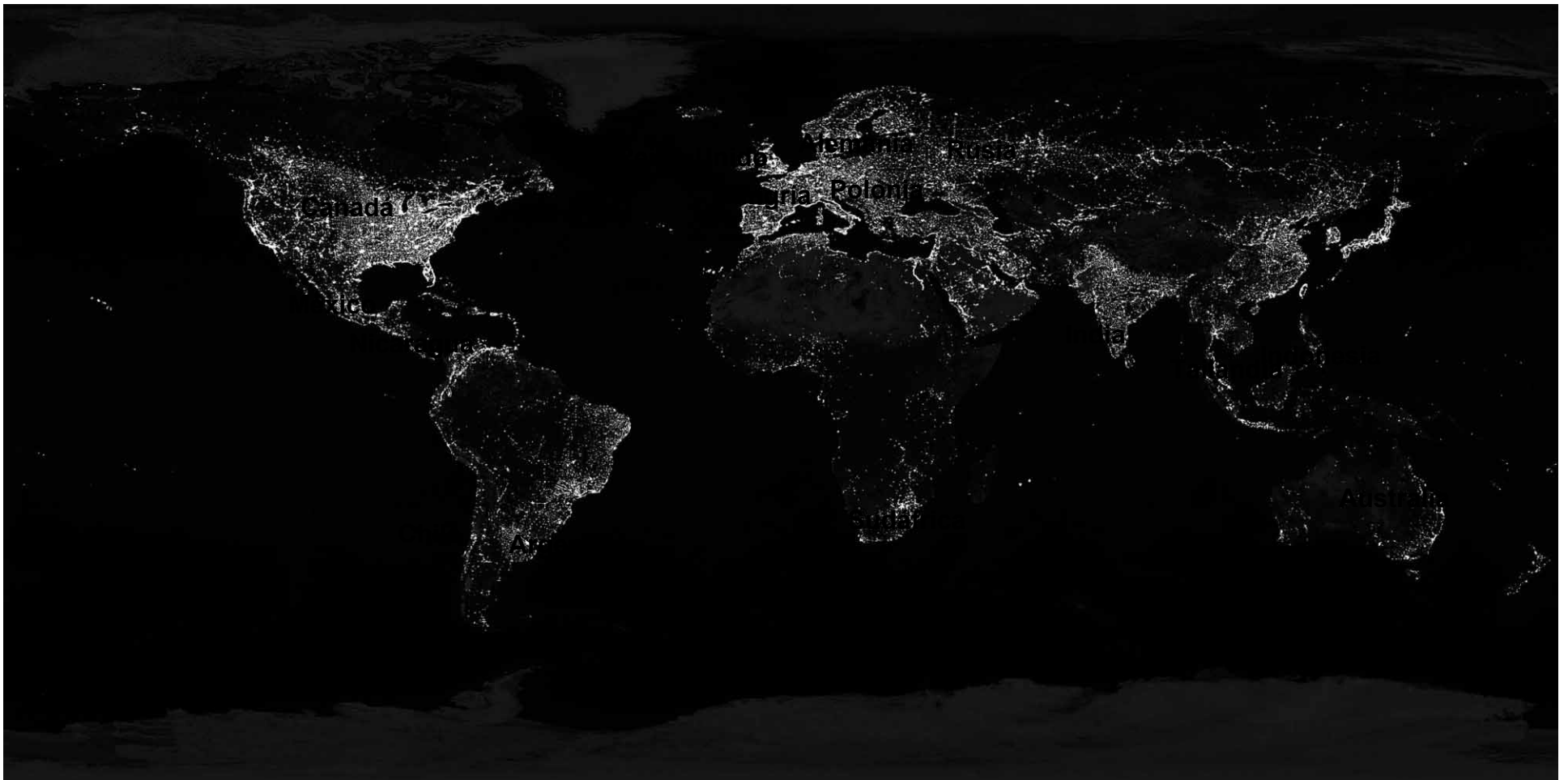
^aMorales (2001)

IMPUESTOS A LA PROPIEDAD SEGUN GRADO DE DESARROLLO

- Países de la OCED: 1.44% del PIB
- Países transición: 0.54% del PIB
- Países en desarrollo: 0.42% del PIB

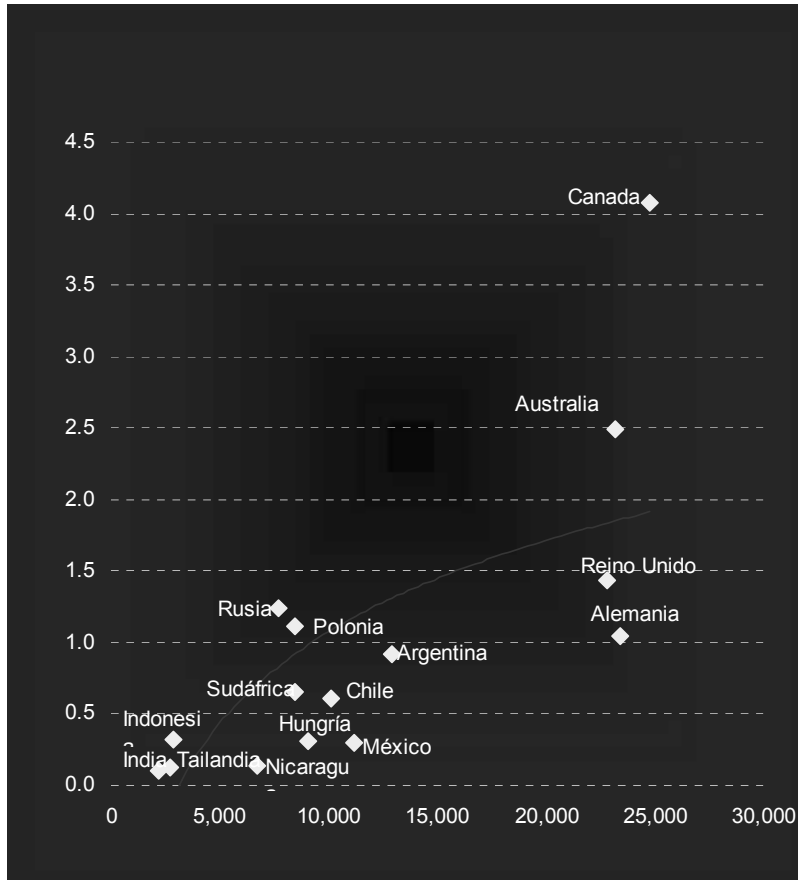
Bird y Slack (2002)

IMPUESTOS A LA PROPIEDAD EN 15 PAISES

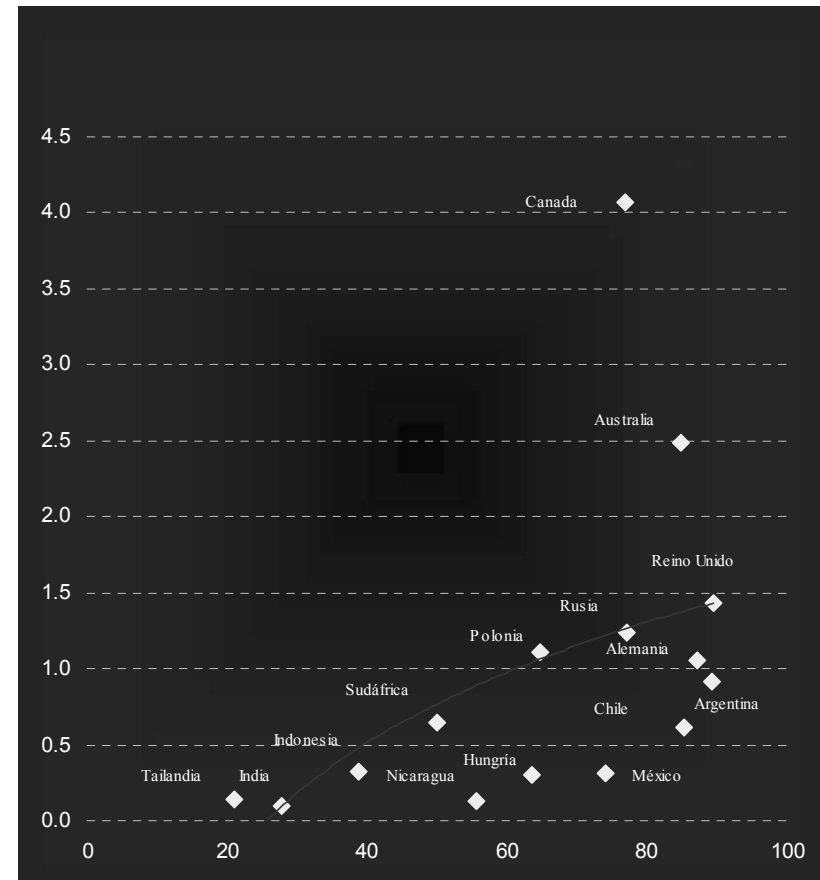


COMPARACION CON PIB PER CAPITA Y NIVEL DE URBANIZACION

Impuestos a la propiedad subnacional como % del PIB



PIB USD per cápita



% de urbanización

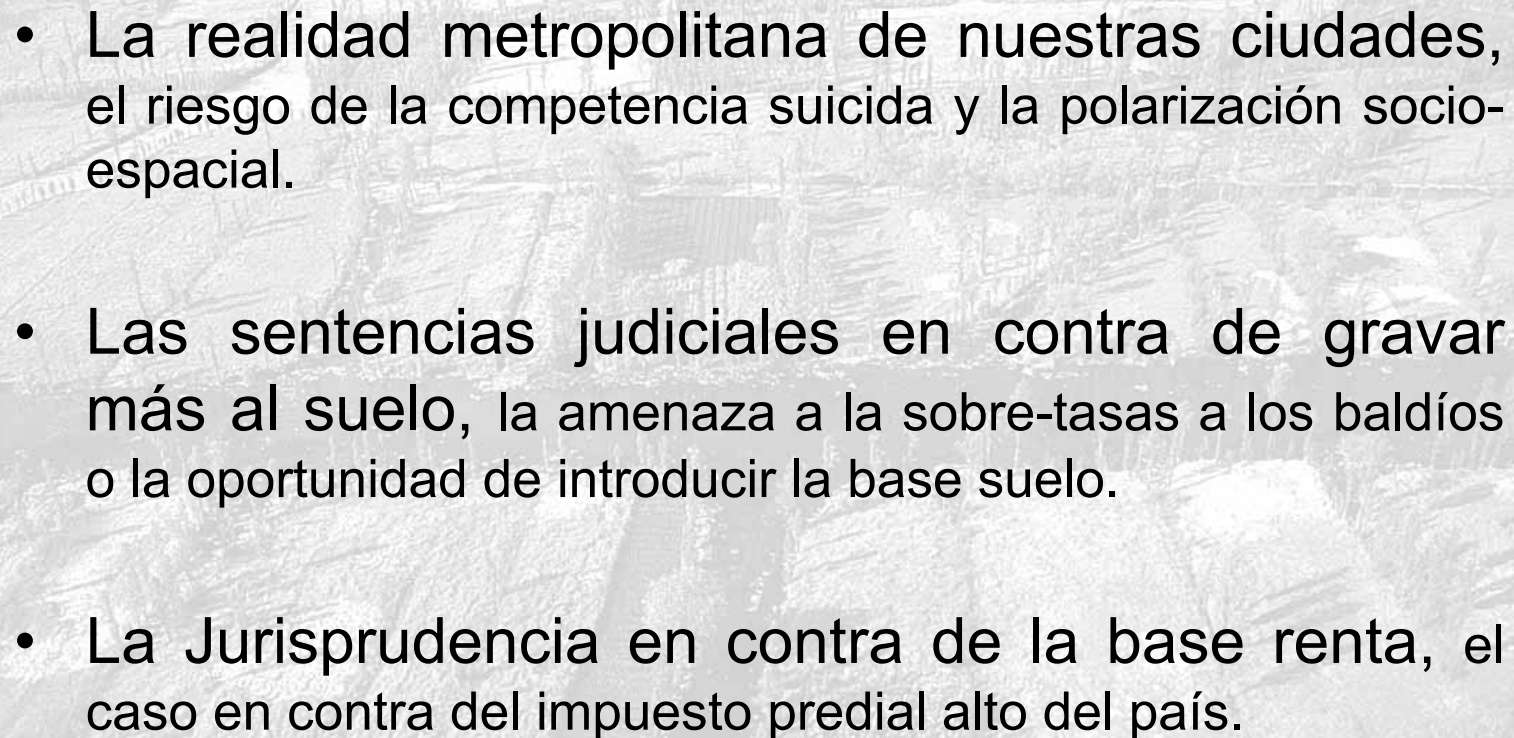
Bird y Slack, 2002

INVERSION EN INFRAESTRUCTURA SOCIAL PRODUCTIVA

- Inversión en servicios públicos y educación.
- Vs. inversión en infraestructura física para las empresas.
- Creación de riqueza social y en su caso plusvalía del suelo para vivienda.
- Vs. creación de riqueza individual y plusvalía de suelo para empresas.

- Un impuesto predial al suelo a un nivel alto tiene tres efectos:
 - reduce precios del suelo, lo que atrae a empresas;
 - no castiga la inversión en construcción;
 - incrementa la recaudación.

- La inversión en servicios urbanos y educación logra:
 - un capital humano que atrae a empresas y que las empresas no pueden organizar;
 - evita inversión en infraestructura que sólo capitalizan los propietarios y que las empresas sí pueden organizar.

- 
- La realidad metropolitana de nuestras ciudades, el riesgo de la competencia suicida y la polarización socio-espacial.
 - Las sentencias judiciales en contra de gravar más al suelo, la amenaza a la sobre-tasas a los baldíos o la oportunidad de introducir la base suelo.
 - La Jurisprudencia en contra de la base renta, el caso en contra del impuesto predial alto del país.

¿ PREGUNTAS ?

GRACIAS

