SEMINARIO INTERNACIONAL SOBRE GESTIÓN FISCAL SUBNACIONAL:
Hacia un sistema más efectivo del impuesto predial y fortalecimiento del catastro fiscal

Ministerio de Economía y Finanzas del Perú
Lincoln Institute of Land Policy
Banco Interamericano de Desarrollo
Lima, Perú 19 y 20 de Agosto de 2019

Sesión 3: El financiamiento de las ciudades con el valor del suelo

Experiencias de recuperación de plusvalías urbanas en el contexto internacional

Carlos Morales Schechinger
LILP Lincoln Institute of Land Policy, USA
IHS Institute for Housing and Urban Development, Erasmus Universiteit Rotterdam, Países Bajos
UNAM Universidad Nacional Autónoma de México
ICLPST International Centre for Land Policiy Studies and Training, Taiwan

Se recuperan plusvalías en diversos contextos

Se recuperan plusvalías en muchas partes del mundo

… indistintamente de la variedad de contextos sociales, económicos e ideológicos

Las características del suelo urbano hizo que los países desarrollados concluyeran

… que las plusvalías pertenecen a la ciudad

… los países en desarrollo se dan cuenta de que pueden hacer lo mismo

Y que para recibir beneficios de la ciudad hay que pagar por los costos

… y que los derechos a la propiedad deben incluir obligaciones

El menú de instrumentos es muy amplio

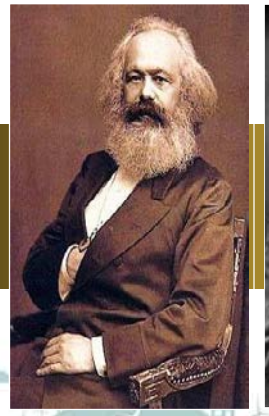
… incluye impuestos, exacciones, participaciones, reajuste de tierras y concesión onerosa de derechos de desarrollo

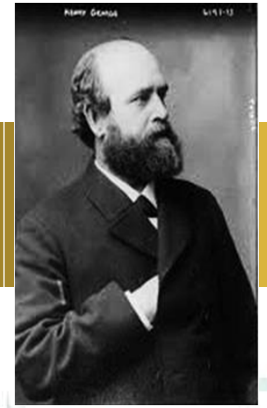
Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Menú amplio en países desarrollados

Avances substanciales en países en desarrollo

Indistinto de su orientación ideológica





Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Un menú de instrumentos de recuperación de plusvalías del suelo urbano

1 Robusto impuesto a la propiedad

2 Robustas exacciones, cuotas por impactos, y contribuciones por mejoras

3 Planeación urbana pro-activa

4 Re-ajuste de tierras

5 Venta de derechos de desarrollo

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Un menú de instrumentos de recuperación de plusvalías del suelo urbano

1 Robusto impuesto a la propiedad

...2–4% PIB: España, Dinamarca, Francia, Japón, Australia, EUA, Canadá, G.B.

... basados en mercado y zonificación, la mayor captura de plusvalía en el mundo

2 Robustas exacciones, cuotas por impactos, y contribuciones por mejoras

3 Planeación urbana pro-activa

4 Re-ajuste de tierras

5 Venta de derechos de desarrollo

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Un menú de instrumentos de recuperación de plusvalías del suelo urbano

1 Robusto impuesto a la propiedad

...2–4% PIB: España, Dinamarca, Francia, Japón, Australia, EUA, Canadá, G.B.

... basados en mercado y zonificación, la mayor captura de plusvalía en el mundo

2 Robustas exacciones, cuotas por impactos, y contribuciones por mejoras

... interno / externo al terreno e infraestructura existente: todo país desarrollado

... G.B.: ganancias por planeación, exacciones extra (parques, vías y vivienda)

3 Planeación urbana pro-activa

4 Re-ajuste de tierras

5 Venta de derechos de desarrollo

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Un menú de instrumentos de recuperación de plusvalías del suelo urbano

1 Robusto impuesto a la propiedad

...2–4% PIB: España, Dinamarca, Francia, Japón, Australia, EUA, Canadá, G.B.

... basados en mercado y zonificación, la mayor captura de plusvalía en el mundo

2 Robustas exacciones, cuotas por impactos, y contribuciones por mejoras

... interno / externo al terreno e infraestructura existente: todo país desarrollado

... G.B.: ganancias por planeación, exacciones extra (parques, vías y vivienda)

3 Planeación urbana pro-activa

... PPP: Holanda, Suecia, noruega, Finlandia; desarrolladores comparten con la ciudad

... y bancos para arrendamiento de tierra, para controlar ciudad y sus ganancias

4 Re-ajuste de tierras

5 Venta de derechos de desarrollo

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Un menú de instrumentos de recuperación de plusvalías del suelo urbano

1 Robusto impuesto a la propiedad

...2–4% PIB: España, Dinamarca, Francia, Japón, Australia, EUA, Canadá, G.B.

... basados en mercado y zonificación, la mayor captura de plusvalía en el mundo

2 Robustas exacciones, cuotas por impactos, y contribuciones por mejoras

... interno / externo al terreno e infraestructura existente: todo país desarrollado

... G.B.: ganancias por planeación, exacciones extra (parques, vías y vivienda)

3 Planeación urbana pro-activa

... PPP: Holanda, Suecia, noruega, Finlandia; desarrolladores comparten con la ciudad

... y bancos para arrendamiento de tierra, para controlar ciudad y sus ganancias

4 Re-ajuste de tierras

... englobe de terrenos dentro de un polígonos para compartir cargas y beneficios

... Japón, Taiwán, Alemania, España, Corea del Sur, Australia

5 Venta de derechos de desarrollo

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Un menú de instrumentos de recuperación de plusvalías del suelo urbano

1 Robusto impuesto a la propiedad

...2–4% PIB: España, Dinamarca, Francia, Japón, Australia, EUA, Canadá, G.B.

... basados en mercado y zonificación, la mayor captura de plusvalía en el mundo

2 Robustas exacciones, cuotas por impactos, y contribuciones por mejoras

... interno / externo al terreno e infraestructura existente: todo país desarrollado

... G.B.: ganancias por planeación, exacciones extra (parques, vías y vivienda)

3 Planeación urbana pro-activa

... PPP: Holanda, Suecia, noruega, Finlandia; desarrolladores comparten con la ciudad

... y bancos para arrendamiento de tierra, para controlar ciudad y sus ganancias

4 Re-ajuste de tierras

... englobe de terrenos dentro de un polígonos para compartir cargas y beneficios

... Japón, Taiwán, Alemania, España, Corea del Sur, Australia

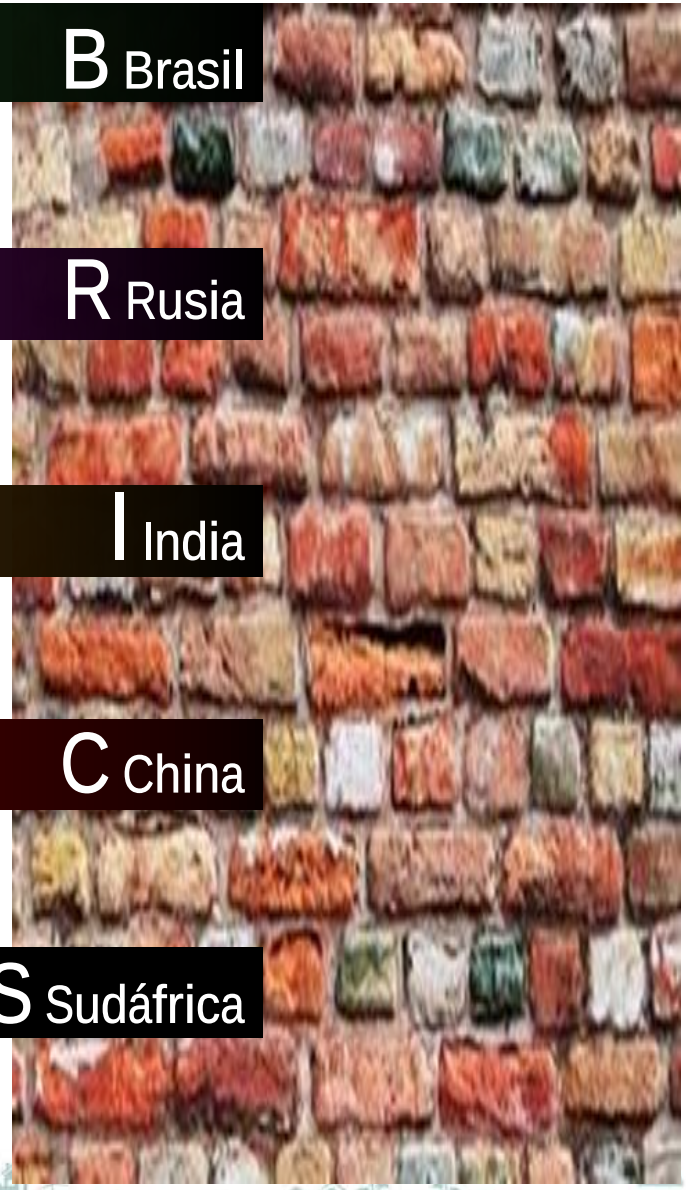
5 Venta de derechos de desarrollo

... derechos de desarrollo separados de la propiedad del suelo

... TDR en EUA, PLD en Francia (verdaderas innovaciones)

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

5 ladrillos BRICS: planes y proyectos + financiados con plusvalías del suelo



B Brasil

R Rusia

I India

C China

S Sudáfrica

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

5 ladrillos BRICS: planes y proyectos + financiados con plusvalías del suelo

B Brasil

... planes de usos del suelo con densidad básica + densidad extra

... básica: gratis; extra: compran con certificados reinvertidos en infraestructura

R Rusia

I India

C China

S Sudáfrica

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

5 ladrillos BRICS: planes y proyectos + financiados con plusvalías del suelo

B Brasil

... planes de usos del suelo con densidad básica + densidad extra
... básica: gratis; extra: compran con certificados reinvertidos en infraestructura

R Rusia

... suelo público que se vende o arrienda capturando plusvalías
... impuesto predial base valor del suelo, la construcción está exenta

I India

C China

S Sudáfrica

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

5 ladrillos BRICS: planes y proyectos + financiados con suelo

B Brasil

... planes de usos del suelo con densidad básica + densidad extra
... básica: gratis; extra: compran con certificados reinvertidos en infraestructura

R Rusia

... suelo público que se vende o arrienda capturando plusvalías
... impuesto predial base valor del suelo, la construcción está exenta

I India

... corporaciones de desarrollo + reajuste de tierras para subsidio cruzado
... pagos a desarrolladores con bonos de densidad para que mejoren tugurios

C China

S Sudáfrica

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

5 ladrillos BRICS: planes y proyectos + financiados con plusvalías del suelo

B Brasil

... planes de usos del suelo con densidad básica + densidad extra
... básica: gratis; extra: compran con certificados reinvertidos en infraestructura

R Rusia

... suelo público que se vende o arrienda capturando plusvalías
... impuesto predial base valor del suelo, la construcción está exenta

I India

... corporaciones de desarrollo + reajuste de tierras para subsidio cruzado
... pagos a desarrolladores con bonos de densidad para que mejoren tugurios

C China

...expropia suelo rural a valor de uso actual y arrienda a valor de uso planeado
... subasta arriendos pre-pagados para financiar infraestructura, mueve plusvalías

S Sudáfrica

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

5 ladrillos BRICS: planes y proyectos + financiados con suelo

B Brasil

... planes de usos del suelo con densidad básica + densidad extra
... básica: gratis; extra: compran con certificados reinvertidos en infraestructura

R Rusia

... suelo público que se vende o arrienda capturando plusvalías
... impuesto predial base valor del suelo, la construcción está exenta

I India

... corporaciones de desarrollo + reajuste de tierras para subsidio cruzado
... pagos a desarrolladores con bonos de densidad para que mejoren tugurios

C China

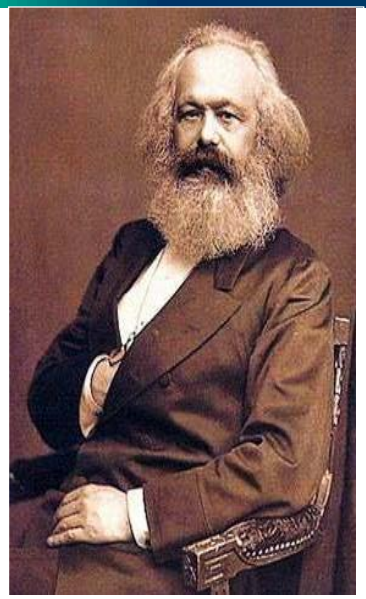
...expropia suelo rural a valor de uso actual y arrienda a valor de uso planeado
... subasta arriendos pre-pagados para financiar infraestructura, mueve plusvalías

S Sudáfrica

... fideicomisos de suelo para financiar mandatos sociales e infraestructura
... reinvierten plusvalías capturadas, también PPP en suelo público

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

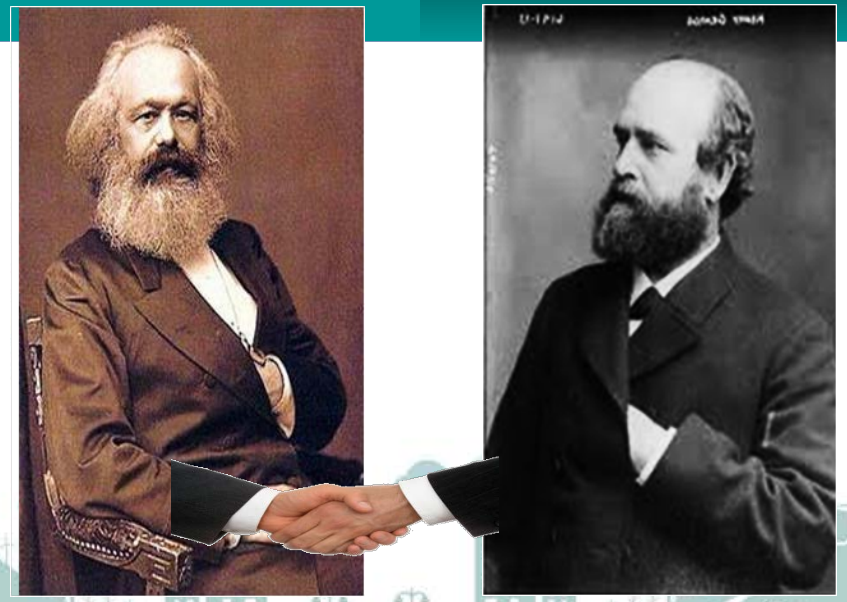
Convergencia de dos paradigmas opuestos



Karl
Marx
1818-1883

Valor de uso ... vs. valor de cambio	Valor del suelo ... es una creación social
Suelo se explota ... con más trabajo	Suelo es más escaso ... si la Economía progresa
Capitalista y propietario ... explotador y parásito	Propietario extrae renta ... del trabajo y del capital
Propiedad pública/colectiva ... sólo para valor de uso	Impuesto suelo, no capital ...renta regresa a sociedad
Renta va a la ciudad, no al suelo	Renta va a la ciudad, no al suelo

Henry
George
1839-1897



Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Se recuperan plusvalías en diversos contextos

Se recuperan plusvalías en muchas partes del mundo

… indistintamente de la variedad de contextos sociales, económicos e ideológicos

Las características del suelo urbano hizo que los países desarrollados concluyeran

… que las plusvalías pertenecen a la ciudad

… los países en desarrollo se dan cuenta de que pueden hacer lo mismo

Y que para recibir beneficios de la ciudad hay que pagar por los costos

… y que los derechos a la propiedad deben incluir obligaciones

El menú de instrumentos es muy amplio

… incluye impuestos, exacciones, participaciones, reajuste de tierras y concesión onerosa de derechos de desarrollo

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com

Gracias

... Preguntas?

Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com
Carlos Morales-Schechinger moralesschechinger@gmail.com