



## 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 5: Instrumentos para la valuación de predios con fines fiscales

# El catastro fiscal: Usando el mercado inmobiliario para la política fiscal en el nivel local

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 Policy Studies and Training, Taiwan



# El mercado inmobiliario para la valuación catastral

El valor del inmueble es el hecho revelador de la capacidad contributiva  
... indistintamente del costo de producir ese valor

Revela la riqueza del contribuyente

...no por sus flujos sino por sus activos

El valor de un activo se revela en el precio que se paga en el mercado

... no en el presupuesto de su edificación

La relación entre oferta y demanda determina dicho valor

... si la oferta es escasa y la demanda abundante el precio será mayor

La consecuencia de desconsidera el valor del mercado

... es la inequidad fiscal y social



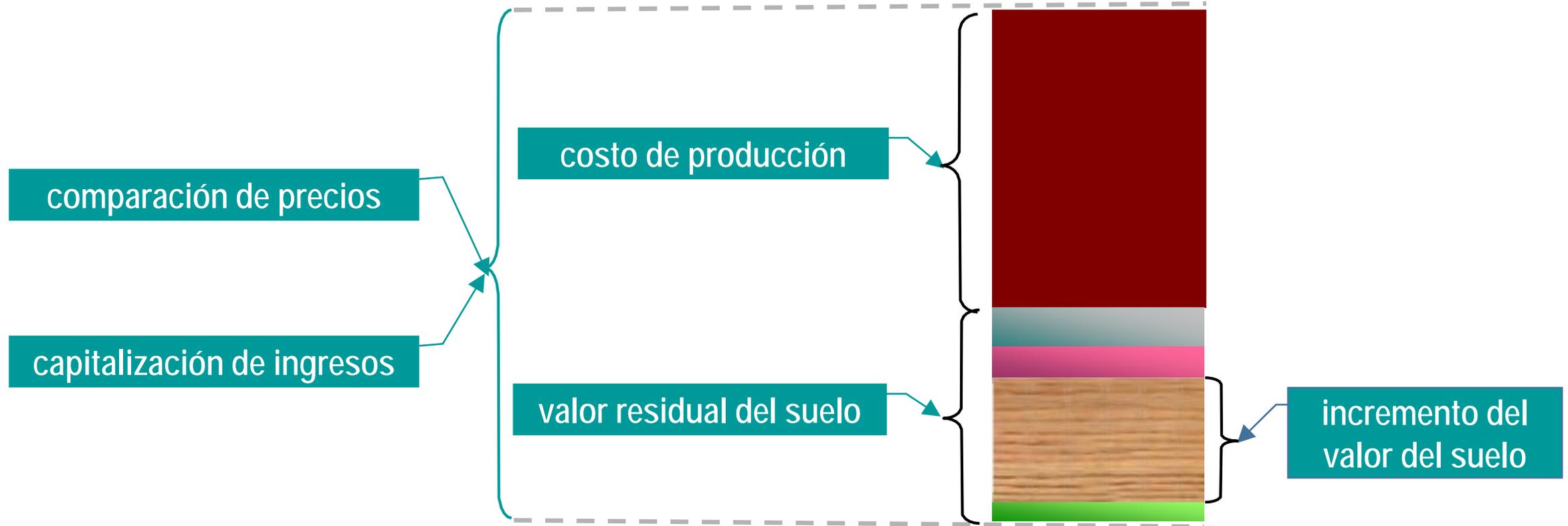
Enfoques en la valuación de inmuebles

Determinantes del valor del suelo

Dos principios fiscales: capacidad contributiva vs recuperación de costo



# El valor de un inmueble, sus componentes y los enfoques para medirlo



# El valor de un inmueble, sus componentes y los enfoques para medirlo

Si la base del tributo es el valor

... los dos métodos posibles son comparación de precios de mercado  
... y/o capitalización de ingresos

Es aceptable medir el componente edificación mediante costo de producción

... pero no el suelo, pues no se produce  
... aun y cuando la urbanización sí

Pero si el suelo se vende con la urbanización y ésta es escasa

... sólo se puede medir comparando el mercado

Ello depende de características

... dispuesta a ser pagada por la demanda y reveladas en el mercado



# Determinantes del precio del suelo

Aptitud y disponibilidad de pago del usuario

... ingreso acumulado y adelantado, velocidad de rotación de ventas

Intensidad de la ocupación

... densidades, la suma de aptitudes de pago

Expectativa de usuarios futuros

... con mayor aptitud y disponibilidad que la actual

Accesibilidad

... relacionada con el costo de transporte y de extensión de redes

Externalidades

... positivas y negativas

Obligaciones fiscales urbanísticas

... exacciones e impuestos



Mide el peso relativo de cada característica del suelo

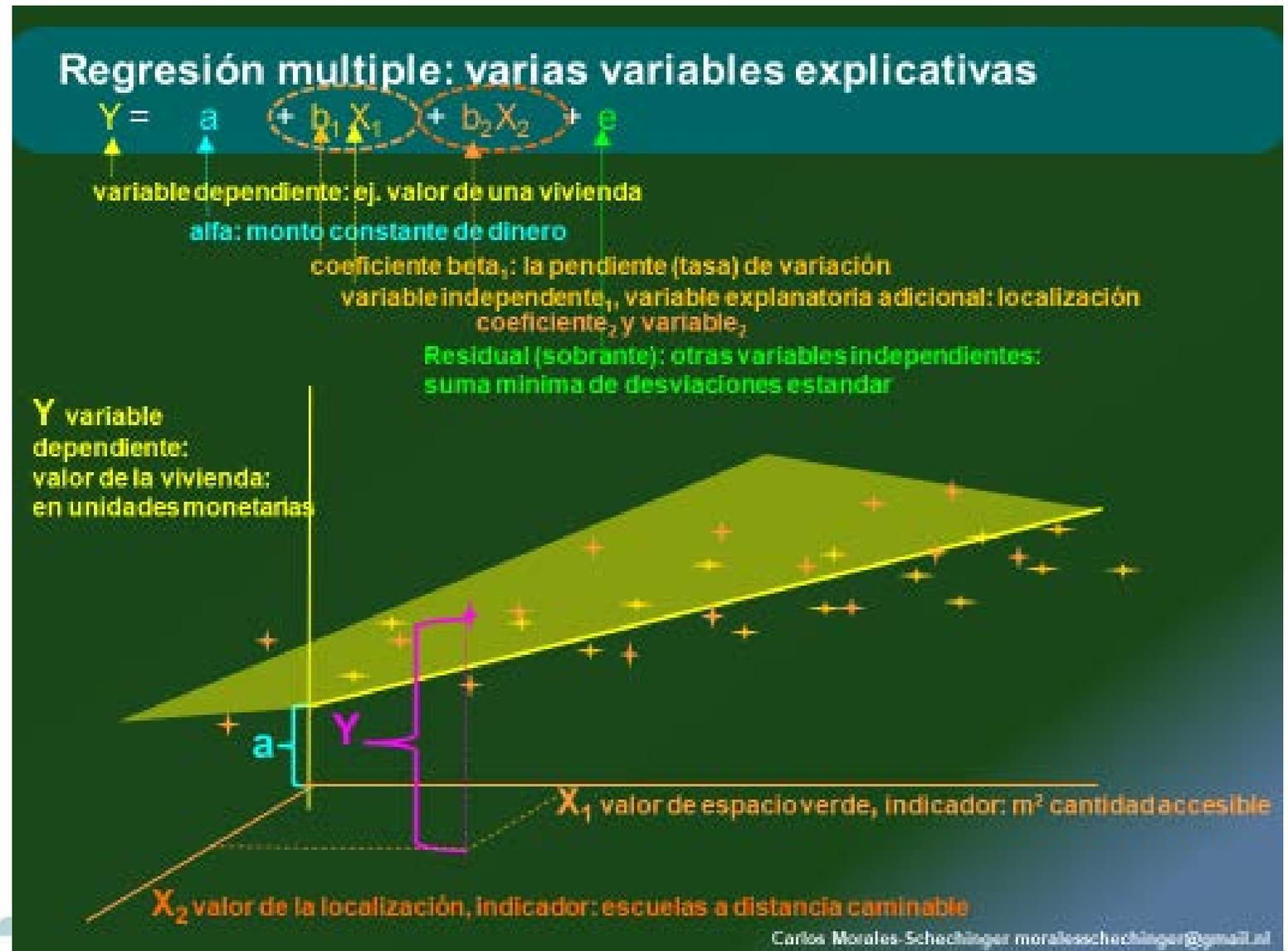
... en la medida en que sea deseado en el mercado

Por su valor en el mercado

...no por su costo de producción

Y que puede ser muy diferente

... el ingeniero vs el economista



Analizar y parametrizar costos de producción con detalle

... y no reunir ningún dato de precios de venta de inmuebles y terrenos

Devaluar el suelo con pendiente por su costosa nivelación

...pero que atrae a altos ingresos que aprecian vistas y paisajes

Pensar que la demanda decide en función de las bóvedas de los vecinos

... o de su cimentaciones que ni ve ni entiende

Costear infraestructuras y equipamientos

... sin considerar su escasez que valoriza el suelo muy por encima del costo



Incremento absoluto no preço (US\$/m<sup>2</sup>) da terra  
segundo acesso a infraestrutura e distancia ao  
centro\* vs. Custos de Urbanização (US\$/m<sup>2</sup>) \*\*

Acesso adicional a cada Serviço	Distancia ao centro Kms			Custo de Inversão
	5-10	15-20	25-30	
+ Agua	11.1	5.1	3.2	1.02
+ Pavimentação	9.1	4.8	3.4	2.58
+Saneamento	8.5	1.8	0.3	3.03

Fonte:

\* - M.V. Serra, D. Dowall e D.M. da Motta – Análise do Mercado de solo urbano em Metrópoles do Brasil – a RM do Recife - Agosto de 2003 – pg 65, Banco Mundial, Cities Alliance, IPEA e FIDEM

\*\* - Avaliação de Glebas. REVISTA CONSTRUÇÃO (2001) em Fev de 2001 - 1U\$S – R\$ 1.987

Subestimar el potencial de densificación

... doble densidad significa doble aptitud de pago que duplica valor del suelo

Subestimar la diferencia en la velocidad de rotación en comercio metropolitano

... respecto de comercio de barrio

Subestimar economía del terciario superior

... generando bases inequitativas

Ignorar que oportunidades de empleo atraen migraciones

... y demanda que infla precios de suelo para vivienda



Ignorar localización

... subestimando costo de transporte a empleo y servicios

Prescribiendo preferencias no verificadas con la demanda

... p.e. si industria se preocupa por contaminación igual que las residencias

Ignorando si la industria paga más

... por suelo cerca de mano de obra calificada

Ignorar si bajos ingresos pagan más por estar cerca de altos ingresos

... que representan empleo



Suponer variaciones menores

...en la aptitud de pago de los distintos estratos

Desconocer que la oferta exige hoy el precio del suelo

... que la demanda futura podrá pagar

Ignorar si las normas urbanas

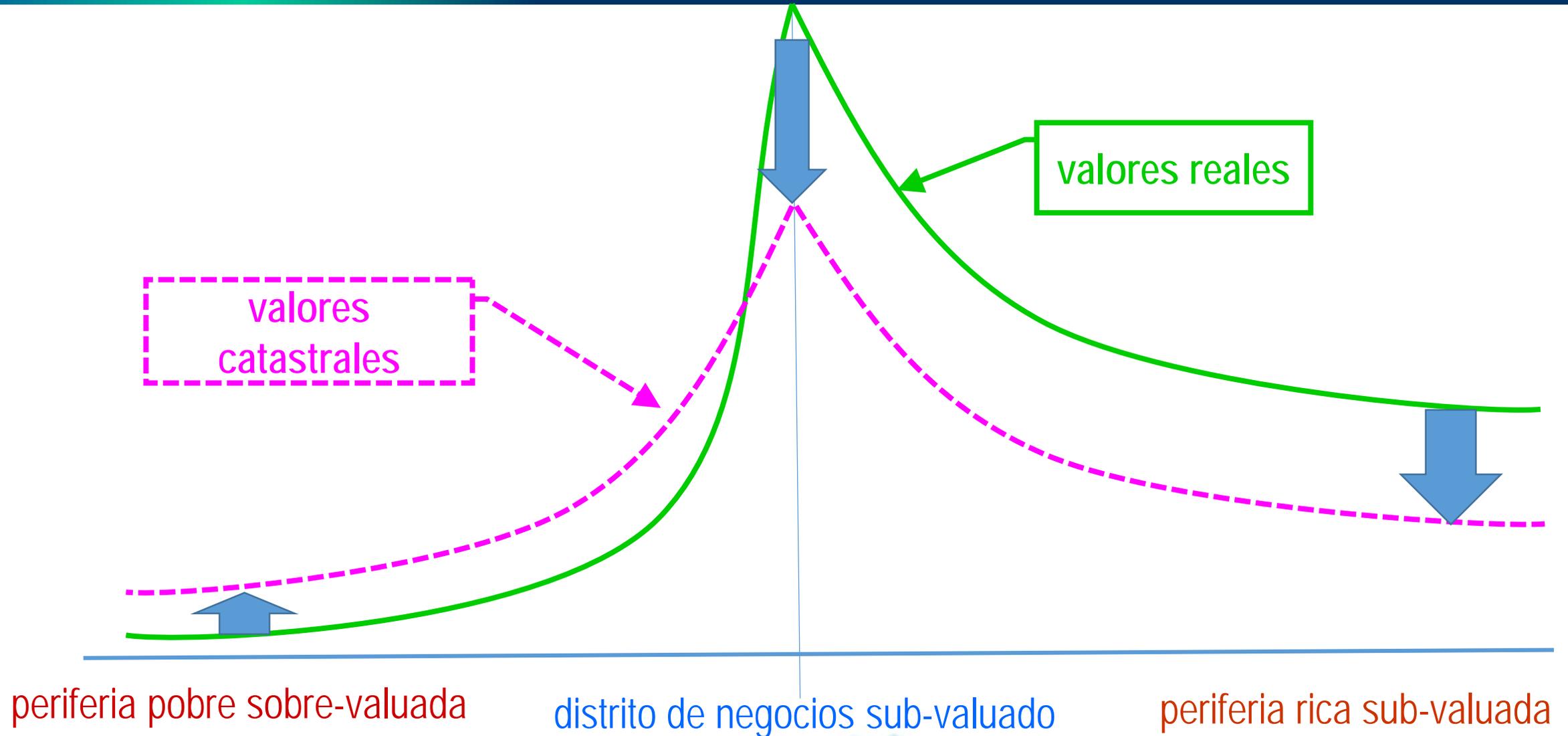
... tienen efectos en los precios

Desconsiderar si los impuestos

... tienen efectos en los precios



# Consecuencia de inequidad



# El mercado inmobiliario para la valuación catastral

El valor del inmueble es el hecho revelador de la capacidad contributiva

... indistintamente del costo de producir ese valor

Revela la riqueza del contribuyente

...no por sus flujos sino por sus activos

El valor de un activo se revela en el precio que se paga en el mercado

... no en el presupuesto de su edificación

La relación entre oferta y demanda determina dicho valor

... si la oferta es escasa y la demanda abundante el precio será mayor

La consecuencia de desconsidera el valor del mercado

... es la inequidad fiscal y social





Gracias

... Preguntas?

