



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

## LOS MERCADOS DE TIERRAS URBANAS

Curso sobre Mejores Prácticas en la Tenencia de Tierras y la Gobernabilidad de Recursos Naturales en América Latina

Presentación de Carlos Morales  
Junio del 2011



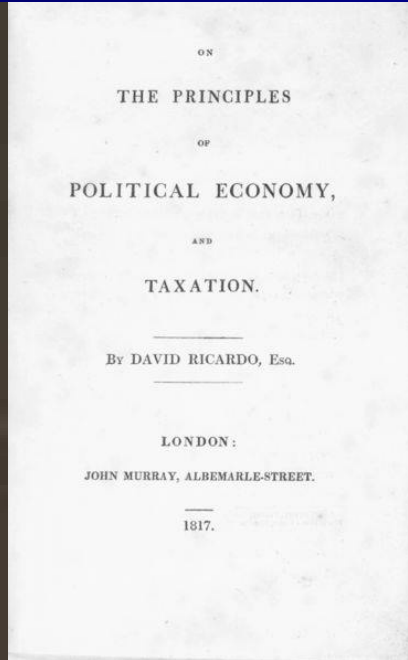
**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

- Renta del suelo y control del uso del suelo
  - ... qué uso, quién controla
  - ... cuánta renta (o precio)
- Renta y precio
  - ... renta capitalizada en el precio
  - ... efecto del impuesto al suelo (y regulaciones) en el precio
  - ... y en la renta
- Políticas de suelo
  - ... costos vs. beneficios
  - ... precios del suelo vs. equidad
- Instrumentos del suelo
  - ... zonificación, impuestos, derechos, expropiación, reajuste



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

- Qué es la renta del suelo?



**David Ricardo**  
1817

Principios de la Economía  
Política y Tributación

Capítulo 2: Sobre la renta

- *“ Renta es esa parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de los poderes originales e indestructibles del suelo “*

**renta y control del suelo**



- Qué es la renta del suelo?
  - ... pago por tener acceso al uso del suelo
  - ... pagado a quien controla dicho acceso
    - En efectivo
      - ... o en especie
    - Pago periódico
      - ... o por adelantado
    - En la ciudad y su periferia
      - ... localización (ni original, ni indestructible)
    - Control legal
      - ... o control social o político



- Quién controla el suelo?



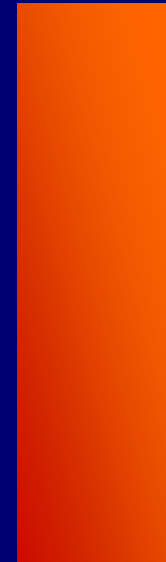
gobierno

- nacional
- municipal
- agencia pública



un grupo

- comunidad
- familia
- cooperativa

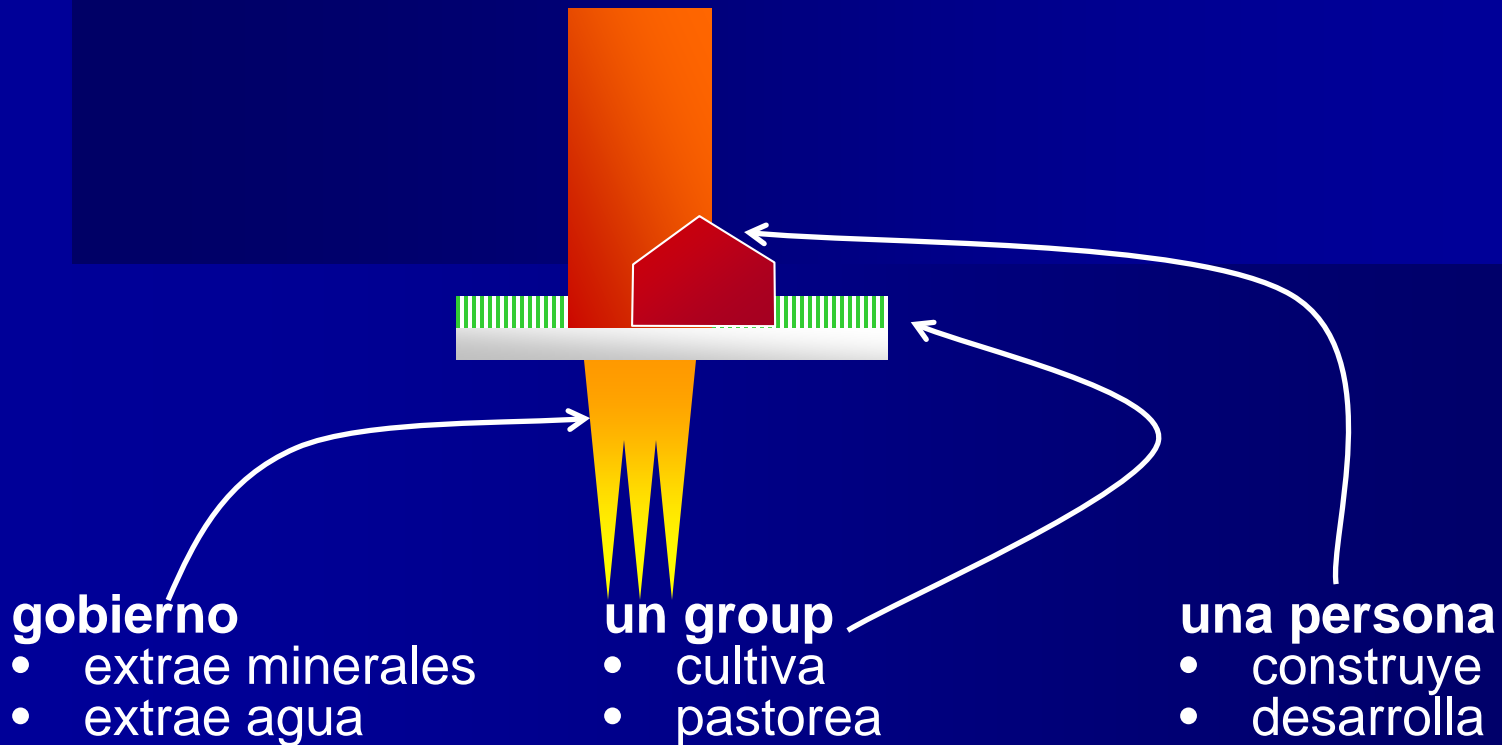


una persona

- natural (física)
- legal (moral)



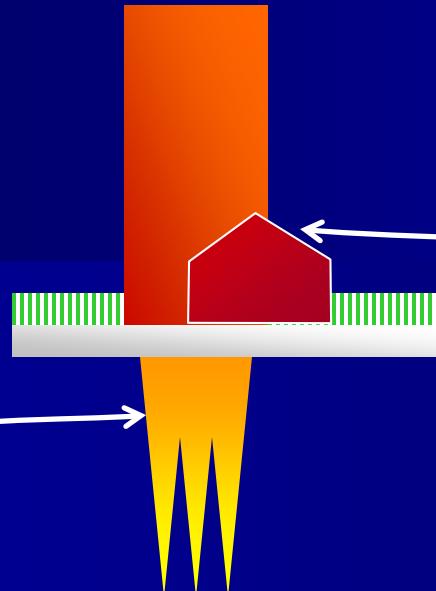
- el conjunto de derechos (o controles)





- el conjunto de derechos (o controles)

... que renta / vende  
... por separado



**gobierno**

- extrae minerales
- extrae agua
- **recibe tasas y arriendos**

**un group**

- cultiva
- pastorea
- **recibe cosecha y regalos**

**una persona**

- construye
- desarrolla
- **recibe dinero o trabajo**



- Tipos de propietarios

... de acuerdo con su conducta económica

### como patrimonio

- Persigue valor de cambio
- No invirtió
- Vende por una ganancia
- Puede esperar para siempre
- El comprador lo busca
- Información pobre
- Precio solicitado: más alto de la zona / la ciudad
- Se engaña con inflación

### como inversión

- Persigue valor de cambio
- Invirtió
- Vende por una ganancia
- Espera cambio de uso del suelo
- Busca comprador
- Buena información
- Precio solicitado: según aptitud y disponibilidad
- No se engaña con la inflación

### como usuario

- Persigue valor de uso
- Invirtió
- Vende para reponer
- Cuando decide, no espera
- Busca comprador
- Información pobre
- Precio solicitado: suficiente para reponer valor de uso
- Se engaña con la inflación





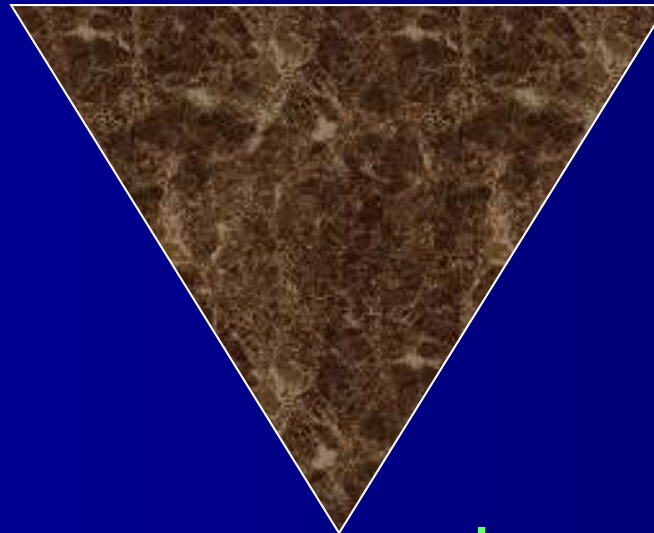
**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

- Tipos de propietarios

... de acuerdo a su conducta económica

**como patrimonio**

**como inversión**

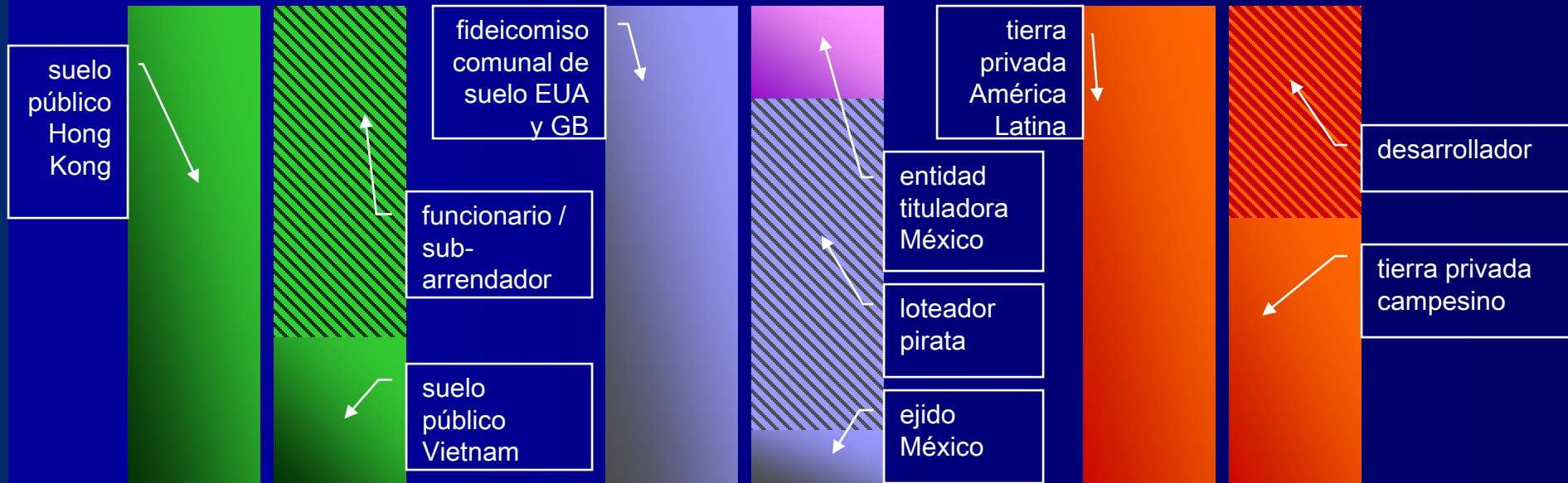


**como usuario**

- 1 industrial con una fábrica vieja
- 2 hogar pobre con título de propiedad
- 3 desarrollador con suelo agrícola
- 4 campesino con tierra peri-urbana
- 5 cacique con tierra en centro de la ciudad
- 6 agencia pública de vivienda con tierra



• Cuanta renta?



**Gobierno**

- renta de mercado
- renta administrativa
- + soborno

**un grupo**

- precio de mercado social
- precio agrícola
- + precio de mercado
- costo de regularización

**Una persona**

- precio de mercado
- precio de baja densidad
- precio de alta densidad



## Mercado de suelo, errores de concepción:

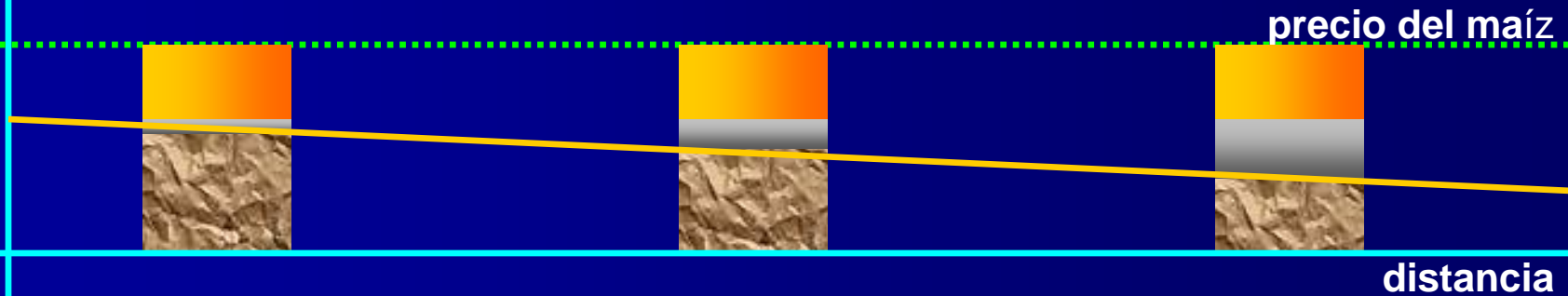
- Renta / precio es pagado al propietario  
... vs. pagado al controlador
- Renta total es pagada sólo en un mercado abierto  
... vs. siempre compartida entre varios controladores
- Usuario podría pagar por debajo del precio de mercado  
... vs. siempre acaba pagando el precio total del mercado
- 'Valor' del suelo es creado por la oferta  
... vs. 'valor' del suelo deriva del jalón de la demanda



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Naturaleza residual del 'valor' del suelo  
... o cómo se crea (?) el valor del suelo

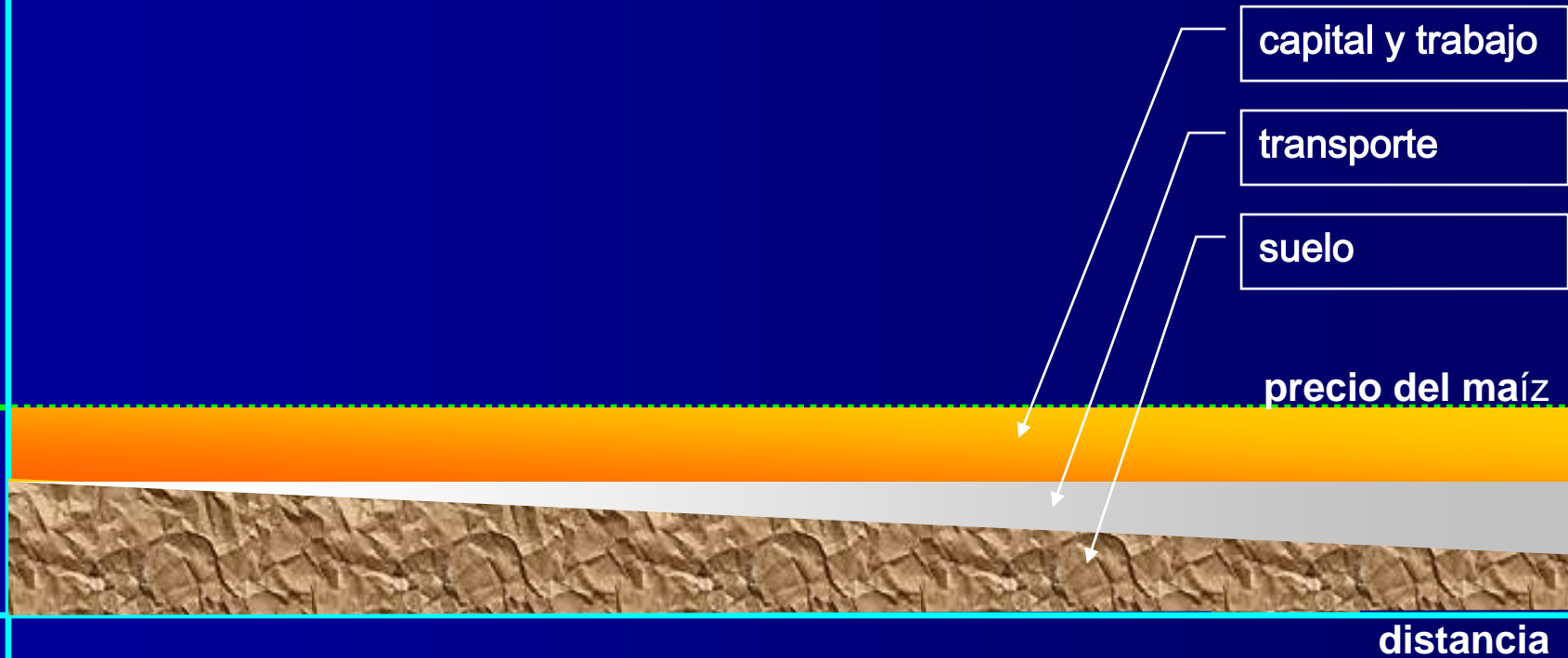




**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Naturaleza residual del 'valor' del suelo  
... o cómo se crea (?) el valor del suelo



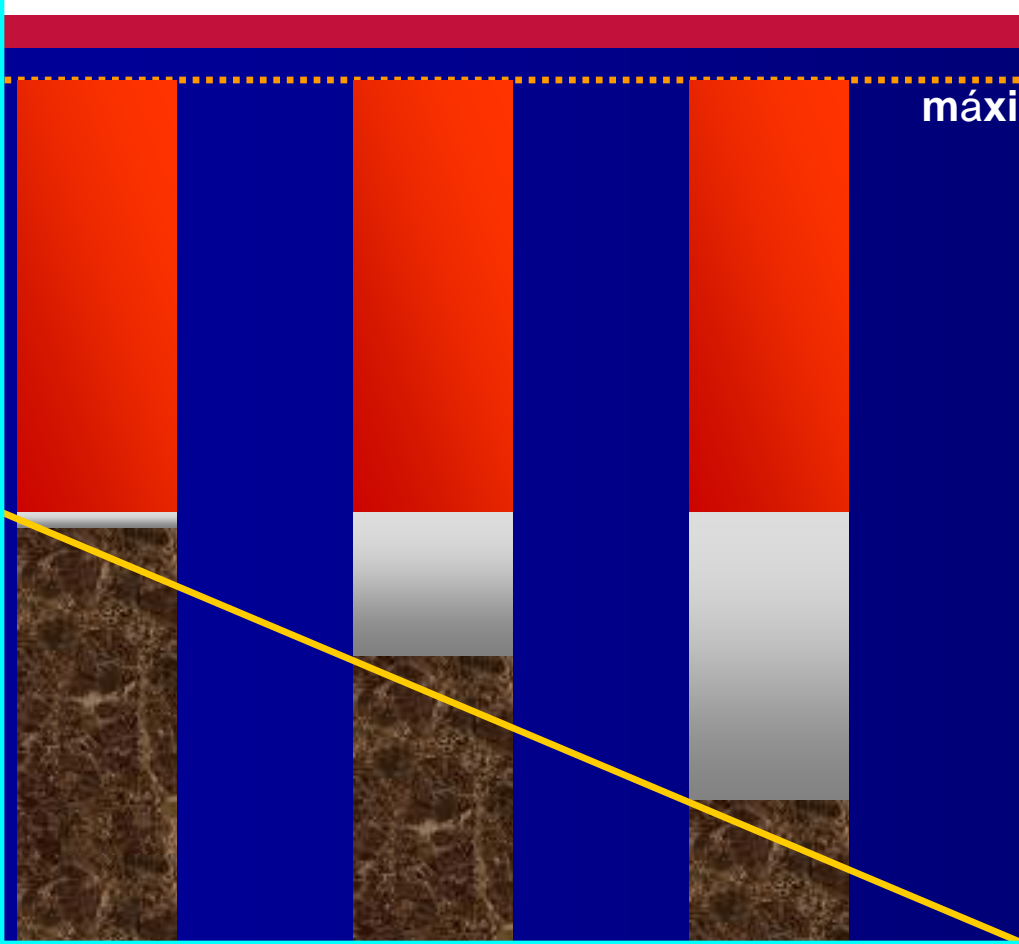
**renta y control del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

precio de una vivienda  
máxima cantidad que un hogar paga



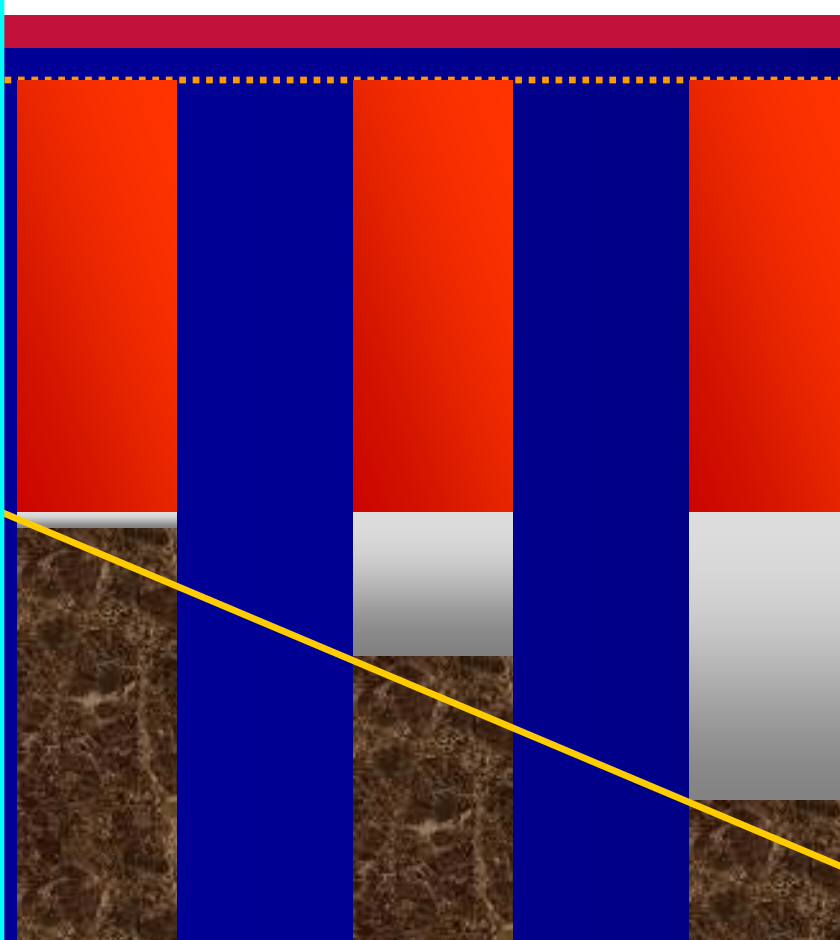
distancia

**renta y control del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor



precio de una vivienda  
máxima cantidad que un hogar paga

lote en la periferia:

$$100 \text{ m}^2 \times \text{US\$}25 = \text{US\$}2,500$$

transporte :

$$10 \text{ años} = 2,500 \text{ días} \times \text{US\$}1/\text{día} = \text{US\$}2,500$$

---

$$\text{US\$}5,000$$

lote en el centro:

$$100 \text{ m}^2 \times \text{US\$}50 = \text{US\$}5,000$$

a cuadruple densidad:

$$25 \text{ m}^2 \times \text{US\$}200 = \text{US\$}5,000$$

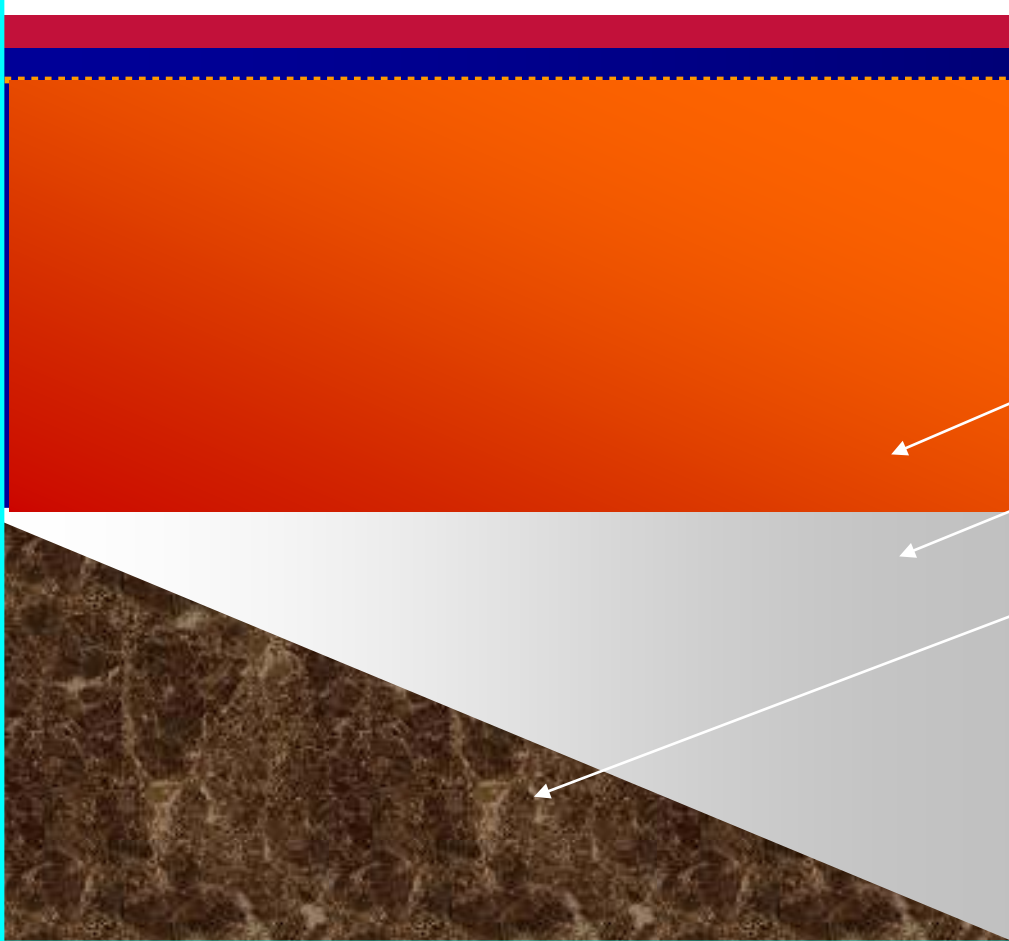
distancia

**renta y control del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor



capital y trabajo

transporte

suelo

distancia

**renta y control del suelo**





**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor



distancia

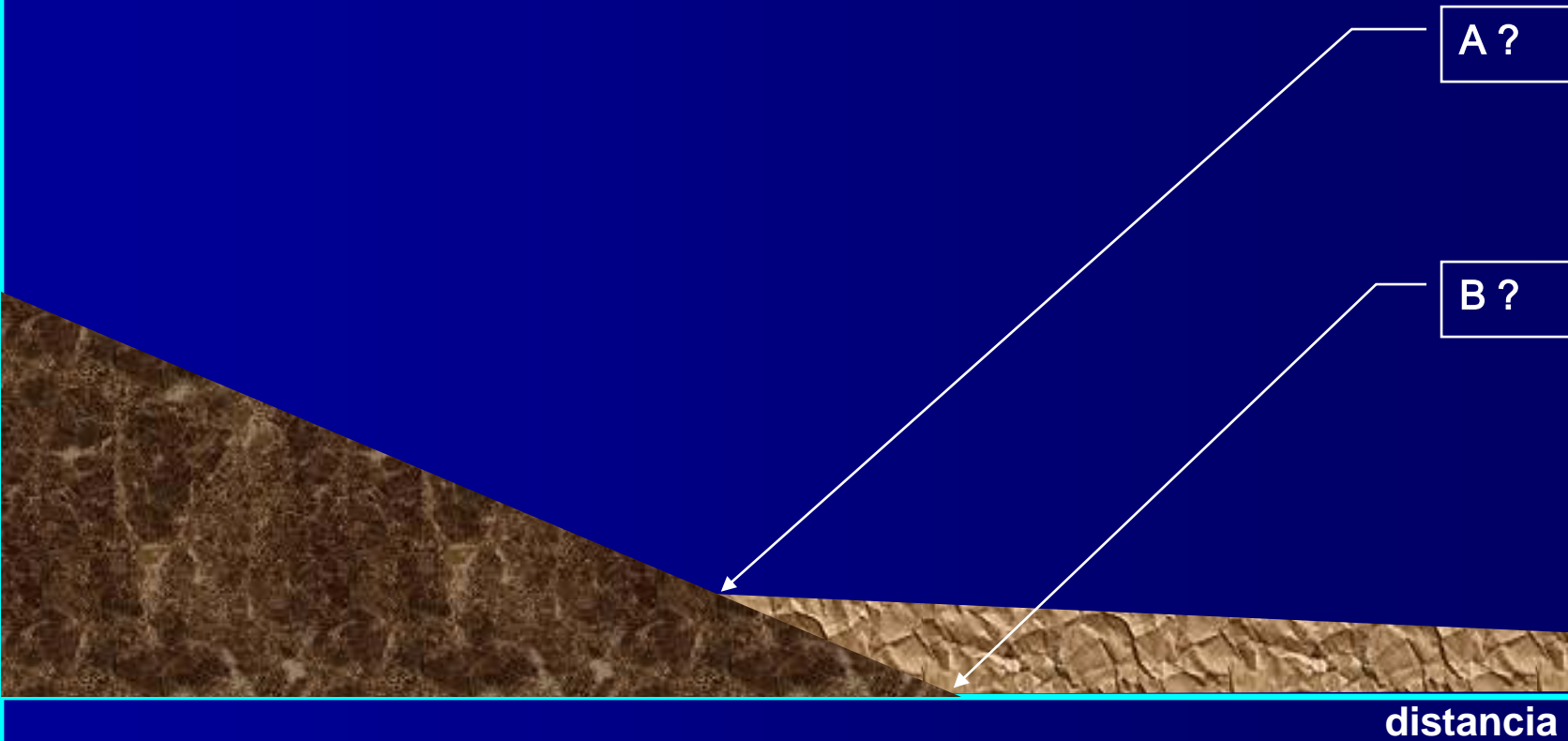
**renta y control del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Dónde empieza la agricultura?



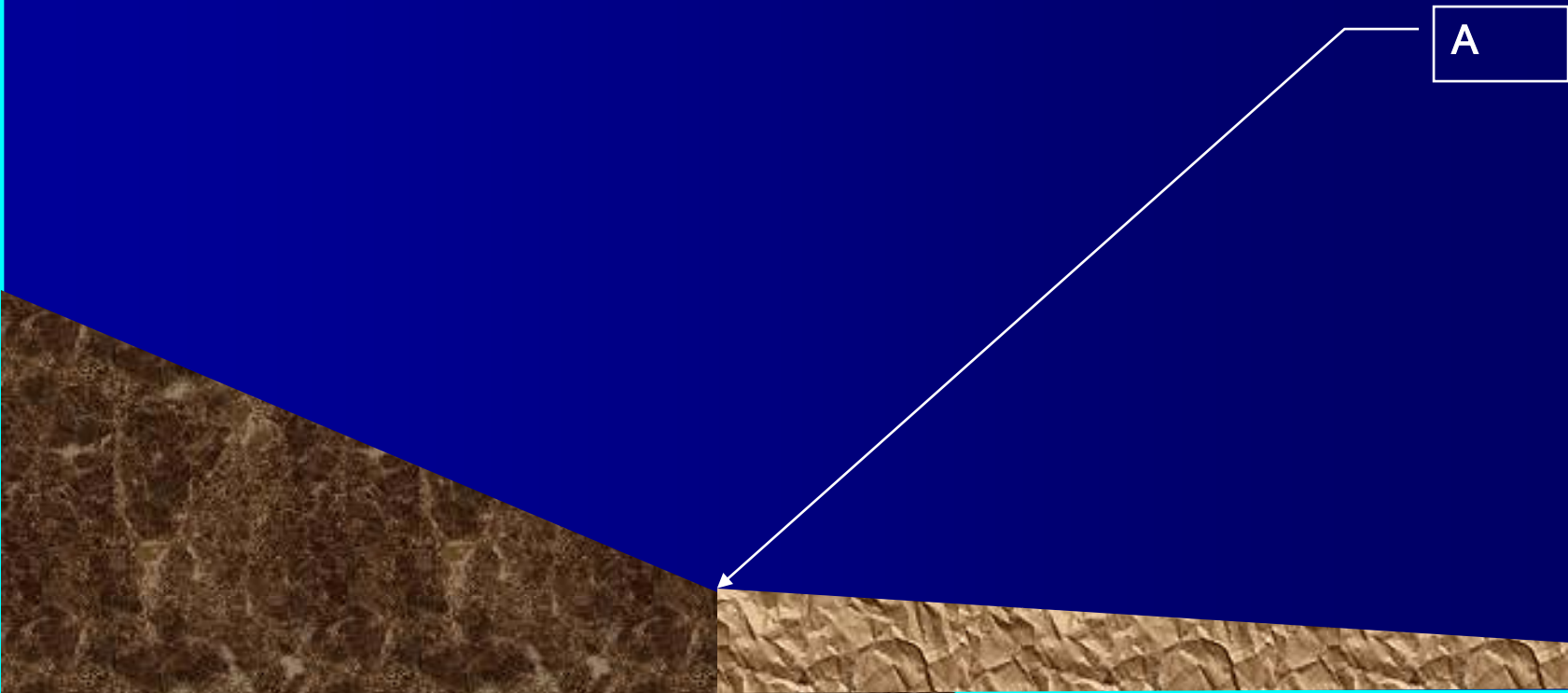
renta y control del suelo



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Dónde empieza la agricultura?



distancia

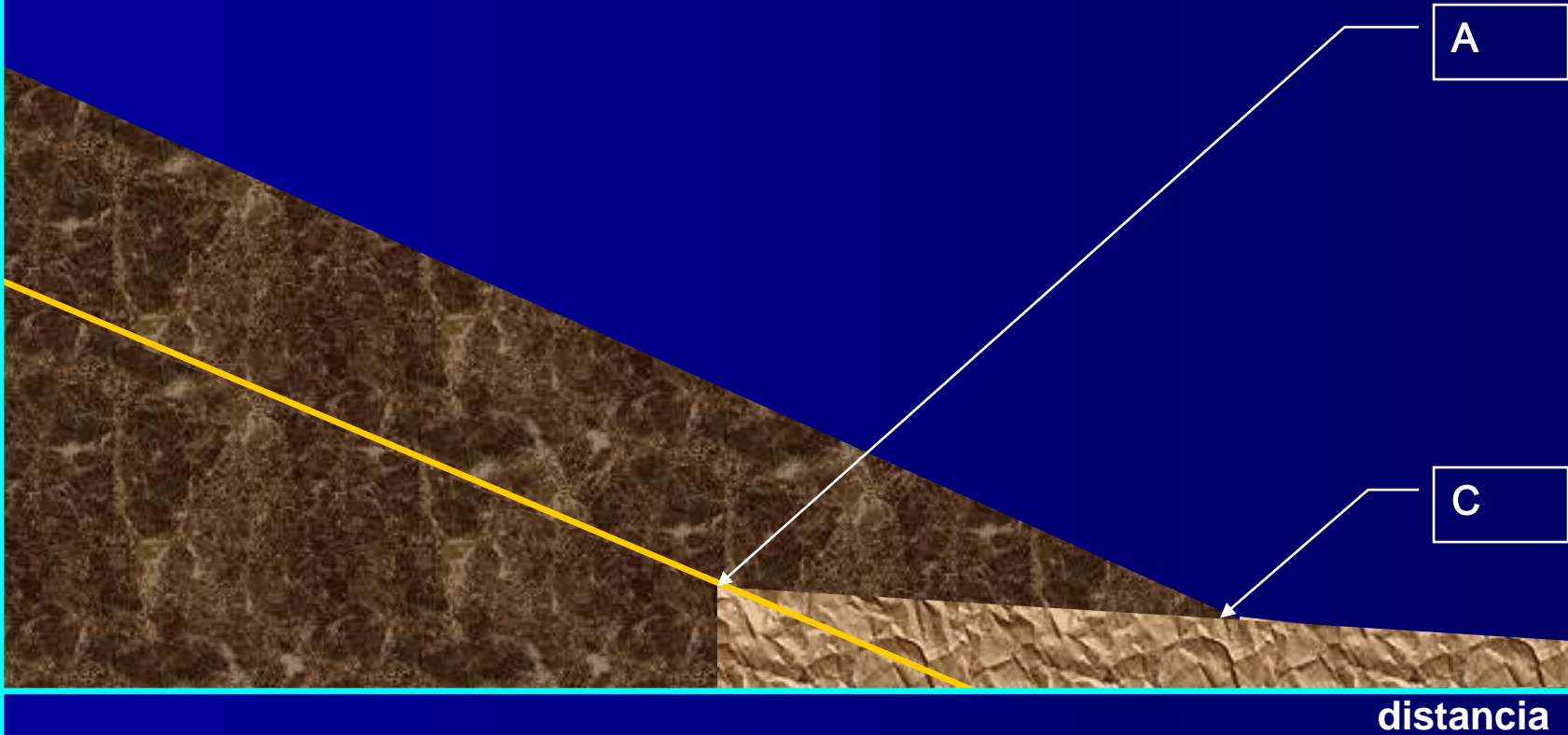
**renta y control del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Y si la ciudad crece?



distancia

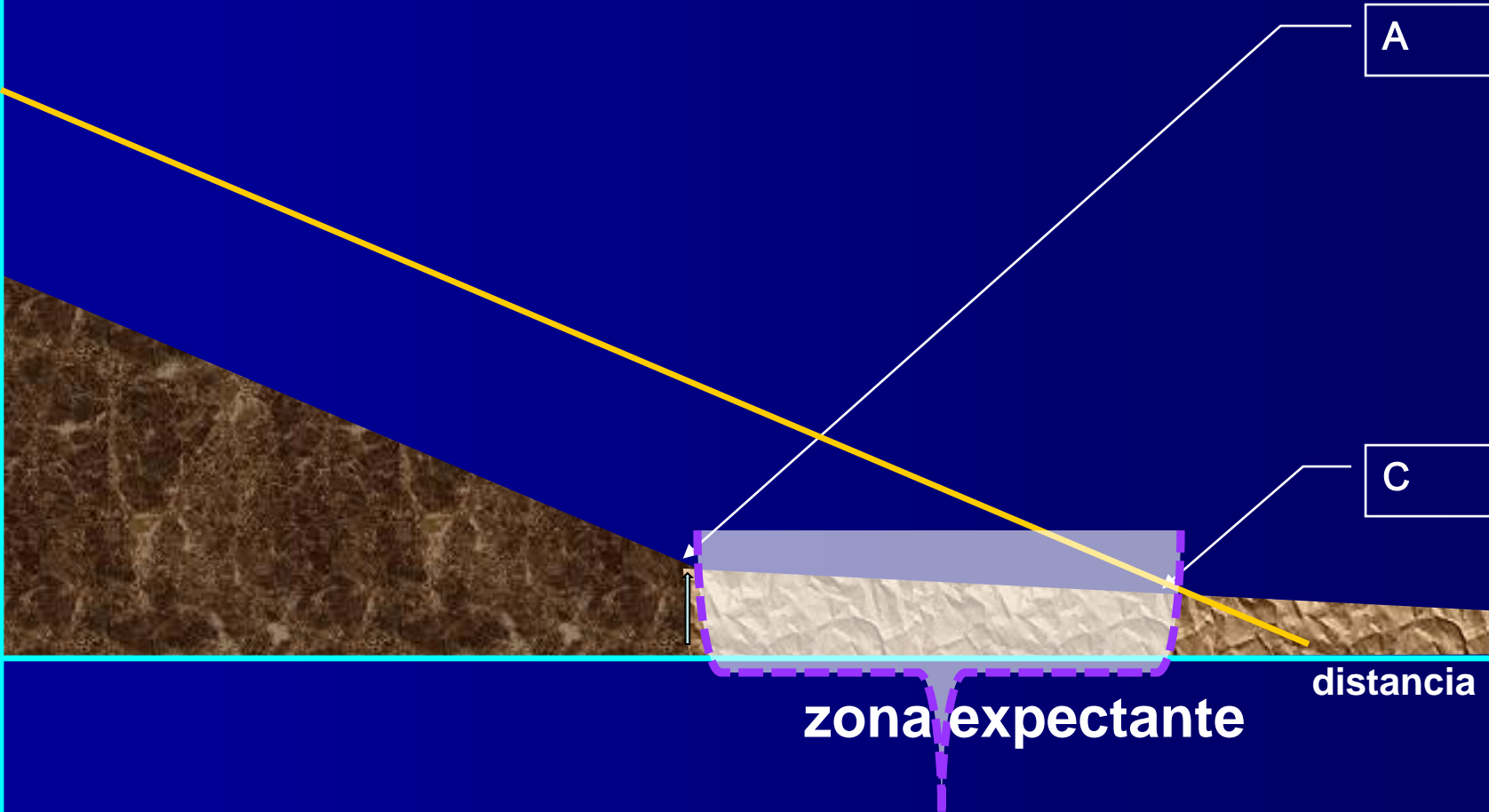
**renta y control del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Y si la ciudad aun no crece pero se espera que crezca?



zona expectante

distancia

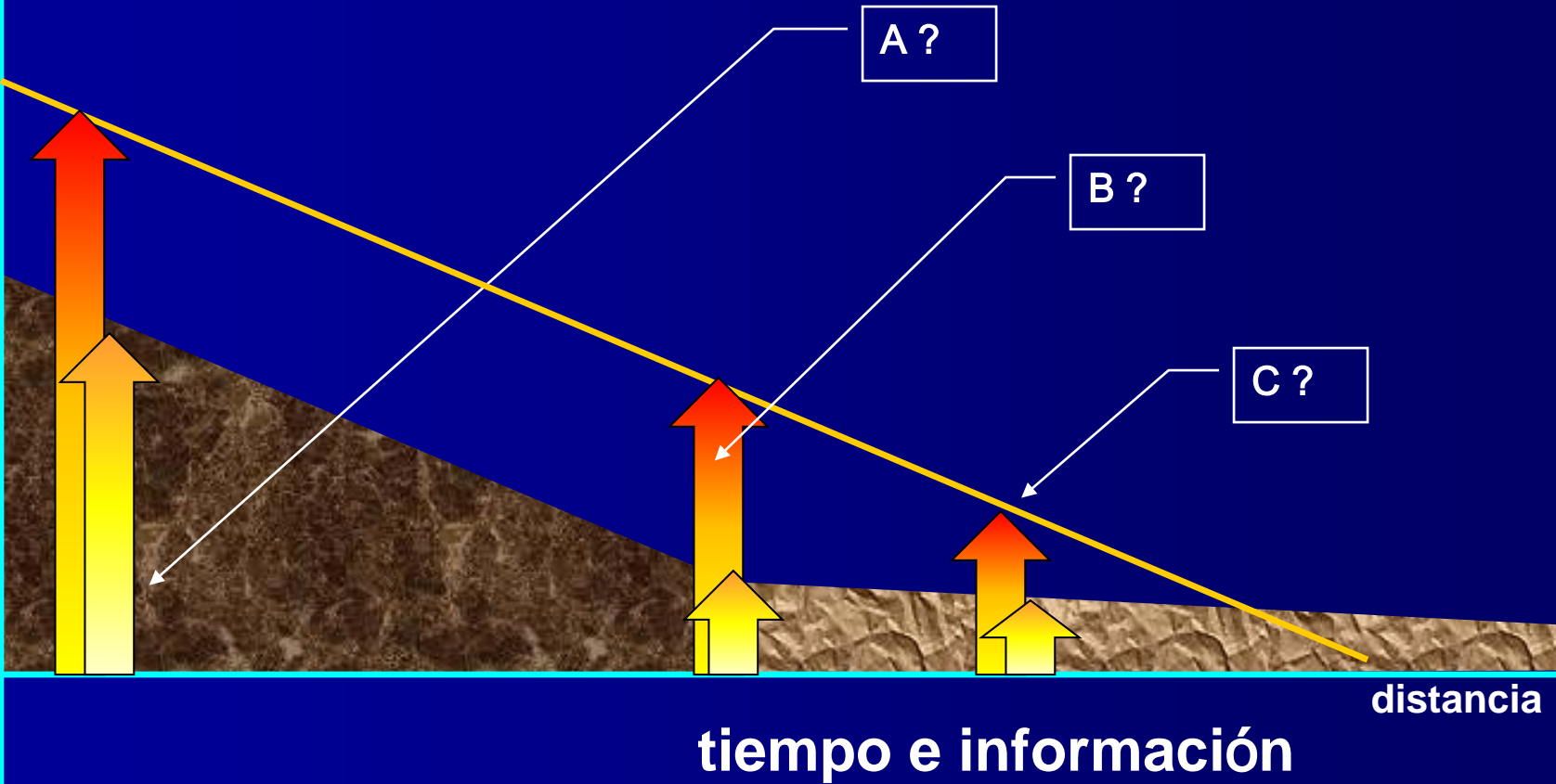
renta y control del suelo



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

valor

- Cuál interesará al especulador?

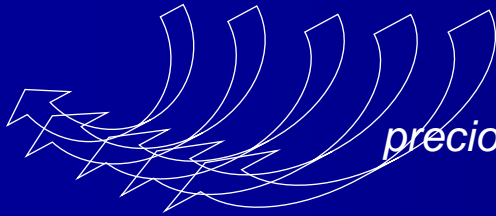


renta y control del suelo



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

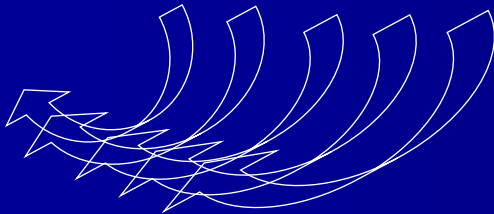
pago anual: \$ 1,000



$$\text{precio del suelo} = \frac{\text{renta}}{\text{tasa de interés}}$$

$$\frac{\$ 1,000}{5\%} = \$ 20,000$$

tiempo



tasa anual del impuesto al suelo = 2 %, \$ 400

$$\text{menor precio del suelo} = \frac{\text{renta- impuesto}}{\text{tasa de interés}}$$

$$\frac{\$ 600}{5\%} = \$ 12,000$$

**renta capitalizada en precio**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

pago anual: \$ 1,000



tiempo

$$\text{precio del suelo} = \frac{\text{renta}}{\text{tasa de interés}} = \frac{\$ 1,000}{5\%} = \$ 20,000$$



tasa anual del impuesto al suelo = 0.2 %, \$ 40

$$\text{precio del suelo casi igual} = \frac{\text{renta- impuesto}}{\text{tasa de interés}} = \frac{\$ 960}{5\%} = \$ 19,200$$

**renta capitalizada en precio**





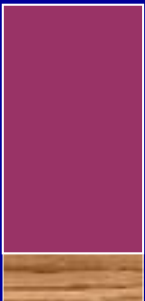
**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

pago anual: \$ 1,000



tiempo

$$\text{precio del suelo} = \frac{\text{renta}}{\text{tasa de interés}} = \frac{\$ 1,000}{5\%} = \$ 20,000$$



tasa anual del impuesto al suelo = 4 %, \$ 800

$$\text{precio del suelo muy bajo} = \frac{\text{renta} - \text{impuesto}}{\text{tasa de interés}} = \frac{\$ 200}{5\%} = \$ 4,000$$

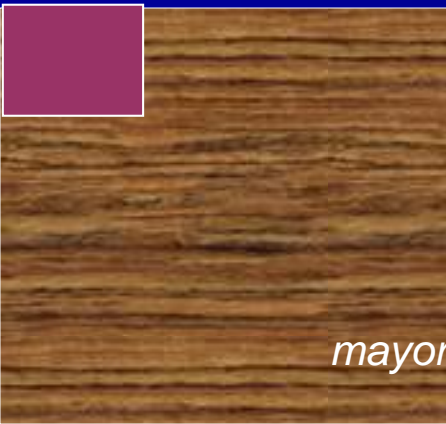
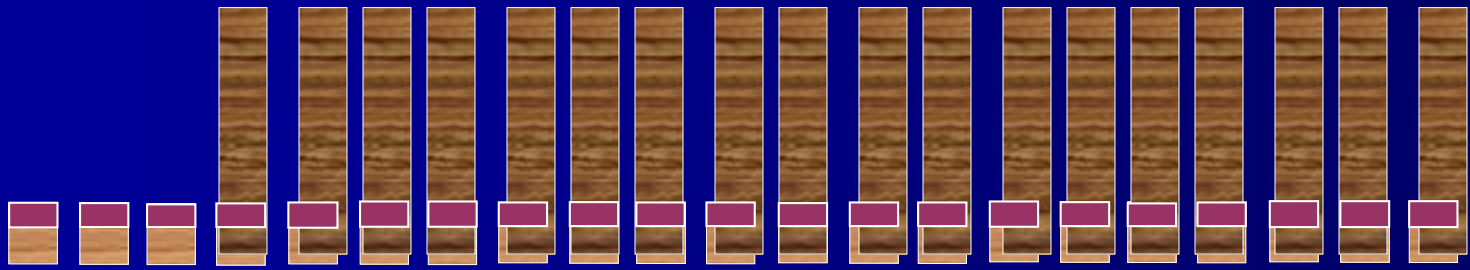
**renta capitalizada en precio**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

pago anual: \$ 1,000

valor rústico del suelo = \$ 20,000



tasa anual del impuesto al suelo = 2 %, \$ 400

$$\text{mayor precio del suelo} = \frac{\text{renta- impuesto}}{\text{tasa de interés}} = \frac{\$ 4,000 - 400}{5\%} = \$ 72,000$$

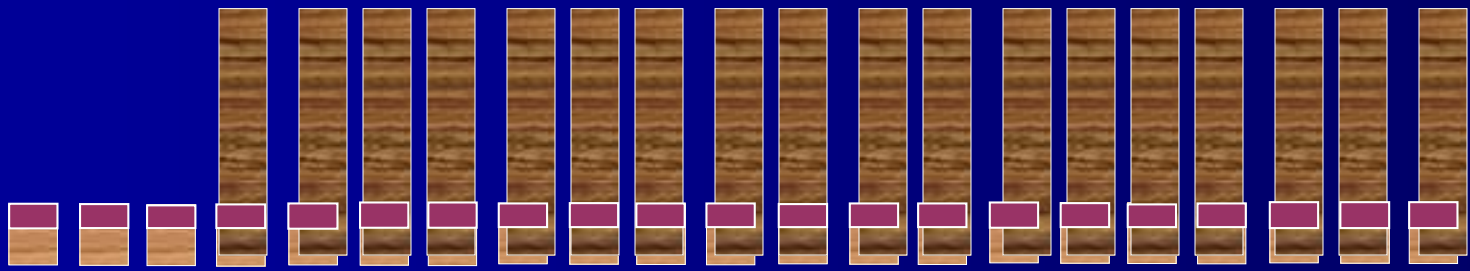
**renta capitalizada en precio**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

pago anual: \$ 4,000

valor urbano del suelo = \$ 80,000



tasa anual del impuesto al suelo = 2 %, \$ 1,600

menor precio del suelo = 
$$\frac{\text{renta- impuesto}}{\text{tasa de interés}} = \frac{\$ 4,000 - 1,600}{5\%} = \$ 48,000$$

**renta capitalizada en precio**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

hogar



casa



barrio



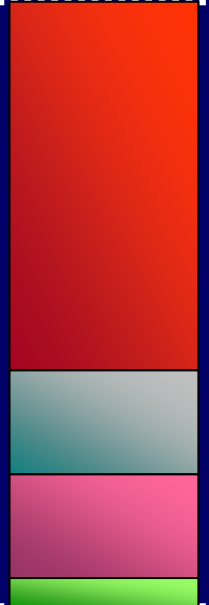
ciudad



agricultura



hogar



+ ingreso

- gasto básico

= vivienda :

- . ahorro
- . crédito
- . renta

. autoconstruida

. desarrollador privado

. agencia pública

. municipalidad :

- . impuesto a la propiedad
- . contribución de mejoras
- . permiso de construcción
- . impuesto a la plusvalía

. campesino /

propietario original

. valor agrícola

vivienda:

- . digna
- . servida
- . localizada
- . segura
- . oportuna

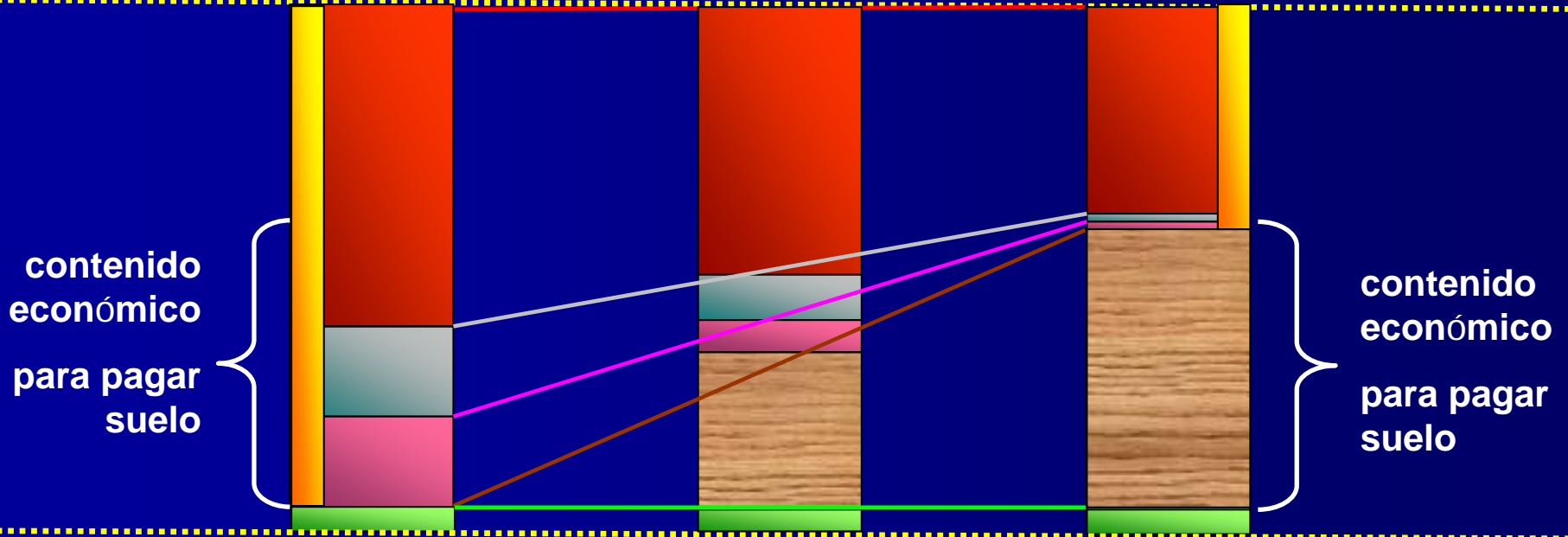


el especulador:

- . Usa información:
  - usos e infraestructura futura
- . Compra tierra agrícola:
  - retiene sin usar
- . Captura externalidades:
  - infraestructura pública
  - autorización de usos
- . Cabildea para:
  - . Descuentos fiscales -“incentivos”
  - . Titulación
    - loteo pirata
  - . Desregulación
    - no plan, no estándares
  - . Subsidios
    - tasa baja, al frente, servicios



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE



menor precio del suelo

más casa  
barrio  
y ciudad

cuánto?

con qué instrumentos?

mayor precio del suelo

menos casa  
barrio  
y ciudad

**políticas de suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

## . Zonificación

... zonificación incluyente

... zonificación excluyente

... zona especial de interés social

... densidad por vivienda social

... obligaciones urbanísticas



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

## . Impuesto al suelo

... suelo, suelo + mejoras

... valores actualizados, uso presente vs futuro

... tasa / alícuota alta

... tasa/ alícuota plana vs. creciente

... sobretasa a tierra vacante

... tasa creciente en el tiempo

... contribución por mejoras vs. impuesto a la plusvalía

... paralelo: arrendamiento de suelo público

**instrumentos del suelo**





**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

## . Derecho se desarrollo

... transferidos desde el gobierno

... transferidos entre propietarios

... permisos de construcción

... precio según incremento de valor

... paralelo: arrendamiento de suelo público

**instrumentos del suelo**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

## . Expropiación

... definición de interés público

... al valor original vs. del uso actual vs. del uso espectante

... según base del impuesto

... para substituir la responsabilidades de propietarios

... para sancionar el incumplimiento de responsabilidades



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

## . Reajuste parcelario

... distribución equitativa

... de cargas y beneficios

... polígono de usos múltiples

... reglas de asociación

... mayoría calificada, subasta compulsoria, expropiación

... sistema de reparto: suelo, densidades, en efectivo



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Adaptado de Smolka, 2004

Impuesto al trabajo y capital →  
ingresos y comercio →  
coparticipación transferencias,  
compensaciones,  
subsidiros directos y en crédito

**PRECARIEDAD MUNICIPAL**

pocos recursos públicos    baja inversión en servicios

exención fiscal + subsidio

insuficiente base fiscal, mayor  
demanda de recursos

escasez de suelo servido

retención de suelo servido

empobrecimiento  
de las familias

aumento de  
expectativas

exclusión del mercado  
formal

sobreprecio a suelo servido

mayor especulación

sobreprecio a suelo sin servicios

refugio en la informalidad

desgravación,  
y desregulación  
para incentivar bajar precio

expectativa de  
valorización

bajos costos de  
propiedad

**INFORMALIDAD**

**ESPECULACION**

**círculo vicioso**



Adaptado de Smolka, 2004

**FORTALECIMIENTO MUNICIPAL**



**ACCESO A SUELO FORMAL**

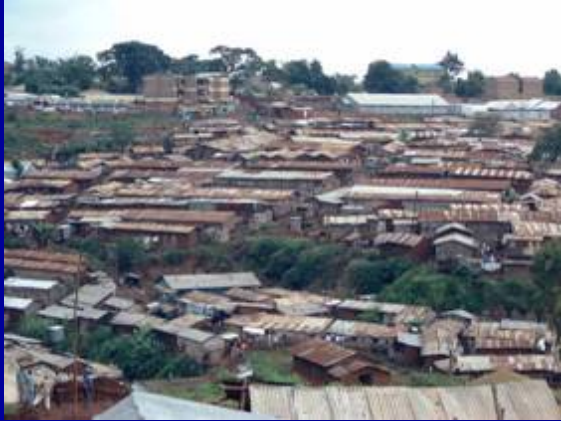
**OFERTA DE SUELO SERVIDO BARATO**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

GRACIAS

MAS PREGUNTAS?



Kibera, Nairobi



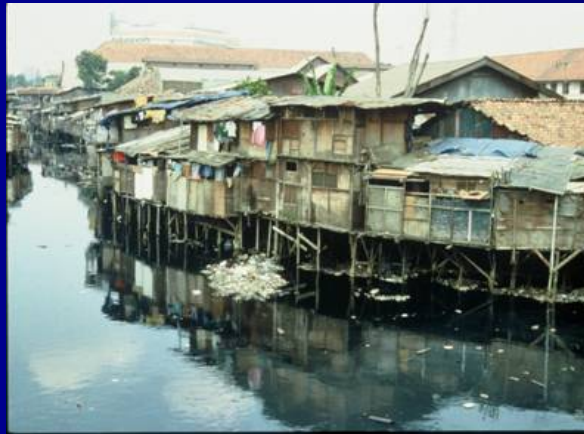
Khayelitsha, Cape Town



Rosinha, Rio de Janeiro



Catia, Caracas



Kali Besar, Jakarta



Neza, Mexico

**suelo y el pobre urbano**