

Recuperación de Plusvalías México

Recuperación de Plusvalías para el desarrollo urbano sostenible:
Estudio global comparativo en 61 países y casos en Latinoamérica

10 de noviembre de 2021

DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
IGNACIOKUNZ@YAHOO.COM.MX



Experiencia

1. Intentos desde 1929 para incorporar la función social de la propiedad.
2. Oposición de grupos de interés y manejo de la opinión pública.
3. Han existido en la legislación instrumentos de captura, incluso impuesto de plusvalías en 7 estados. Pero no se aplican.
4. La contribución de mejoras existe desde hace más de 50 años, pero su aplicación el en ciertas regiones y en ciertas etapas.

En la mayoría de los estados y municipios no se aplica. Normalmente no supera el 1% de sus ingresos.

5. La transferencia de derechos de desarrollo en Ciudad de México fue muy exitoso para la restauración de inmuebles en el Centro Histórico (1989-2000).
6. En la ciudad de Mexicali se aplicó el impuesto predial base suelo.
7. Impuesto sobre la renta (al ingreso) pero cobra la valorización del inmueble.

1. Los obstáculos son:

a) Resistencias por

- Ideología
- Interés económico (funcionarios y particulares)
- Interés político

b) Limitaciones en la estructura jurídica.

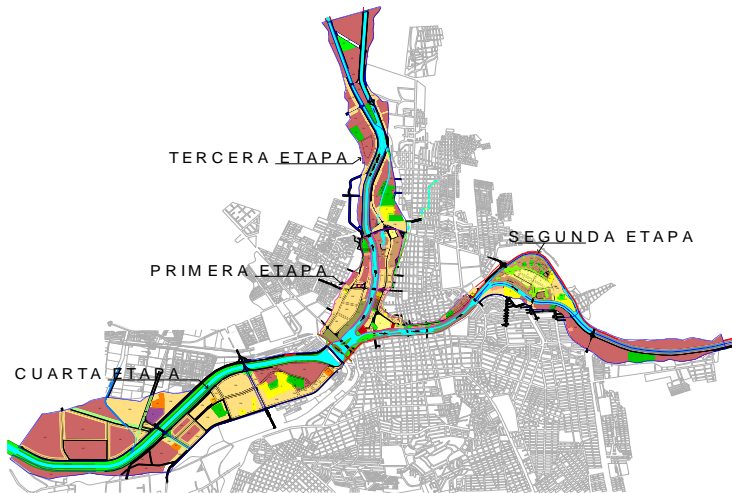
- El nivel federal lo contempla y faculta a los municipios, pero las legislaciones estatales no lo incluye.

c) Limitaciones en las capacidades administrativas institucionales.

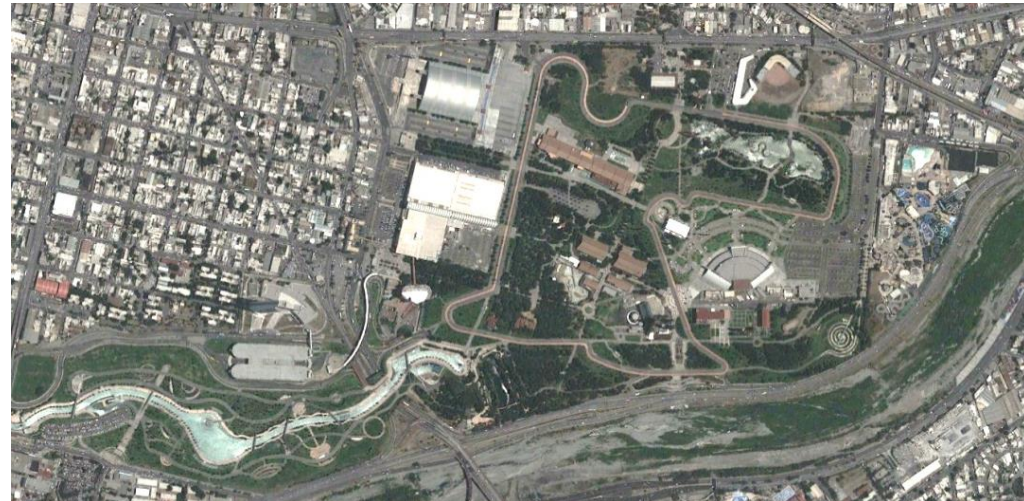
Impacto

1. Insignificante en términos económicos
2. Insignificante en lo urbano
3. Excepción: la transferencia de derechos de edificabilidad para la recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México
4. Existen proyectos muy exitosos que llevan implícita la gestión de suelo y de su valorización, pero se trata de situaciones específicas:

Proyecto urbano Tres Ríos,
Culiacán, Sin. 1991



Parque Fundidora, Monterrey
N.L., 1988



Enrique Abaroa Castellanos 2013

Condiciones para la implementación

1. Promover la reflexión y una cultura sobre la gestión de la valorización.

Se está haciendo pero son acciones aisladas.

- Especialistas y académicos
- Legisladores
- Funcionarios federales, estatales y municipales.

2. Promover reformas legales a nivel federal y estatal.
3. Reconocer las diferencias entre municipios y la necesidad de diseños específicos de los instrumentos. Para casi todos hay una alternativa.
4. Preparar un plan general para la implementación

Recomendaciones para la cooperación

1. Evaluación de experiencias para reconocer factores de éxito y de fracaso:
 - a) Proyecto urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa.
 - b) Impuesto base suelo en Mexicali.
 - c) Impacto de la apropiación de espacios urbanos por parte de la delincuencia organizada.
 - d) Contribución de mejoras en las ciudades donde se aplica.
 - e) Casos de rechazo o de aplicación muy limitada: venta de derechos de edificabilidad en la Zona Metropolitana de Querétaro.

2. Análisis de las posiciones y discurso de los actores (opositores) clave.
 1. Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de vivienda (CANADEVI)
 2. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios
 3. Presidente de la Comisión de Presupuesto de la Cámara de Diputados
 4. Poder Judicial en México.