



WORLD BANK GROUP

La valorización y el fortalecimiento municipal



Stamatis Kotouzas

Especialista en Administración de Tierras

Unidad Global de Tierras y Geoespacial

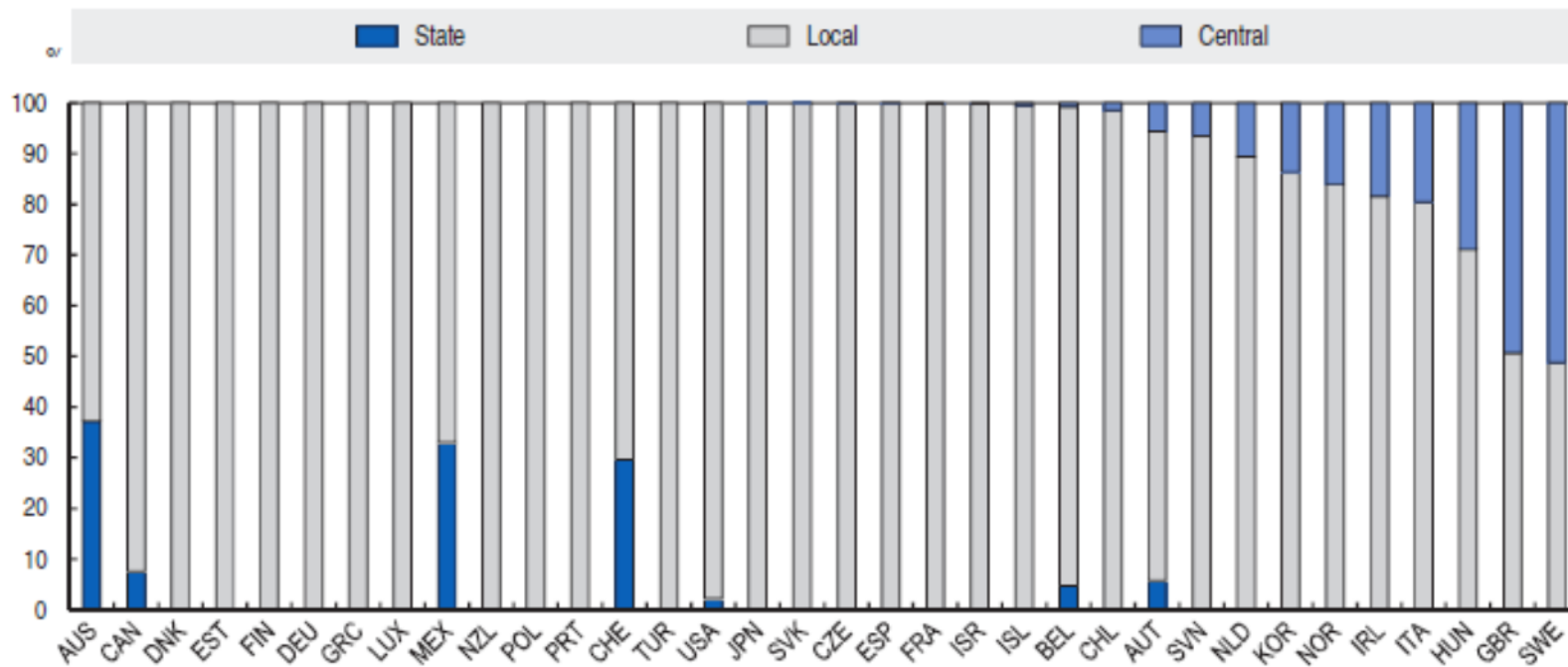
Ciudad de Panamá, 28 de septiembre de 2016

Antecedentes

- Migración de un modelo centralizado de gobierno a uno descentralizado.
- Las promesas de la descentralización:
 - Fortalecimiento de la democracia.
 - Mayor eficiencia de las acciones de gobierno.
 - Mayor participación de la población en la toma de decisiones.
 - Mayor bienestar económico y social de los hogares.
- La letra pequeña de la descentralización:
 - Sin recursos técnicos y financieros, la autonomía no es posible.
 - No se puede gestionar aquello que no se conoce.
- La oportunidad
 - La tierra es lo único que no se mueve.
 - Los inmuebles son un mecanismo visible de acumulación de activos generados de fuente formal e informal.

El impuesto predial es el impuesto de la descentralización

Figure 3.4. **The property tax is a typical sub-central tax**
Share of each government level in the recurrent immovable property tax take, 2013



source: OECD Revenue Statistics Database, <http://dx.doi.org/10.1787/data-00262-en>.

StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888933342039>

El impuesto predial es el impuesto de la descentralización pero está rezagado en América Latina

Impuesto predial como % del PBI	2000's
OCDE	2.1
Países en desarrollo	0.6
Países en transición	0.7
América Latina	0.4
Todos los países	1.0

El impuesto predial es un impuesto bueno, bonito y barato.

- La base tributaria es relativamente estable. Ideal si se cubre el suelo y la construcción.
- Equidad si las propiedades están bien valorizadas.
- El costo de hacerlo cumplir es bajo y el costo de administrarlo puede mantenerse bajo control.
- Es una buena alternativa al impuesto a la renta especialmente en economías con alta informalidad. PERO, puede enfrentar oposición de la población.
- Reduce la volatilidad de los precios de la vivienda.
- Reduce la dependencia de los gobiernos locales de las transferencias del gobierno nacional, especialmente durante períodos de estrechez fiscal..

Descomponiendo un impuesto predial exitoso

- La eficiencia de la autoridad tributaria.
- El cumplimiento de los contribuyentes.
- El elemento más importante: La Base.
¿Sobre cuántos predios se va a aplicar el impuesto? ¿Cuál es su valor?

La eficiencia de la autoridad tributaria

- **Cruce de información entre el registro y la autoridad tributaria.** ¿Hay propiedades que no tributan? ¿Los contribuyentes pueden ser identificados?
- **Sistemas de facturación de impuestos y de recaudación eficientes.** ¿Cual es la tasa implícita de los impuestos recaudados?
- ¿Cuán extendidas son las **exenciones** tributarias? ¿Sesgo contra hogares ricos en activos (asset rich) pero pobres en efectivo?. Las exenciones a las propiedades del **sector público**.

¿Sobre cuántos predios se va a aplicar el impuesto?

- Mercado inmobiliario **activo y eficiente** con **número significativo** de transacciones anuales
- Mercado de tierras e inmobiliario **transparente** en el cual los precios pueden ser identificados.
- Registro de propiedades **completo y actualizado**
- **Características y atributos** de las propiedades están inscritas (en registro, catastro, etc.)

¿Cuál es el valor de los predios sobre los cuales se va a aplicar el impuesto?

- Existen diversos métodos para definir la base del impuesto predial.
 - Los métodos de valorización masiva (valor de mercado, capitalización del ingreso, costos).
 - Encuestas.
 - Regresiones (por ejemplo, precios hedónicos).

Los métodos de valorización masiva (1)

El punto de partida: la adopción de estándares reconocidos internacionalmente y la creación de la práctica de la valuación en el país.

- Terminología y marco para la valuación
- Metodología
- Estándares
- Calificaciones de los valuadores
- Estándares éticos y códigos de conducta

Los métodos de valorización masiva (2)

- **La estimación del valor de un gran número de propiedades en un corto tiempo** es viable solo con métodos automatizados
- El uso de procedimientos estándares, datos comunes y modelos estadísticos ayuda a asegurar la **consistencia**
- Se requiere **coordinación** entre las diferentes agencias y el uso compartido de la información
- **Bajo costo unitario** pero **altos costos fijos** al inicio
- **Resuelve problemas de capacidad.** El personal capacitado que suele ser limitado se puede enfocar en los casos especiales o complejos.

Los métodos de valorización masiva (3)

- Otros usos posibles de la valorización masiva que permite recuperar costos fijos: auditorías tributarias esporádicas, valuación de activos del Estado, restitución, consolidación, fijación de alquileres para vivienda social, revisión de adecuación de requerimientos de capital, prevención de fraude en hipotecas, elegibilidad para beneficios de programas del Estado.
- Riesgos:
 - Valuaciones masivas pueden ser poco precisas
 - Supuestos / Hipótesis
 - La adquisición forzosa es riesgosa socialmente

Experiencias exitosas de mejora en la recaudación en ECA

- **Polonia y Eslovenia** han desarrollado sistemas de valuación pero no los han implementado.
- **Moldova** realizó una valuación masiva de propiedades urbanas pero no de rurales, terrenos baldíos o propiedades del Estado. Sin embargo, no realizaron evaluaciones periódicas en áreas urbanas.
- **Valuar propiedades en zonas residenciales es técnicamente más fácil** pero puede enfrentar más resistencia que las propiedades comerciales
- **Los impuestos a la propiedad son altamente visibles** al igual que los servicios locales.
- **Ausencia de liderazgo en el gobierno** puede evitar el éxito de la introducción del Sistema.
- **Es necesario establecer el link entre finanzas públicas, finanzas municipales y calidad de los servicios públicos**

Experiencias exitosas de mejora en la recaudación en África

- **El caso de Mzuzu City Council en Malawi.**
 - Duplicó la recaudación en 1 año (de MWK 120 a 220 millones).
 - Elemento clave: método de valorización de bajo costo que combinaba el uso de un sistema GIS y validación en campo.
 - Número de predios valorizados se incrementó de 8 mil a casi 40 mil.

Experiencias exitosas de mejora en la recaudación en Africa

- **El caso de Hargeisa en Somaliland.**
 - En 2004, iniciaron generación de bases de datos georeferenciados de activos prediales.
 - El inventario de propiedades costo USD 0.82 por predio (menos de USD 50K en total), excluyendo equipos pero incluyendo imágenes satelitales.
 - Recaudación se incrementó de USD 60,000 a USD 282,725.
 - Porcentaje de predios a los que se aplica el impuesto se elevó de 5% a 45%.
 - Número de propiedades inventariadas se elevó de 15,850 a 59,000 en 5 distritos.

Experiencias exitosas de mejora en la recaudación en Africa

16

- El caso de Arusha City Council en Tanzania.
- Migración de administración manual a plataforma GIS.
- Número de predios identificados se elevó de 23,000 a 102,904.
- 15 meses después de la introducción del nuevo sistema, el número de contribuyentes elegibles se había elevado de 31,160 a 104,629.
- En 1 año, los ingresos se elevaron en 75%.

Conclusiones

- Objetivo de largo plazo (Enfocarse inicialmente en viviendas de alto valor es un buen comienzo).
- Requiere de estándares internacionales y de la profesionalización de la valorización.
- Requiere iteraciones sucesivas y actualización periódica
- No existe un modelo único
- Efectividad depende de eficiencia en la recaudación.
- Deben considerarse salvaguardas sociales para la transición.



Gracias

Para más información

Stamatis Kotosikas: skotosikas@worldbank.org