

Conferencia magistral

Políticas del suelo urbano para el beneficio de las ciudades: tendencias en América Latina y nuevos escenarios para México

Carlos Morales Schechinger
moralesschechinger@gmail.com

La conferencia de Carlos Morales Schechinger se realizó el miércoles 4 de abril de 2018 en el lado derecho de la Sala Alfonso Reyes de El Colegio de México.¹ Tuvo una duración 1 hora y 30 minutos, que posteriormente continuó con una ronda de preguntas y respuestas – de 30 minutos– entre el público y el conferencista, respectivamente. El énfasis de la conferencia recayó en los aspectos económico y financiero de algunas políticas utilizadas para gestionar el suelo en varias ciudades del mundo, particularmente las de América Latina. Es importante señalar que el profesor Carlos Morales combinó una suerte de contribuciones teóricas –útiles para entender diversos fenómenos del suelo urbano– con las políticas y mecanismos que las ciudades utilizan en la práctica para gestionar el suelo urbano.

Durante los primeros minutos de su conferencia, el profesor Morales Schechinger se refirió a los asentamientos informales como uno de los problemas más importantes que enfrentan muchas ciudades del mundo, así como a los intentos de regulación por parte de los gobiernos locales. Al respecto, expuso las investigaciones de tres destacados académicos en América Latina: El primero, Hernando de Soto, quien en su libro *Misterio del capital* defiende el postulado de que la posesión de un título de propiedad facilita que los propietarios sean sujetos de créditos financieros. El segundo, Julio Calderón, quién mediante un estudio sociológico, pone en duda la proposición de Hernando de Soto. Y, la tercera, Cynthia Goytia, quién argumenta que son los propietarios originales quienes obtienen los beneficios de la capitalización del suelo. Para cerrar esta sección, Carlos Morales sostuvo que los

¹ La conferencia fue moderada por Julio César Fuentes, estudiante de la maestría en Estudios Urbanos de El Colegio de México y miembro del comité de organización del Coloquio. Dudas y/o comentarios jcfuentes@colmex.mx

La conferencia y las láminas de la presentación están abiertas al público. Para ver el video siga la siguiente ruta <https://www.youtube.com/watch?v=eiwgZptH3q4>

asentamientos informales son un problema que involucra un análisis acerca de quién es el propietario del suelo y no tanto un problema de vivienda.

Posteriormente, Morales nos dice que el precio del suelo es la variable que mejor sintetiza la estructura de una ciudad, lo cual implica –simultáneamente– reconocer la importancia que tiene el mercado de propiedad y, por tanto, el *valor de cambio* del suelo. Al respecto, resalta la importancia de la planeación del territorio como una de las variables que influyen sobre la determinación de los precios del suelo en el mercado. Además, como parte de algunos cambios institucionales de la definición de los derechos de propiedad, resalta seis aspectos: 1) la descentralización, 2) la democratización y la conciencia social, 3) las agendas gobernadas por los mercados y la privatización, 4) la equitativa distribución de los costos y beneficios de la urbanización, 5) el papel de las agencias multilaterales y, 6) la implementación de la planeación urbana.

En lo que podría ser considerado como la última sección de la conferencia, Carlos Morales resaltó la importancia que tienen los impuestos a la propiedad como uno de los medios para incrementar los ingresos del Estado. Por ejemplo, menciona que en países desarrollados el impuesto predial representa entre el 2 y el 4% del PIB, mientras que en México ese mismo impuesto equivale sólo a 0.23%. Así mismo, enfatizó algunos mecanismos de los que disponen las ciudades para captar el aumento de los precios del suelo por acciones ajenas al propietario. Tal es el caso de la recuperación de plusvalías y sus derivaciones, como la contribución por mejoras y el pago por la venta de los derechos de desarrollo. Estos últimos, cambian la concepción tradicional de la propiedad ya que consideran que los derechos de propiedad del suelo no implican los derechos de construir libremente en ese suelo. Bajo dicha disyunción, una ciudad busca distribuir las cargas y los beneficios de la urbanización, es decir, los costos y los beneficios asociados con la densificación.