

# ¿Podemos aspirar a tener ciudades competitivas a nivel internacional?

¿Podemos lograr ciudades incluyentes, donde la inversión propicie una mejor calidad de vida, y mejores perspectivas económicas para los mexicanos?

# EL MODELO DE CHINA

- Hasta hace 3 años no existía propiedad privada en China.
- Prioridad al Plan: el desarrollo urbano se percibe como una prioridad estratégica para competitividad del país.
- Establece zonas de desarrollo prioritario, dentro de las reservas públicas, que hasta 2007 eran la totalidad del territorio.
- El gobierno vende la tierra a inversionistas, dotada de transporte público masivo, muy alta densidad y autorizaciones.
  - Antes se hacía en arrendamiento a 60 años, pero a partir de 2007 se permite la propiedad privada, lo que ha alentado aún más al mercado.
- Esto permite un desarrollo urbano y regional planificado al detalle y financiado por el sector privado.
  - Prioridad al equipamiento social
  - A la movilidad urbana (cercanía al empleo)
  - A la vivienda para todos los niveles sociales.

# ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

- Existen varios instrumentos pero el más común es cargar **impuestos de mejoramiento de la infraestructura** a una amplia zona, designada dentro de un Plan, y financiarlo mediante la generación de Bonos de Infraestructura.
- Los bonos de infraestructura se bursitalizan. Son bastante seguros, y son libres de impuestos, por lo que se colocan a una tasa menor que los propios bonos corporativos, que si pagan impuestos.
- En ciertos estados los **Distritos de Infraestructura** pueden ser de iniciativa privada.
  - Existe un procedimiento complejo para su implementación, pero redunda en la existencia de amplias reservas territoriales servidas, que vende tierra a buen precio al mercado de desarrolladores.

# FRANCIA

- Zonas de desarrollo concertado
- Se crearon grandes corporaciones de desarrollo público-privadas, frecuentemente participaron grandes aseguradoras y fondos de pensiones. Incluyen aportaciones a fondo perdido estatales y locales.
  - Impuesto predial incluye cuota especial para mejoramiento de infraestructura
  - Impuesto de habitación cubre los gastos derivados de la habitación como:
    - Recolección de basura, equipamiento educativo y de salud, etc.
  - Impuesto de uso comercial, es similar pero para los usos comerciales y de servicios.
  - Por ley, los municipios deben de cubrir con el impuesto de habitación y/o de comercio los gastos derivados de los mismos.

# COLOMBIA

- Recuperación de plusvalías
  - En las zonas sujetas a una obra pública, se realiza un incremento a las tarifas del impuesto predial, denominada recuperación de plusvalías, mediante la cual se obtienen recursos que al ser bursatilizados, se emplean para cubrir los costos de las obras.
  - Existen aportaciones estatales para las zonas marginadas o de interés social.
  - Los prediales llegan a ser del orden de 26 al millar.

# ¿Dónde estamos en México?

- Los planes de desarrollo urbano, cuando existen, rara vez son respetados, pues los ayuntamientos realizan cambios de uso de suelo, sin mayor consideración.
- Algunas empresas de servicios en ciertas ciudades, han logrado financiar grandes obras de infraestructura cargando el costo, tanto a la tarifa como al desarrollador.
- Asimismo, en algunos estados existen figuras propicias para el financiamiento urbano a través de polígonos de actuación e impuestos sobre la plusvalía.
- Sin embargo, en los Congresos de los Estados, y principalmente en la mayoría de los municipios existe **“pereza fiscal”**.
  - Es decir que no resulta popular cobrar los prediales, o contribuciones especiales, por lo que prefieren que los desarrolladores inmobiliarios carguen los costos de la infraestructura en la hipoteca.
    - Es decir que los costos derivados de la introducción de vialidades, agua, drenaje, pluviales y electricidad, los absorbe el costo de la vivienda.
- ¿Es éste el método más adecuado para financiar la infraestructura de cabeza?
  - ¿Nos permite este sistema implementar el desarrollo urbano con planeación, eficiencia, inclusión social y competitividad?

---

PARA DISCUTIR EL TEMA, DEMOS LA BIENVENIDA A NUESTRO PANEL DE EXPERTOS.