

7. El valor del suelo urbano desde la visión catastral: Análisis comparativo



LAURA BALDERAS RIVERA*
TERESA BECERRIL SÁNCHEZ**

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.401.07>

Resumen

El suelo como parte fundamental de los elementos del territorio, particularmente en la creación y transformación de las ciudades, lleva implícito un valor económico, que muchas veces es reconocido por el Estado mexicano sin cuestionarse su origen, características y fundamento teórico. El presente documento propone como sustento en la asignación del valor del suelo urbano en México a la teoría de la renta del suelo urbano, a partir de los aspectos que la fundamentan y el análisis comparativo de la normativa aplicada al interior de los catastros encargados de asignarle valor al suelo en los países de España y Colombia; con ello se plantea identificar las variables cualitativas y cuantitativas que, no obstante las diferencias organizacionales, administrativas y geográficas de cada país en cuanto al valor del suelo, presentan coincidencias, y que deben ser consideradas por la utilidad del suelo en sí mismo dentro de ciudades contemporáneas.

Palabras clave: *ciudades, suelo urbano, valor, catastro.*

* Doctora en Urbanismo. Subdirectora del Instituto de Información e Investigación Geográfica, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2492-8711> ; correo electrónico: lbalderas-rivera@gmail.com

** Doctora en Urbanismo. Profesor-investigador de la Universidad Autónoma del Estado de México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9776-3367> ; Scopus: 55772551200

Introducción

A lo largo de la historia de las ciudades el suelo ha sido un factor determinante que ha permitido su conformación. Se puede asociar el crecimiento de la ciudad a la progresión económica; esta relación entre el desarrollo económico y la urbanización permite hoy en día una identificación de las ciudades a partir del establecimiento de la industria y las áreas laborales de sus distintos tipos de zonas habitacionales, establecimientos de comercio o turismo, así como la existencia y accesibilidad en el uso de las tecnologías y comunicaciones.

El crecimiento económico también ha significado para el suelo el reconocimiento de su valor a partir de la operación o tratamiento que se le otorgue. Entre los diferentes conceptos del valor del suelo, se encuentran el valor comercial, valor de mercado, capitalización, precio y el costo.

Esta es la teoría de la renta del suelo, en donde se prevé que la tierra adquiere un precio como resultado de la renta, valor de cambio que tiene implícito un valor de uso, manteniendo en equilibrio demanda y oferta.

En el caso mexicano, en donde encontramos diversidad de valor del suelo, se presentan las siguientes interrogantes: ¿quién determina la renta del suelo?, ¿qué aspectos influyen para su determinación?

En el presente trabajo se estudiará en qué consiste el valor catastral del suelo, en particular, el urbano respecto de la Ciudad de México confrontarlo con los países de España y Colombia, con el objetivo de reconocer si se fundamenta dicho valor en la teoría de la renta, e identificar, así coincidencias y diferencias en la determinación del valor del suelo, recurso fundamental de cualquier ciudad, en tres diferentes realidades.

Metodología

El desarrollo de este trabajo se basa en un enfoque comparativo, se establece una relación integrando datos teóricos y normativos. En primer término, a partir de la interpretación de la teoría de la renta con el objetivo de identificar aquellos aspectos tanto cualitativos como cuantitativos que han sido determinantes en el valor del suelo urbano; en segundo término, se recurre

al catastro, debido a que su propósito principal es obtener las características físicas, cualitativas, legales y administrativas de los bienes inmuebles, teniendo como fin tasar el valor del suelo de forma masiva de un territorio.

Mediante el análisis comparativo de la normativa en materia catastral de tres diferentes entidades, Ciudad de México, Colombia y España, se verificará la coincidencia en realizar valuación masiva para la determinación del valor del suelo de su territorio a partir de diferentes aspectos intrínsecos y extrínsecos. La Ciudad de México cuenta con normativa local, a diferencia de Colombia y España, cuyos ordenamientos en materia catastral son de orden Nacional, Colombia con apoyo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y España, de la Dirección General de Catastro.

Después de la revisión teórica y normativa se podrá encontrar e identificar una serie de variables que permitan reconocer equivalencias y disparidades en los casos de estudio.

Marco teórico

El concepto del valor se ha estudiado históricamente desde dos teorías: teoría objetiva y subjetiva; en ambas el valor funciona en una sociedad capitalista como una mercancía que se produce con el fin de intercambiarlo (Méndez, 2004).

Para el caso del *valor del suelo*, tradicionalmente se hace referencia a la teoría objetiva sobre la cual basaban sus pensamientos los clásicos, hablando de Adam Smith, David Ricardo, John S. Mill y Carl Marx. Se consideraba el *valor de uso* implícito en el *valor de cambio*; no obstante, cuando hablamos de suelo, que no es producto del trabajo, sino de la propia naturaleza, pareciera contradictorio hablar de una teoría objetiva, como es la teoría de la renta de Marx (Vegara, 2019). Basándome en la teoría de la renta expuesta por Samuel Jaramillo, debe entenderse que el valor de la tierra, al ser producto de la naturaleza en su forma más primitiva, adquiere su precio como resultado de la existencia de la renta a través de un mecanismo denominado *capitalización de la renta*. La renta proviene de las plusvalías, extraída a los asalariados por los capitalistas y entregada a los terratenientes, teniendo su origen en la tierra agrícola; es parte de la producción, fuera del control del

capital, ya que ningún capitalista produce tierra; es decir, no reproducible a la voluntad del capital, pero sí monopolizada por quien tenga la propiedad jurídica (Jaramillo, 2010).

El pago entregado a los terratenientes por su uso se hacía recurrente, entendiendo el porqué la tierra adquiere un precio; es decir, el capitalista paga un monto por la renta de la tierra. Dicha renta no solo se presenta en suelo rural, produciendo trigo o cebada, sino también en el urbano, produciendo vivienda, comercio, industria, la renta que nace de cada “producto” tiene el mismo fundamento: la valorización del capital en diferentes resultados, entendiendo por *valorización del capital* las condiciones independientes no reproducibles del suelo, como podría ser la localización (Topalov, 1984) y el aprovechamiento de estas.

Al presentarse la renta tanto en el suelo rural como en el urbano, la interpretación del primero es más simple; la agricultura se articula como único proceso productivo a diferencia del suelo urbano donde interviene el espacio construido y el consumo de actividades urbanas; por lo cual, se usará la interpretación que hace Samuel Jaramillo (2010), respecto de la renta urbana de Marx, clasificando la renta urbana en rentas primarias y secundarias con el fin de extraer aspectos cualitativos y cuantitativos que intervengan en el valor, y, posteriormente, descubrir semejanzas en la actividad catastral de los casos de estudio.

Rentas primarias

El espacio construido como producto a capitalizar tiene tres rentas: *renta diferencial 1*, *renta diferencial 2* y *renta absoluta urbana* (Jaramillo, 2010). La primera hace referencia a dos aspectos: constructibilidad que puede tener el suelo urbano, en cuanto a las características geomorfológicas como resistencia, topografía, anegabilidad o aspectos físicos propios del terreno; por lo tanto, el capitalista invierte diferentes cantidades de capital para obtener un valor de uso homogéneo o un precio del mercado. En este caso los avances tecnológicos han determinado que el costo de habilitar un terreno desfavorable disminuya, y, en caso de no garantizar una ganancia, simplemente no son susceptibles de construir.

Ahora bien, el segundo aspecto es la distancia desde dos visiones: el traer los insumos para construir el espacio, presentándose solo en casos aislados, y la dotación de servicios, donde la distancia destaca; la renta diferencial se observa en la disminución del precio conforme estos se alejan de las zonas más deseadas de la ciudad, donde la asignación de servicios, infraestructura y equipamiento van interrelacionadas (Morales, 2005).

La *renta diferencial tipo 2* es la inversión de capital reflejado en mayor construcción; es decir, la intensidad de construcción, teniendo como punto de partida la capacidad que tiene el mercado de poder pagar un mayor precio (sobrevvalor) por un bien con las mismas características físicas en lugares diferentes. Los bienes de la construcción se distinguen de otros bienes, ya que no guardan una relación heterogénea en el precio de venta; un mismo bien inmueble con características físicas similares puede cambiar su precio de acuerdo al lugar de ubicación, generado por el valor del suelo; así, por ejemplo, es departamentos en los centros de las grandes ciudades (Ciudad de México, Nueva York).

A diferencia de lo que pasa en las periferias de las ciudades donde la densidad de construcción es baja, el inversionista siempre busca lo que denominaba Jaramillo “edificabilidad económica”: donde se genera la máxima renta, existe una relación entre costo de producción y costo de ventas.

Por último, la *renta absoluta* hace referencia a que en toda ciudad capitalista cualquier terreno tiene un costo ya que para el suelo urbano la renta absoluta urbana sería igual a la renta máxima de los terrenos de expansión, afectada por valores especulativos, generando la renta absoluta, en donde la escasez de suelo urbano es la característica principal. La renta absoluta explica el escalón que se forma entre el suelo agrícola y los suelos con potencial de incorporación a la urbanización derivado de su proximidad a la ciudad (Morales, 2005).

Las rentas primarias presentan una relación de tipo aditiva, es decir, un terreno puede tener más de una renta: una sobre ganancia por su alta densidad y, al mismo tiempo, bajos costos de producción debido a sus características físicas, a su relación con una renta secundaria; a diferencia de las rentas secundarias, donde solo puede persistir una, la de mayor renta.

Rentas secundarias

Al analizar el suelo visto como un bien de consumo del espacio construido, es decir, concebido como una mercancía, debemos considerar los mayores aspectos que lo rodean siguiendo la línea de Samuel Jaramillo. Son rentas secundarias la *renta diferencial de comercio*, *renta de monopolio de segregación*, *renta diferencial de vivienda* y *renta diferencial y de monopolio industrial*. En estas se identifican básicamente tres tipos de consumo: comercio, vivienda e industria. La renta diferencial de comercio radica en la rotación del capital donde el aspecto distancia cobra importancia, el volumen de compradores se distribuye de manera desigual en el espacio.

Los comerciantes con lugares privilegiados tienen una mayor cantidad de clientes, logrando la rotación de capital, es decir, consiguen su ganancia media estimada de manera recurrente, y el propietario de la tierra se queda con la ganancia extraordinaria en forma de renta, debido a que siempre habrá alguien dispuesto a sacrificar la ganancia extraordinaria por obtener su ganancia promedio. Otro aspecto es el social en el sentido de que las clases sociales altas pagan un sobreprecio por desarrollar actividades en zonas cómodas; tanto la distancia como el aspecto social genera la renta diferencial de comercio.

Ahora bien, en el consumo de vivienda, sin duda, el espacio más representativo es tanto cualitativo como cuantitativo; nuevamente, el aspecto social interviene, las mejores zonas están reservadas para las clases altas dispuestas a pagar un sobrecosto por estar cerca de las grandes zonas comerciales, del lugar de trabajo, grandes vistas; la distancia y costo de transporte van directamente relacionadas, las mejores ubicaciones tienen un sobrecosto.

Lo anterior ha generado una segregación social, por parte de los grandes desarrolladores denominada *renta de monopolio de segregación*, al determinar la ubicación del tipo de vivienda, localizar a las clases más bajas en lugares alejados y a las clases con mejor poder adquisitivo beneficiadas con las mejores zonas, sin importar pagar un sobrecosto por la vivienda. El poder de compra y la condición del monopolio en el suelo condicionan el valor de la vivienda (Vergara y Perucich, 2021).

Por último, en el consumo industrial, la localización deja de ser trascendental, los grandes capitales no pelean los mejores lugares, generalmente,

el Estado establece los lugares históricamente situados en las periferias, generando la renta diferencial y de monopolio industrial cuando estos espacios llegan a ser insuficientes contra la demanda o se establece un tributo especial.

Estudio de caso

A partir de la premisa de que el suelo urbano es único y es el insumo en el desarrollo de las ciudades, analizamos el caso de la Ciudad de México y los países de Colombia y España (véase la Figura 7.1), destacando sus porcentajes recaudatorios: México, el 0.20% del producto interno bruto (PIB), España, el 1.10% y Colombia, un 0.80% (Peredo, 2019).

Figura 7.1. Casos de estudio



Fuente: elaboración propia (2022).

México: Ciudad de México (CDMX)

La organización política y territorial en México se conforma de 32 entidades federativas y la Ciudad de México (CDMX), que a su vez se dividen en

municipios, los cuales administran libremente sus haciendas y obtienen recursos de sus bienes patrimoniales proponiendo a la legislatura estatal las tablas de valores unitarios de suelo según el artículo 115 constitucional⁹ (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM], 1999) con 33 formas de estimar el valor del suelo. En este documento se analiza a la CDMX Capital de México, siendo la que tiene mayor recaudación por impuesto predial con un 0.44 % del PIB (Cernichiaro, 2020).

En la CDMX, la autoridad encargada de la emisión de valores es la Subsecretaría de Administración y Finanzas, con apoyo de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, mediante la delimitación del suelo nombrando *regiones*: circunscripciones conformadas por manzanas que contienen lotes unifamiliares o multifamiliares donde se establecen las *colonias catastrales*: proporción que comprende grupos de manzanas o lotes a las que se les asigna un valor unitario de suelo atendiendo a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial (Código Fiscal de la Ciudad de México [CFCDMX], 2020).

La etapa de delimitación territorial se realiza en tres tipos: áreas de valor, enclave de valor y corredor de valor (*Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria* [MPYLTVI], 2013). El primer tipo se clasifica en nueve colonias; sin duda un gran esfuerzo en una superficie de 1 494.3 m² donde el 79% de la población vive en localidades urbanas (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática [INEGI], 2021) a través de diferentes aspectos. La ubicación, primera característica, establece áreas periferias, intermedias —ambas se subdividen en desarrollo precario, proceso o cierta consolidación—, áreas urbanas y, por último, áreas de conservación.

La segunda característica es el uso del suelo, con áreas incorporadas a usos urbanos; uso habitacional, mezcla de usos, donde el aspecto socioeconómico adquiere importancia percibiendo nivel medio, medio alto, alto y muy alto; y uso comercial, servicios e industrial. Tanto el uso habitacional como el nivel socioeconómicos son aspectos destacados de la propia teoría de la renta; sin embargo, considero que falta mayor análisis

⁹ El artículo 115 constitucional ha sufrido 17 reformas; la última con fecha de 18 de diciembre de 2020 (Suprema Corte de Justicia de la Nación [SCJN], 2022).

en su asignación, con el fin de evitar la subjetividad en el nivel socioeconómico.

Los últimos aspectos a observar son: nivel de servicios y equipamiento. Los primeros se identifican como dispersos, semidispersos, semiconcentrados, completos y nulos o escasos. Para el equipamiento se establecen escalas: pequeña, regular y significativa. Nuevamente interviene la subjetividad al usar adjetivos calificativos; es decir, a falta de agua potable o alumbrado público, ¿se consideraría semiconcentrados para ambos casos? Lo mismo sucede con el equipamiento al usar escalas, lo que deje un abanico de posibilidades.

El segundo tipo de colonia catastral es la enclave de valor: proporción de manzanas o lotes que, a pesar de compartir infraestructura y equipamiento urbano, presentan características que incrementan su valor; esto es acceso restringido, vigilancia privada y vialidades internas. Las viviendas de interés social o popular no se consideran dentro de este tipo, y nuevamente, el factor socioeconómico interviene incrementando el valor para las clases más altas. Por último, el corredor urbano se presenta en vialidades públicas con actividad económica importante, provocando un valor de suelo comercial mayor respecto al predominante en la colonia catastral.

Una vez delimitadas las zonas territoriales por localización, servicios, uso, equipamiento y nivel socioeconómico, se asignan valores basado en un estudio de mercado conforme lo señala el artículo 28 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la CDMX; este proceso interno, publicados anualmente en el periódico oficial, es desconocido, lo que ha generado que los valores catastrales únicamente sean usados para fines fiscales.

Colombia: Instituto Agustín Codazzi (IGAC)

Colombia tiene una organización territorial conformada por departamentos, distritos, municipios y territorios indígenas de acuerdo a su artículo 286 constitucional. La administración catastral es desconcentrada, con una entidad de carácter nacional: el Instituto Agustín Codazzi (IGAC), y cuatro catastros descentralizados, Bogotá, Cali Medellín y Antioquia; este último

trabajando de manera independiente (Pinzón, 2007). A pesar de ello, en materia de valores se identifica un único proceso emitido por el IGAC.

Al igual que la CDMX, delimita su territorio en áreas denominadas *zonas homogéneas físicas y geoeconómicas*, las primeras son espacios geográficos con características similares en cuanto a topografía, vías, servicios públicos, uso del suelo y tipo de construcción; a estas se les aplica un valor unitario según las condiciones del mercado inmobiliario, generando las zonas geoeconómicas homogéneas (Resolución 0070, 2011).

Las variables usadas en Colombia, a diferencia de la CDMX, son más tangibles; la topografía se califica por su pendiente: pendiente plana de 0 a 7%, inclinada entre 7 y 14%, y empinada, con una pendiente superior al 14%. Con respecto a vías, se refieren a su existencia y calidad, se clasifican en pavimentadas, sin pavimentar, peatonales y zonas sin vías, cuya fuente de información es lo existente en obras pública, planes municipales, fotos aéreas y, por su puesto, la observación en campo.

La variable “servicios” identifica la existencia de infraestructura, su frecuencia y la calidad, que pueda tener cada sector; se clasifica en básicos (agua, energía y alcantarillado), incompletos (carece de un servicio básico), y básicos más complementarios, que, además de contar con un servicio básico, cuenta con uno o más adicionales teléfono, alumbrado público, alcantarillado de aguas pluviales, entre otros, y áreas sin servicios. A pesar de ser conceptos muy genéricos, sin duda tiene una mayor comprensión, que los calificativos usados en la CDMX, destacando que en ambos países el aspecto “servicios” influye en el valor.

Otra variable coincidente es el uso de suelo se presentan dos formas: norma de uso de suelo y uso actual. El primero describe zonas de riesgo, zonas de protección y ambientales. El segundo identifica la existencia de lo físico con lo normado, identificando el preponderante, en el que destaca: comercial, residencial, industrial e institucional y lotes sin usar.

La última característica observable es *tipificación de construcción*. Clasifican las construcciones según su uso: residencial, comercial e industrial; subclasificando el tipo habitacional en seis tipos, de acuerdo a materiales empleados, características arquitectónicas y uso, mediante una tabla de puntajes, en donde 1 viviendas sin planeación, materiales de desecho (generalmente sin servicios) escasas vías de comunicación y transporte hasta llegar

al tipo seis, que corresponde a viviendas con grandes áreas, materiales de excelente calidad, así como servicios complementarios y básicos.

El uso comercial se agrupa según el impacto: barrial, sectorial y especializado, mediante el tipo de producto ofrecido, abastecimiento y almacenaje, acceso de usuarios. Esto permite una definición sustentada, evitando la subjetividad, diferente a lo que sucede en la CDMX con calificativos como pequeña, regular y significativa escala. El uso industrial se divide en tres: liviana, mediana y pesada, y según el tipo de estructura usado, proceso de manufactura y funcionamiento.

El IGAC a diferencia de la CDMX esboza el proceso y una vez identificadas las variables realiza una superposición, consiguiendo las zonas homogéneas físicas; luego se procede a establecer puntos de investigación de acuerdo al grado de homogeneidad física; una vez obtenida la información del mercado inmobiliario con ayuda de la estadísticas que establece un coeficiente de variación del 10%, se asignan valores para cada punto, sobrepuestos en las zonas homogéneas físicas, generando las zonas homogéneas geoeconómicas (IGAC, 2017). Colombia presenta mayor detalle al identificar variables, sin embargo, en ambos casos se desconocen los grados de influencia en el valor.

España: Dirección General de Catastro

La organización territorial de España se compone de municipios, provincias y comunidades autónomas (Constitución, 1987); las cuales, a pesar de gozar de autonomía en la gestión de sus respectivos intereses, lo referente a la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario es competencia exclusiva de la Dirección General de Catastro a nivel nacional, excepto por el País Vasco y Navarra, incluyendo la delimitación del territorio.

A pesar de tener dos comunidades fuera de la gestión de la Dirección de Catastro, la normativa vigente, la ley de Catastro Inmobiliario, es de aplicación nacional, y establece el valor del suelo mediante ponencia de valores: documento administrativo que reúne los criterios, planteamiento urbanístico, coeficientes correctores, y demás elementos para estimar los valores del suelo de cada provincia y municipio (Art. 25 Texto Refundido

de la Ley de Catastro Inmobiliario [TRLCI]¹⁰ y Norma 22 1020/1993¹¹). La primera actividad para su elaboración es la delimitación del suelo de naturaleza urbana, apoyándose en instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados, así como de la legislatura urbanística aplicable.

Posteriormente, una vez identificado el suelo se procede a la división territorial en polígonos de valoración según su coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del suelo, como de la tipología¹² de las construcciones, así como de las circunstancias administrativas, circunstancias o peculiaridades del mercado y circunstancias de carácter económico-social. Con ayuda de investigaciones del mercado inmobiliario y de la denominada tipología (residencial, industrial, oficinas, comercial, turístico), y a través de un método residual, se determinan los valores en dos clases: polígono y valores de calle; destacando la localización, accesibilidad y medios de transporte, calidad de servicios, dinámica del mercado, así como la especificidad de la oferta o moda de la demanda como elementos influyentes en la determinación del valor. En España, al igual que Colombia y la CDMX, resulta difícil identificar la posible relación valor-localización o valor-servicios; de forma tangible sigue siendo un tema de subjetividad y de criterios implícitos en la concepción del valor. Los valores catastrales en España se actualizan no antes de cinco años de su entrada en vigor y, en todo caso, a partir de los 10 años de la fecha del procedimiento de valoración masiva; en México, su actualización es anual, y en Colombia no se señala la vigencia.

Resultados

La estimación de valores realizada en los catastros se hace de manera masiva, es decir, se estima de manera global el valor del suelo para todo el territorio;

¹⁰ Texto refundido que integra en un único cuerpo legal sistemático varias leyes anteriores y sucesivas modificaciones de la Ley de Catastro Inmobiliario.

¹¹ Norma correspondiente al Real Decreto 10/20, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (última actualización 20 de noviembre de 2007).

¹² Tipo que se define como modelo; ejemplo característico muy usado en la valoración inmobiliaria asociado a la naturaleza del inmueble, uso o estado, y características arquitectónicas.

por lo tanto, se recurre primeramente a clasificar o delimitar el terreno en zonas semejantes mediante el reconocimiento de los elementos o aspectos que repercuten en el valor del suelo, que pueden ser tanto intrínsecos como extrínsecos, para así poder identificar esas zonas homogéneas. La delimitación territorial es la primera de las etapas del proceso de estimación del valor (véase la Tabla 7.1) coincidente en los casos estudiados.

Tabla 7.1. *Proceso estimación de valor*

<i>Etapas identificadas</i>	<i>Casos analizados</i>		
	España	Colombia	CDMX
1. Delimitación territorial	Delimitación del suelo y división territorial: urbano consolidado urbano no consolidado, y urbanizable programado	Determinación de zonas homogéneas físicas	Delimitación de las colonias catastrales
2. Asignación de valores	Representando la media de los valores de referencia	Delimitación de zonas homogéneas geoeconómicas	Asignación de valores
3. Producto	Ponencia de Valores	Zonas homogéneas físicas y geoeconómicas	Tablas de valores unitarios de suelo

Fuente: elaboración propia (2022).

El gozar de registros vigentes y actualizados de los valores del suelo, genera certeza jurídica para la propia recaudación en una organización como es el catastro; a lo largo del tiempo, incluso produce información espacial sobre la estructura de una ciudad. El valor del suelo representa la realidad de una ciudad e incluso ocasiona expectativa sobre el futuro.

Derivado de la revisión teórica que se ha presentado, se tienen como resultados lo que se presentan en la Tabla 7.2, desde la visión conceptual de la Teoría de la Renta del Suelo Urbano.

Tabla 7.2. *Variables teóricas que intervienen en el valor del suelo*

<i>Variable</i>	<i>Fundamento</i>
Características físicas	Renta diferencial tipo 1
Localización	Renta diferencia tipo 1 y 2
Uso de suelo y normativa	Renta diferencial tipo 2 y renta absoluta
Nivel socioeconómico	Renta diferencial comercio y vivienda y renta diferencial tipo 2

Fuente: elaboración propia con base en la teoría de la renta del suelo urbano de Samuel Jaramillo (2022).

De igual manera, resultado del análisis realizado a la normativa de las diferentes áreas encargadas en determinar el valor del suelo en su etapa uno (delimitación territorial de diferentes zonas geográficas), se encontraron semejanzas y diferencias como se observa en la Tabla 7.3.

Tabla 7.3. Variables identificadas en la práctica

Variable	México (CDMX)	Colombia	España
Localización (relación con el desarrollo urbano)	✓	×	✓
Uso de suelo	✓	✓	✓
Servicios	✓	✓	×
Equipamiento	✓	×	×
Topografía	×	✓	×
Vialidades (accesibilidad e infraestructura)	✓	✓	✓
Tipo de construcción	×	✓	✓
Nivel socioeconómico	✓	✓	✓
Mercado inmobiliario	✓	✓	✓

Notas: Aplica: ✓ No aplica: ×

Fuente: elaboración propia con base en diferentes normativas catastrales (2022).

Con este trabajo se da un paso en la identificación de las variables, demostrando que los valores catastrales en esencia sí están fundamentados en la teoría de la renta; a pesar de la realidad de cada país, las variables que intervienen en la delimitación territorial y búsqueda del valor del suelo urbano son de carácter universal, así como la manifestación del suelo insumo en el desarrollo de las ciudades de los diferentes espacios (Vinuesa, 1991).

Las variables identificadas para la determinación del valor del suelo urbano presentan coincidencias en su esencia; estas, a su vez, coinciden con las variables teóricas. Sin embargo, la gran diferencia radica en el detalle de análisis de cada una de ellas, Colombia se destaca por tener mayor especificación en cada una de las variables a diferencia de lo que sucede en la CDMX, donde las variables son calificadas con parámetros de orden subjetivo (semidispersos, dispersos, pequeña, regular), generando incertidumbre en la delimitación territorial y asignación de valor; por su parte, España en su normativa, busca igualmente una coherencia urbanística sin definir los aspectos que permiten esa congruencia urbana.

Es importante destacar que el análisis realizado contempla la delimitación del territorio, el proceso de evaluación de cada una de las variables y la asignación de valor son de carácter privado, por lo que surge la siguiente interrogante: ¿qué variable tiene mayor influencia?

En Colombia, se hace uso de la estadística para la selección de las investigaciones de mercado, mientras que en los tres casos analizados (México, España y Colombia) los valores, teóricamente, están sustentados en investigaciones de mercado; por esta razón se hace pertinente la siguiente reflexión: si en los tres casos estudiados el origen es el mercado ¿por qué denominarlo valor catastral?, ¿cuál es la diferencia con el valor de mercado?

Ante esta reflexión, la única respuesta debería ser su origen; el valor catastral es colectivo, es decir, se asignan valores a un conjunto de predios denominados colonias, zonas homogéneas socioeconómicas y ponencias, según sea el caso y el valor de mercado aplicado en cada caso en particular. El valor de mercado es el precio más probable que un comprador está dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad en una operación normal de mercado (William, 1997).

Otra diferencia es el uso. Los valores catastrales tienen principalmente un fin fiscal, y los valores de mercado sirven de base en una operación inmobiliaria, teniendo ambos su origen teórico en la renta urbana; por lo tanto, estimo que deberían guardar cierta relación, a pesar de su origen (colectivo o individual).

La estimación del valor catastral del suelo se denomina así por ser determinada por el catastro de origen masivo y con un fin fiscal, se estima que debe ser estudiar a mayor profundidad. Es importante identificar la influencia e incidencia de cada una de las variables del mercado inmobiliario generando confianza en la emisión de dichos valores con el usar el impuesto a la propiedad inmobiliaria como medio para consolidar ciudades más equilibradas y equitativas (Dantas, 2014). Incluso se podría usar el valor catastral como parámetro o referencia en la búsqueda de un valor comercial o en la toma de decisiones, y dejar de verlos como simple base gravable de un impuesto.

Conclusiones

Después del análisis de tres casos (Ciudad de México, Colombia y España), se logró identificar el valor del suelo que realiza el catastro, una de las instituciones más antiguas, que cuenta con el inventario de los inmuebles, sus características, físicas, cualitativas, legales, fiscales, administrativas. La estimación del valor, con independencia de su denominación, tiene grandes aspectos coincidentes con fundamentos teóricos, muy relacionados con el contexto de cada ciudad. Si bien para cambiar la creencia de que los valores asignados no corresponden a una realidad, y que su utilidad es únicamente respecto del cobro de impuestos, es necesario un mayor análisis en la relación con cada una de las variables que apunta la teoría de la renta en su influencia con el valor del suelo, aunado a la visualización el proceso en el cual el valor de mercado es tratado para ser representativo de un área homogénea en las ciudades. El valor catastral deben ser una fuente de información en la toma de decisiones en el desarrollo de las ciudades contemporáneas.

Referencias

- Cernichiaro, C. (2020). *El potencial del impuesto predial en las entidades federativas*. Centro de Investigación Económica y Presupuestaria. <https://ciep.mx/qdd3>
- Código de Normativa Catastral. (2021). *Boletín Oficial del Estado*.
- Código Fiscal de la Ciudad de México. (2019). *Sistema de Consulta de Ordenamientos*. Suprema Corte de Justicia de la Nación. <https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfOrdenamientoDetalle.aspx?q=u3mSVZXiTtDvnqIPct1bg0UqtFG-vh+axNsoRLrv+Ezra4ThhW6dapUa2UDr2PuW0>
- Constitución Española. (1987). *Boletín Oficial del Estado*, (311). [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1))
- Dantas, F. (2014). Uso del suelo e impuesto sobre el territorio urbano en el contexto jurídico de América Latina. *Urbano*, 17(29), 45-56. <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/235>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC]. (2011, 4 de febrero). *Resolución número 0070*.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC]. (2017). *Elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor de unitario por tipo de construcción*.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2021). *Comunicado de prensa*

- (núm. 24/21). https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/ResultCenso2020_Nal.pdf
- Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo*. Universidad de los Andes.
- Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria [MPYLTVI]. (2013, 6 de diciembre). *Gaceta Oficial del Distrito*, (1749).
- Méndez, M. (2004). *Fundamentos de economía*. McGraw-Hill.
- Morales, C. (2005). *Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano*.
- Peredo, A. L. (2019). El catastro y la recaudación del impuesto predial en los municipios del Estado de México. *Foro Hacendario*, (78), 4-25.
- Pinzón B., J. A. y Fonti G., J. (2007). Una aproximación al catastro en Colombia. *UD y la Geomática*, (1), 25-46. <https://revistas.udistrital.edu.co/index.php/UDGeo/article/view/3664>
- Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. (2019). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2021). *Normativa Nacional e Internacional*.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (s/f). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) que reforma la de 5 de febrero de 1857 (Compilación cronológica de sus modificaciones)*. <https://www.scjn.gob.mx/constitucion-politica-de-los-estados-unidos-mexicanos/articulos/339>
- Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas: Elementos teóricos*. Siglo XXI.
- Vegara, J. (2019). *Historia del pensamiento económico: Un panorama plural*. Pirámide.
- Ventolo, W. y William, M. (1997) *Técnicas del avalúo inmobiliario*. Pax.
- Vergara-Perucich, J. F. (2021). Determinantes urbanos del precio de la vivienda en Chile: Una exploración estadística. *Urbano*, 24(43), 40-51. <https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.43.04>
- Vinuesa, J. (1991). *Los procesos de urbanización*. Síntesis.