

Las propuestas del POT no incrementan el precio del suelo, ni el de la vivienda

El incremento en los precios del suelo no es particular a Bogotá y no se debe exclusivamente a sus decisiones administrativas, sino que es un fenómeno que se viene registrando a nivel mundial desde el 2007. Por ejemplo el aumento en Río de Janeiro ha sido del 200%, en Ciudad de México del 175%, en Lima el 150% y en Bogotá el 125%.

Bogotá, junio 5 de 2013. "Las cargas no afectan la ganancia del constructor, pues no hacen parte de la estructura de costos de los proyectos y no deben encarecer los productos inmobiliarios, en particular la vivienda", afirmó el subsecretario de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, Octavio Fajardo.

En este sentido, Jorge Iván González, asesor económico de la Secretaría Distrital de Planeación y profesor de la Universidad Nacional coincide en decir que los instrumentos contemplados en el POT, particularmente las cargas urbanísticas (contraprestación a cambio de obtener mayor posibilidad de construcción) no afectan el precio del suelo.

Las variaciones en el precio del suelo son explicadas por muchas variables y tiene unos procesos complejos, por lo que no se le puede atribuir su aumento, de **manera simplista, a un solo factor**. Es por eso que al realizar declaraciones sobre este tema se tiene que hacer una revisión cuidadosa y responsable sobre los conceptos del mercado del suelo y las implicaciones que eso conlleva, puntualizó el experto.

¿Qué es la renta del suelo?

Es el mayor valor que se obtiene a causa de decisiones públicas o de terceros y que no están asociadas a ninguna gestión del propietario, lo cual permite afirmar que ese mayor valor le pertenece a la ciudad.

Factores que inciden en el precio del suelo

- El precio del suelo depende de las expectativas de los compradores sobre la rentabilidad futura de los predios.
- Edificabilidad, es decir lo que es posible desarrollar en el predio en términos de los metros cuadrados que se permiten construir, según el uso permitido.
- Disponibilidad de suelo en la ciudad (escasez del suelo)
- El nivel de respuesta de los compradores frente a un cambio en los precios (elasticidad de la demanda con respecto al precio del suelo)

- La localización de los predios
- Las rentas que genera el suelo
- La tasa de interés

Por ejemplo, cuando se plantea un proyecto de gran envergadura en la ciudad, se generan expectativas de mayor rentabilidad sobre los predios que serán objeto de este proyecto, y esto incrementa el precio del suelo.

De igual manera, un aumento en las posibilidades de metros cuadrados de construcción sobre el predio (mayor edificabilidad), aumenta el valor del suelo. Tal es el caso del sector de Nicolás de Federmán. Según Catastro Distrital, el aumento del valor del suelo es de 75% en los dos últimos años, asociado a la creciente conciencia de las ventajas de localización y la edificabilidad, asegura González.

Dentro de las propuestas de la modificación excepcional del POT se plantea la posibilidad de obtener mayor edificabilidad, es decir mayores posibilidades de construcción, lo cual genera mayores rentas del suelo e incrementa su valor, señala Fajardo.

No obstante, esta mayor posibilidad de construcción viene acompañado de una contraprestación por cargas urbanísticas, lo cual pretende capturar esa mayor rentabilidad del suelo y por tanto hala el precio hacia abajo y lo estabiliza. Adicionalmente estas cargas urbanísticas las va aprovechar la ciudad en espacio público, equipamientos y vías necesarios para mejorar la calidad de vida de la ciudad. **Esto quiere decir que el efecto sobre los precios del suelo en esta modificación es casi nulo y no los afecta.**

Aquí es importante aclarar la diferencia entre la renta del suelo y las ganancias del promotor que desarrolla el predio. La ganancia del constructor depende del producto inmobiliario que construya, de la tecnología que use y de su eficiencia empresarial y por tanto, estas utilidades le pertenecen y son resultado de su negocio.

Es claro entonces, que las cargas no afectan la ganancia del constructor, pues no hacen parte de la estructura de costos de los proyectos y no deben encarecer los productos inmobiliarios. Así las cargas capturan es la renta del suelo.

Según el Subsecretario, " las cargas urbanísticas, pretenden capturar el mayor valor de la renta del suelo, lo cual presiona la reducción de su precio cuando hay mayor edificabilidad, en la medida en que el constructor puede, legítimamente, señalarle al propietario del suelo la carga que se le impone y por tanto el menor valor del predio.

Responsabilidad social con la ciudad

¿Quién está en contra de que a cambio de mayores ganancias, generemos más espacio público, equipamientos y demás soportes urbanos para toda la ciudadanía? ¿Acaso no es justo capturar las rentas del suelo derivadas de las acciones ajenas a los propietarios y constructores y que pertenecen a la ciudad? concluyo Fajardo.

Este POT propone una herramienta para capturar las rentas que le corresponden a la ciudad sin amenazar las ganancias de los constructores, ni quitar lo que justamente les corresponde a los propietarios del suelo. Todo con el fin de generar equidad y equilibrio territorial, reducir la segregación y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos., finalizó González.