

X SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL

ALTOS PRECIOS DEL SUELO ¿Barrera infranqueable para la producción de vivienda social?

Samuel Jaramillo
CEDE-UNIANDES
Bogotá septiembre 2012

Altos precios del suelo: freno a la actividad constructora

- Escasez de suelo
- Escasez como una noción absoluta
- Agravado por políticas estatales
- No hay incentivos, y sí obstáculos, para que los propietarios ofrezcan terrenos.

Para la vivienda social el problema es más agudo

- Si hay poca tierra en general, para la vivienda social no hay oferta.
- El nivel de precios del suelo encarece las viviendas de tal manera que no son accesibles para los más pobres, aún con subsidio.
- El precio de la tierra es un costo para la producción de vivienda, como el precio de los materiales de construcción.
- Los impuestos y gravámenes al suelo como el predial o las plusvalías aumentan los precios del suelo.

¿Qué hacer, en términos realistas?

- Aceptar, y no contradecir el mercado, que finalmente es muy difícil de enfrentar.
- Localizar la vivienda social donde los terrenos sean baratos.
- Es decir, fuera de los límites de la ciudad, en la periferia extrema. En especial la dimensión económica del mercado inmobiliario

Efectos de una política plegada a la operación espontánea del mercado.

- Distancias enormes para los pobladores.
- Acentuación de la segregación.
- Amenaza ambiental: expansión urbana (Pavimentación de la Sabana)
- Costo fiscal: importantes subsidios encubiertos en transporte y servicios.
- Captura de rentas por propietarios periféricos.

¿Existe alguna alternativa?

- Ninguna
- Así funciona el mercado y es inútil querer contradecirlo
- Pero los efectos pueden ser buenos.
- El mercado asigna de manera óptima los recursos y la distribución espacial.
- Se respeta rigurosamente el derecho de propiedad que es la piedra de toque de la prosperidad.

Sí hay alternativa

- Requiere una aproximación teórica al mercado de suelos diferente.
- Diferente a la visión espontánea del sentido común.
- Diferente a la economía ortodoxa neoclásica que justifica y glorifica, por principio, cualquier mercado.
- Economía Marxista.
- Economía Política clásica: David Ricardo

El precio de la tierra no es un costo

- El promotor lo percibe así
- El funcionamiento estructural opera de manera diferente
- El precio del suelo es una sobreganancia.
- El precio no determina la cantidad ofrecida de tierras.
- Es la cantidad ofrecida, y sus relaciones con la cantidad demandada, la que determina el precio.

Naturaleza del precio de la tierra

- Disputa entre terratenientes y promotores por el excedente.
- ¿Productividad de la tierra?
- Ricardo muestra que no es la generosidad de la tierra, sino su mezquindad lo que explica la renta y el precio del suelo.
- Si hubiera una cantidad ilimitada de tierras fértiles y bien situadas las rentas serían nulas.
- Es porque se pagan sobrepagos por los bienes agrícolas, que surgen la renta y el precio de la tierra.

El precio del suelo urbano

- Sobreganancias de distinto tipo en el mercado del espacio construido.
- Rentas primarias (producción de espacio construido)
- Rentas secundarias (consumo de espacio construido)
- R.Secundarias: Comercio/Segregación/Vivienda/Industria

Precio del suelo ligado a la “escasez”.

- Oferta no está dada ni es algo natural
- Lo relevante: cantidad ofrecida en el mercado.
- Retención de tierra.

¿Por qué se retiene la tierra?

- Distintos movimientos del precio del suelo
- Se espera a capturar incrementos elevados del precio del suelo.
- Movimientos estructurales generales
- Movimientos coyunturales y cíclicos
- Movimientos estructurales particulares

Especulación

- Protoespeculación
 - Especulación pasiva
 - Especulación inductiva
-
- Precios de anticipación
 - Falta tierra/sobre tierra

Herramientas de intervención

- El mercado espontáneo genera los resultados mencionados
- En Colombia: Ley 388 proporciona instrumentos de intervención en el mercado de la tierra

Herramientas de intervención en el mercado del suelo para obtener tierra para vivienda popular.

- Encaminadas a desincentivar la especulación
- Encaminadas a combatir la retención de tierras
- Encaminadas a contradecir efectos no deseados del mercado

Contra la especulación

- Recuperación de plusvalías.
- Cobro de infraestructura global (Cargas generales)
- Efectos de los gravámenes sobre la tierra (Ricardo, Henry George)
- Los paga el terrateniente
- No se transmiten al consumidor de espacio construido
- Son neutrales

Contra la retención

- Reajuste de tierras
- Predial a lotes de engorde
(Eventualmente, progresivo)
- Desarrollo prioritario

Contra la segregación

- Cuotas de vivienda prioritaria en planes parciales.
- Suministro estatal de tierras y desarrollo de promotores estatales con lógicas distintas al mercado de tierras.