



El precio de negociación del suelo en el ámbito urbano

Introducción

En Cuba, antes del triunfo de la Revolución, como en cualquier otro país capitalista, se reconocía la propiedad privada sobre la tierra y en consecuencia se había desarrollado un mercado de suelos que, en el caso particular de las zonas urbanas, tenía un alto componente especulativo.

Al declararse el carácter socialista de la Revolución, se inician una serie de transformaciones socioeconómicas que determinan, entre otras cosas, la desaparición del mercado de suelos y el carácter especulativo de las transacciones que en el mis-

mo tenían lugar. El suelo dejó de ser una “mercancía” sujeta a los mecanismos de la oferta y la demanda, e incluso dejó de registrarse como un activo en la contabilidad de las empresas estatales.

A mediados de los años '70 y ante la realidad de un uso indiscriminado de este recurso se estuvo considerando un conjunto de medidas orientadas a racionalizar su empleo, básicamente en la ejecución de nuevas inversiones. Las medidas propuestas en aquel entonces iban desde la fijación de un impuesto hasta una valoración económica, cuya única finalidad era comparar alternativas de localiza-

ción. Lamentablemente estos estudios no se continuaron y se mantuvo la tendencia de ejecutar proyectos de inversión altamente insumidores del recurso suelo.

Actualmente nuevas consideraciones, fundamentalmente de naturaleza económica, han hecho renacer el interés hacia los aspectos teórico-metodológicos asociados a la formación de un precio del suelo en sentido general, y en particular del suelo urbano. Este interés se debe, entre otras causas, a la formación de asociaciones económicas con capital extranjero, en las que el desembolso de capital por la parte cubana se

expresa en el valor del suelo que se aporta, así como a expectativas de carácter fiscal y actuaciones administrativas.

El precio del suelo en el capitalismo

Desde una óptica marxista la tierra en sí misma, al no ser producto del trabajo humano, carece de valor. No obstante, en el capitalismo, donde se reconoce la propiedad privada sobre la tierra, ésta tiene un precio cuya esencia, magnitud y dinámica han sido objeto de la atención, no sólo de los economistas, sino también de políticos, juristas y otros estudiosos de las ciencias sociales. Esto es así porque el estudio del precio de la tierra plantea de inmediato problemas sobre la legitimidad de la propiedad sobre la misma, las formas de apropiación de la renta, el interés colectivo frente al individual y otros de muy variada naturaleza, por lo que su análisis es tanto económico como político e ideológico.

Según Marx, el precio de la tierra no es más que renta capitalizada. La posesión jurídica de un pedazo de tierra implica en la práctica la posibilidad de percibir una renta periódica por ceder su disfrute a un tercero. El terrateniente equipara su percepción de esa renta periódica al cobro de un interés, y de esa forma considera la posesión de su derecho jurídico sobre la tierra como equivalente a la posesión de un capital (K), cuya magnitud, dada una determinada tasa de interés (i), será capaz de producir un interés igual a la renta (r). Bajo estas consideraciones el precio del suelo (PS) se determinaría:

$$PS = r / i$$

Marx llevó a cabo su análisis de la renta del suelo a partir de las particularidades del desarrollo del capitalismo

en la agricultura. Los cambios experimentados por el capitalismo a lo largo de dos siglos y el creciente interés por explicar la dinámica de los precios del suelo urbano en un contexto histórico diferente, han dado lugar a que economistas de filiación marxista se hayan pronunciado por reexaminar los planteamientos de Marx en aspectos no sólo referidos explícitamente a la Teoría de la Renta, sino también a cuestiones de alcance más global que afectan sus tesis sobre la propiedad de la tierra (Jaramillo, 1994).

Algunos de estos autores han desarrollado toda una teoría sobre las rentas del suelo urbano, sus manifestaciones a través del precio del mismo, así como estudios referidos tanto a la dinámica de estos precios como a la evolución histórica de la propiedad del suelo urbano. En el marco de estas teorías, son los distintos tipos de rentas urbanas y sus variaciones los que, en esencia, determinan el nivel y la fluctuación de los precios del suelo urbano, sin perjuicio del efecto que sobre los mismos puedan ejercer otros factores.

De otra parte, muchos economistas burgueses plantean que el precio del suelo urbano, en una economía de mercado, se puede explicar por la oferta y la demanda, y que el mismo se movería entre un límite superior correspondiente al precio máximo que un eventual comprador estaría dispuesto a pagar (para un determinado uso de una parcela), y un límite inferior, que correspondería al precio mínimo a que el propietario del terreno esté dispuesto a venderlo.

Se dice que el precio del suelo es un precio "expectante", que se establece, fundamentalmente, a partir de las expectativas sobre la capacidad económica y hábitos de consumo de los grupos sociales y actividades que se espera se sitúen en la zona. Según algunos autores,

la tierra puede tener tantos "valores" como propósitos para los cuales se requiere una valoración. Igualmente existe el criterio, bastante extendido, que en el caso de los suelos urbanos su precio está determinado, en última instancia, por su potencial para un futuro desarrollo, así como por su escasez.

En este artículo no pretendemos abordar el problema de la valoración de los suelos, en particular de los suelos urbanos, desde una óptica conceptual orientada a profundizar en su esencia; nos limitaremos a formular algunas consideraciones de orden práctico encaminadas a destacar el papel de los planes de ordenamiento territorial y urbanismo en la determinación de los precios del suelo urbano. Tampoco pretendemos desarrollar el tema en toda su amplitud y, en cambio, nos limitaremos sólo a uno de sus aspectos específicos.

Algunas reflexiones en el caso de Cuba

Como bien se señaló en la introducción, actualmente existen situaciones que determinan la necesidad de enfrentar el problema de la valoración de los suelos y en particular de los suelos urbanos. De una parte, la apertura al capital extranjero y su consecuencia inmediata, la formación de empresas mixtas y otras formas de asociación con estos capitales, la creación de inmobiliarias y la constitución de zonas francas han determinado la necesidad de trabajar en función de establecer lo que pudiera considerarse un "precio de mercado". De otra parte, necesidades fiscales, así como otras de carácter administrativo han derivado hacia la determinación de un valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, incluyendo los suelos. En ambos casos ha corres-

pondido al Ministerio de Finanzas y Precios, como organismo rector, dirigir los esfuerzos desplegados en ambas direcciones y al Instituto de Planificación Física, como una de las entidades consultadas, aportar criterios sobre los elementos a considerar en la fijación de estos precios.

La valoración de los suelos

Entendemos por valoración del suelo el procedimiento a través del cual se le fija un "valor" al mismo. Este valor sería la base para determinar un precio, con independencia del carácter que éste tenga y del derecho que por su pago se adquiriera, o de un valor catastral a utilizar básicamente con propósitos fiscales. En el caso del precio, cabría hablar de un precio de compraventa, de un precio de arriendo o usufructo o del precio a pagar por cualquier otro derecho sobre el uso del suelo reconocido por la ley. No obstante, de ahora en adelante al referirnos al precio del suelo lo haremos considerando que se trata de un precio de compraventa partiendo del criterio de que el mismo sería la base para determinar cualquier otro tipo de precio.

El precio de negociación

En Cuba, las reformas constitucionales aprobadas por la Asamblea Nacional del Poder Popular, en julio de 1992, dan la posibilidad de realizar inversiones en bienes inmuebles, así como a adquirir ciertos derechos reales de conformidad con lo establecido en la ley. Excepcionalmente se admite adquirir el derecho de propiedad. De otra parte, no existe la intención de promover el desarrollo de un mercado de suelos, lo cual sería ajeno a la naturaleza de nuestro sistema social. De ahí que personalmente prefiera no emplear el término de "precio de mercado" y

en su lugar emplear el de precio de contratación o de negociación u otro similar para referirme al caso en que el suelo se valora a los fines de su aporte como capital en la constitución de una empresa mixta u otra transacción de similar naturaleza.

Criterios y métodos para determinar el precio de negociación

Muchos han sido los criterios y métodos que se han propuesto para llegar al establecimiento de este precio de negociación. Hasta ahora, el criterio prevaleciente ha sido el de "mayor y mejor uso" y el método conocido como técnica residual. En ambos casos, los elementos que aportan los planes de ordenamiento territorial y urbanismo resultan determinantes. Estos planes contienen disposiciones que regulan la utilización del territorio. Son, a la vez, un instrumento técnico para la proyección y el diseño de una estructura territorial; además, una vez aprobados se constituyen en instrumentos jurídicos que clasifican y califican los suelos y son de obligatorio cumplimiento; su contenido y alcance se aplican tanto a las personas naturales como jurídicas y tienen entre sus principales funciones "facilitar y regular la gestión del proceso inversionista en el ámbito que corresponda".

El criterio del mayor y mejor uso y el método residual

El criterio del mayor y mejor uso plantea que el valor comercial de un bien está determinado por las rentas o ingresos que se puedan obtener de él a partir de sus características físicas, ubicación y posibilidades de uso. En el caso específico que nos ocupa, o sea, en el de los suelos urbanos, su "precio de negociación" estaría determinado por las ganancias que se podrían obte-

ner por desarrollar sobre el mismo una determinada actividad.

El método residual es el que busca establecer el "valor comercial" del bien, en este caso el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas (ingresos) de un proyecto de construcción acorde con las regulaciones urbanísticas vigentes y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor del terreno se debe descontar al monto total de las ventas (ingresos) los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Como puede apreciarse, criterio y método se complementan. A partir del flujo de ingresos proyectado para el tiempo de duración del proyecto de que se trate, se introduce el valor del terreno como la incógnita a despejar entre los valores de los egresos.

El total de ingresos que puede obtenerse de la explotación de una determinada parcela de terreno dependerá de la actividad que pueda desarrollarse en ella y del nivel de intensidad con que se pueda aprovechar. Ambos aspectos son definitorios para establecer el mayor y mejor uso, y esto a su vez condicionará las variables a emplear en la técnica residual. Estos dos aspectos fundamentales, como se indicó anteriormente, se definen en los planes de ordenamiento territorial y urbanismo que se confeccionan por el Sistema de la Planificación Física.

Hay que diferenciar los casos en que se busca determinar el precio del terreno en un proyecto de inversión específico (o con cualquier otra finalidad que requiera de un avalúo) de aquellos en los que se busca establecer un precio de referencia para un terreno que admite, según los planes urbanísticos, varios usos asociados, para los cuales pueden existir diferentes coeficientes de utilización

del suelo. En el primer caso, el avalúo se lleva a cabo en Cuba por entidades especializadas aplicando procedimientos que privilegian el criterio y el método a que hemos hecho referencia.

A continuación ofrecemos un ejemplo de aplicación del método (técnica) residual para determinar el precio de una parcela de terreno en una zona urbana de Bogotá (Colom-

bia). Este ejemplo fue expuesto por el profesor Sergio Mutis (Lincoln Institute) durante el Evento Técnico celebrado en La Habana en enero de este año.

Caso: Edificio multifamiliar de 16 apartamentos y 45 garajes (40 privados y 5 de visitantes).

Volumetría: Sótano y 5 pisos de altura.

Cuadro de áreas:

Terreno urbanizado	1 500 m ²
Área construida total	6 011 m ²
Área vendible vivienda	3 815 m ²

Cuadro de ventas:

Apartamentos	3 815 m ²	US\$ 1 000	US\$ 3,815 MM
Garajes vendibles	40 Unidades	US\$ 4 625	US\$ 0,185 MM
Precio de venta			US\$ 4,000 MM

Estructura de costos:

Costos directos de construcción (6 011 m ² a US\$ 300)	US\$ 1,800 MM
Costos indirectos	
Honorarios (18,5 % del costo directo)	US\$ 0,334 MM
Impuestos y derechos (2,5 % del costo directo)	US\$ 0,045 MM
Costos financieros (15 % de 1 800)	US\$ 0,270 MM
Costo de ventas	
- Corretaje (3 % de precio de venta)	US\$ 0,120 MM
- Publicidad (1,5 % de precio de venta)	US\$ 0,060 MM
- Notariales y Registros (1,5 % de precio de venta)	US\$ 0,060 MM

Suma Costo de Edificación

US\$ 2,690 MM

Utilidad del promotor
Lote de terreno

US\$ 0,655 MM
US\$ 0,655 MM

PRECIO DE VENTA

US\$ 4,000 MM

La situación ejemplificada anteriormente es semejante a la que pudiera darse en Cuba en un proyecto inmobiliario.

Quienes tengan que "negociar" el precio de un terreno, y sobre todo en ausencia de un mercado, deben contar con un precio de referencia, bien sea éste un precio límite o un precio medio. Dado el desarrollo actual y perspectivo del turismo en Cuba y la presencia del capital extranjero, como socio inversor, en esta actividad se ha trabajado por el Instituto de Planificación Física y el Ministerio de Finanzas y Precios (Dirección de Patrimonio) en establecer un procedimiento que permita determinar, a priori, un precio de referencia para parcelas de terreno en polos turísticos seleccionados. No obstante, aún no se cuenta con una metodología uniforme que pueda ser aplicada por cualquiera de las entidades evaluadoras.

Recientemente se ha aprobado (Resolución No. 18-2001 del Ministro de Finanzas y Precios) la metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. La valoración de terrenos urbanos que se obtenga mediante la aplicación de esta metodología puede emplearse como tales precios de referencia. En este caso, el valor catastral sería el precio límite inferior contra el cual comparar el precio de negociación que se obtenga a través de las valoraciones llevadas a cabo por las entidades autorizadas para ello. Este valor catastral, en su determinación, también se fundamenta en un conjunto de facilidades urbanísticas, que se obtienen de los planes de ordenamiento territorial y urbanismo que se elaboran por el Sistema de la Planificación Física. No obstante haber sido aproba-

da y estar de hecho en vigor, aún no está perfectamente definido el procedimiento a través del cual llegar a establecer el módulo de valor a partir del cual se determina este valor catastral.

Considero que en la actual coyuntura, los planificadores físicos, y en particular los urbanistas, deben tener en cuenta al proyectar el ordenamiento del territorio y establecer las regulaciones correspondientes, el valor urbanístico del suelo y su repercusión en la determinación de su valor económico, fundamentalmente en el precio de negociación.

El suelo es un recurso escaso y limitado en su oferta, pero admite ser utilizado con diversos fines y grados de intensidad. Hay que aprender a conciliar los intereses económicos individuales, representados por los inversionistas, con los urbanísticos defendidos por los proyectistas como única forma de alcanzar una plena *satisfacción de los intereses de toda la sociedad.*

Pese a los esfuerzos realizados en los últimos años en torno al tema y de los valiosos aportes hechos por aquellos especialistas que actualmente trabajan en las entidades evaluadoras, considero que la discusión no puede darse por concluida hasta tanto no se cuente con un procedimiento uniforme que pueda ser utilizado por quienes tengan la responsabilidad de fijar este precio de negociación. Otra línea de trabajo a desarrollar estaría dirigida a establecer la forma de fijar los diferentes tipos de precio en correspondencia con los derechos a adquirir por su pago. Con estas reflexiones sólo aspiramos a contribuir en mantener viva la discusión alrededor de estos temas.

Bibliografía

CUBA. MINISTERIO DE FINANZAS Y PRECIOS
Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. -- (La Habana, 2001?).

Anexo a la Resolución No. 18-2001.

Encuentro técnico sobre valoración de activos y rentas del suelo (La Habana : 2001 en.)
Trabajos presentados al Encuentro Técnico sobre valoración de activos y rentas del suelo, (La Habana, enero del 2001).

JARAMILLO, SAMUEL
Hacia una teoría de la renta del suelo urbano -- Santa Fe de Bogotá : Ed. Uniandes, 1994.

MARTÍNEZ PARDO, MARÍA COMP.
Estudios sobre la renta del suelo -- Madrid : Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1985.

TALLER METODOLÓGICO DE VALORACIÓN DE
ACTIVOS (/ : 2000 abr. : La Habana)
Trabajos presentados al I Taller Metodológico de Valoración de Activos, La Habana, abril del 2000. -- La Habana, 2000.