

La plusvalía inmobiliaria

ÓSCAR TERRAZAS REVILLA*

Los predios urbanos no incrementan su precio sólo con el paso del tiempo. Si este fuera el caso, no existirían ciudades abandonadas ni pueblos fantasma, incluso no observaríamos colonias con muy poca población o conjuntos habitacionales prácticamente deshabitados. No, los precios del suelo urbano se incrementan con acciones sociales, no sólo con el transcurrir de los días.

Quien invierte en la compra de una casa piensa que obtendrá una plusvalía mayor al interés anual generado por su capital depositado en el banco. En el lenguaje coloquial esto es aceptado como cierto, y en la mayoría de las ocasiones eso ocurre. Aunque si analizamos en detalle el proceso de generación de plusvalía de la casa, se requerirá de una explicación más elaborada.

En principio, la casa en realidad se compone de un terreno con una edificación encima, es decir, dos elementos de distinta naturaleza económica forman

parte del inmueble llamado casa. Y como mencioné en entregas anteriores, estos dos elementos, una vez estrenada la casa, se comportan de manera diferente, es decir, la edificación sólo se desgastará con el uso, en menor medida si los propietarios invierten en su mantenimiento, pero a fin de cuenta irá bajando de precio. En cambio, el terreno muy probablemente incrementará su valor por la vía de una mejoría en la localización y, en su caso, por la presencia de un proceso de monopolización del suelo urbano en la zona donde se ubica.

Así, lo que se valoriza es únicamente el terreno.

El incremento en el precio de un predio puede, entonces, darse porque este mejore su localización, es decir, porque el Estado invierta, por ejemplo, en medios de transporte como el Metro o el Metrobús, en equipamiento de salud o escolar, en la prestación del servicio de recolección de basura o de vigilancia y seguridad en el entorno. Quien compre el terreno y, en su caso, lo habite, tendrá más accesibilidad al resto de la ciudad y vivirá en un entorno con mejor calidad de vida. Otro tanto ocurre por

la acción individual de los propietarios de los inmuebles vecinos al invertir en la limpieza y en la mejora de las condiciones de las edificaciones que habitan o usan, contribuyendo a mejorar el entorno donde se localiza el terreno.

También, visto este proceso social de inversión en el conjunto de una ciudad, y especialmente considerando el crecimiento y la expansión del área urbana total, la localización del terreno puede pasar en pocas décadas de ubicarse en la periferia a localizarse cerca de o en el propio centro de la ciudad.

De manera que la mejoría en la localización, y la plusvalía que conlleva, en todo caso se originan por el conjunto de acciones públicas y privadas de inversión de capital y trabajo, y de ninguna manera por el deseo o la ocurrencia de algún propietario o grupo de propietarios individuales.

Al final, el precio de los terrenos en una zona puede incrementarse también si se presenta un proceso de monopolización de la propiedad de los predios, donde el o los propietarios monopolizadores pueden exigir, por su condición excepcional, una plusvalía mayor, sólo

limitados por la capacidad de compra de los interesados, que en nuestros días pueden extenderse a compradores potenciales del propio país e incluso de otros. La limitada existencia de terrenos urbanos tan bien localizados hace posible su concentración en pocas manos y, por tanto, la decisión del propietario de incorporarlos o no al mercado inmobiliario modifica a su favor los precios finales de venta.

Cuando estos compradores potenciales invierten en la adquisición de los terrenos en cuestión, se inicia un proceso de cambio de uso del suelo y/o de la densidad de su ocupación en una magnitud que les permita tanto recuperar la plusvalía pagada en la compra como obtener la que su propia acción inmobiliaria generará, presentándose así un proceso de "gentrificación", porque son los precios del suelo los que finalmente definen los usos y la densidad con que los terrenos urbanos se ocupan, y no la zonificación decretada en los planes y programas de desarrollo urbano.

**Arquitecto, maestro en urbanismo y doctor en estudios urbanos.*