



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA
NACIONAL

Realização



Impacto en el valor del suelo de las cargas
exigidas por el municipio

Autor: Ec. Oscar Borrero Ochoa
(Colombia)

Asesor Lincoln Institute of Land Policy

Temas a tratar

- ❑ Instrumentos para captura de plusvalías en América Latina. Brasil y Colombia
- ❑ Efecto de cargas, impuestos y obligaciones en el valor del suelo
- ❑ Efecto en lotes brutos y lotes urbanizados
- ❑ Caso de Bogotá y otras ciudades

Exigencias en America Latina para desarrollar el suelo

- ❑ Los modelos aplicados en A.L. siguen muy cerca la legislacion de Europa y EE UU.
- ❑ En nuestras leyes el municipio controla los usos del suelo y define las normas de edificacion
- ❑ Algunos paises siguen el modelo norteamericano: el propietario del suelo tiene derecho a la edificabilidad

Brasil y Colombia

- ❑ Pero en Brasil y Colombia el modelo es español y francés: el propietario no tiene derecho a la edificabilidad, se lo otorga el Municipio.
- ❑ Brasil: Estatuto de la ciudad (2001)
- ❑ Colombia: ley Territorial (1997)
- ❑ Se cobra por permitir mayor edificación o por los cambios de uso

El cobro de plusvalías y el valor del suelo

- ❑ En el modelo norteamericano las plusvalías se cobran en el impuesto a la propiedad (predial IPTU)
- ❑ En el modelo español (Brasil, Colombia) además del impuesto predial se cobran cargas, obligaciones y se vende la edificabilidad. Esto impacta el valor del suelo y el costo de la edificación.

Instrumentos y el suelo

- ❑ Impuestos a la propiedad (IPTU)
- ❑ Contribuciones por Mejoras : las obras generan plusvalia y a cambio se cobran
- ❑ Cargas (exactions) : se cobran a cambio de permitir la edificabilidad. Pueden ser locales o generales.
- ❑ Obligaciones: parques, vias, servicios publicos, vivienda de bajo precio.

Impuesto a la propiedad

- ❑ Se basa en un valor catastral o fiscal. Se aplica una tasa o alicuota cada año.
- ❑ Un pago alto anual (mas del 1% del valor de mercado) genera disminucion del valor actual del suelo (Valor actual neto de los pagos futuros).
- ❑ Un pago bajo tiene poco impacto en el valor del suelo
- ❑ Por eso el suelo urbano en EE UU o Alemania vale menos que en America Latina

Contribucion de mejoras

- ❑ Es un pago periodico a cambio de las obras del municipio. Deben tener relacion con el efecto plusvalia.
- ❑ Aumentan el valor del suelo en un factor superior al impuesto pagado. La plusvalia supera el costo de las obras.
- ❑ Ejemplos: Contribucion por Valorizacion (Colombia), Betterment Levy (EE UU), Ecuador, Peru, Mexico, Brasil.

Plusvalia y edificabilidad

- ❑ Otorga onerosa de edificabilidad: Brasil
- ❑ Certificados de edificabilidad en bolsa (CEPACS), Sao Paulo, Rio, Curitiba
- ❑ Participacion en Plusvalia (Colombia)
- ❑ Cobro por cambios de uso (España)
- ❑ Los pagos de plusvalia disminuyen el valor del terreno. En el avaluo se considera un costo no transferible al comprador.

Cargas y obligaciones al suelo

- ❖ *El costo total debe ser asumido por el promotor. Se transfiere al producto final y al comprador*
- ❖ *Reajustes del Suelo (Planes Parciales)*
- ❖ *Operaciones urbanas en zonas de renovacion.*
- ❖ *Operaciones interligadas*
- ❖ *Macroproyectos urbanos*

OBLIGACIONES URBANISTICAS

- A) Parques y equipamiento: suelo y construcción.
- B) vías locales: suelo y construcción
- C) cesiones por habitante
- D) cargas o pagos para malla vial general de la ciudad
- E) cargas de suelo protegido ambiental
- F) obligaciones de hacer Vivienda popular (VIP en Colombia, Zeis Brasil)

Efectos en Bogota

- ❑ Poblacion: 8.500.000 (metropolitana)
- ❑ Area urbana: 40.000 hectareas
- ❑ Area metropolitana: 90.000 Has, adiciona 10 municipios vecinos, incluye zonas urbanas y suburbanas.
- ❑ Altura 2.600 metros
- ❑ Sabana de bogota: 400.000 Has con 17 municipios, de gran fertilidad.



Cargas en suelo periferico del borde norte y sur de Bogota

- Deben pagar todo el costo de redes primarias, vias principales, parques y zonas ecológicas protegidas.
- En Plan zonal del norte (3.500 Has) equivalen a US 40/m² bruto
- Adicionalmente pagan el 50% del mayor valor del suelo como plusvalia.
- El valor inicial del suelo es rural = US 8
- Pero el propietario pide a US100/m².
Cuanto paga el constructor?



SUELO PERIFERICO EN BORDE NORTE



AREA NETA URBANIZABLE TOTAL	895000	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Valores en pesos colombianos	m ²		
A.N.U. COMERCIO (Area Neta Urbanizable)	48900	\$ 202,474	\$ 9,901,000,000
A.N.U. MULTIPLE	47000	\$ 180,547	\$ 8,485,716,667
A.N.U. VIS	102600	\$ 95,345	\$ 9,782,375,000
A.N.U. ESTRATO 4	239600	\$ 134,741	\$ 32,283,943,600
A.N.U. ESTRATO 5	296800	\$ 242,110	\$ 71,858,248,000
A.N.U. ESTRATO 6	159700	\$ 388,797	\$ 62,090,880,900
TOTAL			\$ 194,402,164,167
PROMEDIO SOBRE A.N.U. AR 2. Precio /M ²			\$ 217,209
Valor por m ² de area bruta del suelo (US 92) Beneficio esperado			\$ 176,729

CARGA GENERAL Area de Reparto No. 2			\$ 47,597,000,000
CARGA INTERMEDIA Area Reparto 2			\$ 17,500,000,000
TOTAL CARGAS	US 34 /m2	\$ 59.180 /m2	\$ 65,097,000,000
<hr/>			
VALOR RESIDUAL TOTAL - CARGAS			\$ 129,305,164,167
VALOR M ² CON CARGAS SOBRE AREA BRUTA Area de Reparto 2	US 62		\$ 117,550
VALOR M ² RURAL (valor inicial)	US 8		\$ 15,000
CALCULO PLUSVALIA			
VALOR M ² CON CARGAS menos VR M ² RURAL	US 53		\$102.550
Pago de Plusvalia por m2 de suelo bruto US 22			\$ 51.250

VALOR actual LOTE CON CARGAS : 15.000 + 51250 = **\$66.275/M2 (us 35)**

VALOR AVALUADO CON MARGEN RIESGO \$60.000/M2 (US 31)

• Plan zonal de Usme

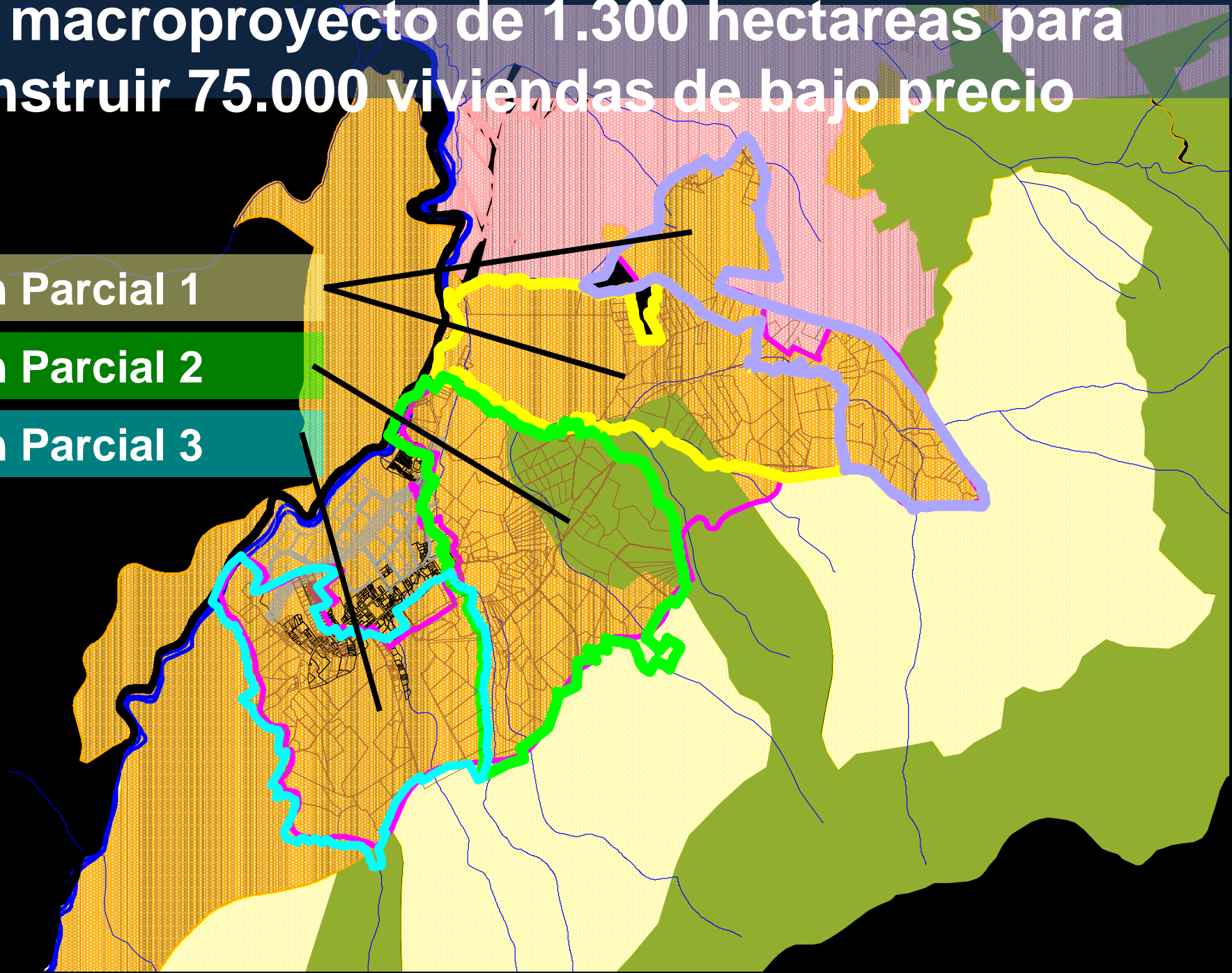


Un macroproyecto de 1.300 hectareas para construir 75.000 viviendas de bajo precio

Plan Parcial 1

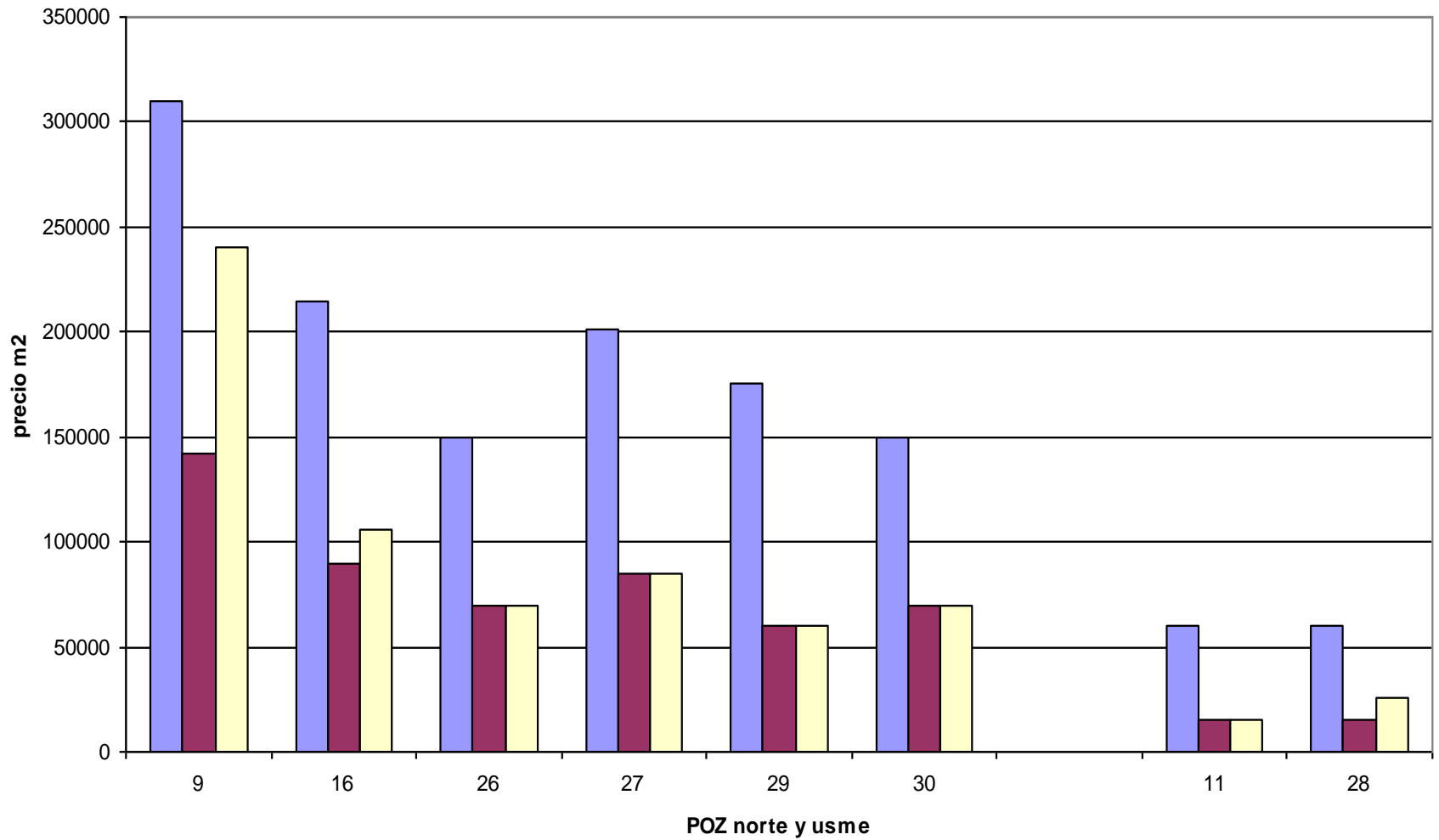
Plan Parcial 2

Plan Parcial 3



Valor de lotes en Planes zonales

■ avaluo sin cargas
 ■ avaluo con cargas
 ■ valor negociacion



Cargas en zonas urbanas dentro del perimetro urbano menores de 10 Has

- Se permite Indice de Edificabilidad basico = 1.0 por ANU (Area neta urbanizable)
- Puede incrementar hasta 1.75 y 2.0 pagando cargas.
- Cargas: a) El 25% del suelo en Vivienda Social (< US 30.000)
- b) Por cada 4.8 m² edificados adicionales debe entregar un m² de suelo para malla vial o pagarlo en un Fondo.
- c) Por cada m² edificado adicional entregar 4 m² de suelo proteccion ambiental urbano.

		VALOR PROMEDIO M ²
AREA NETA URBANIZABLE TOTAL	28,609.00 (m2)	
A.N.U. VIS	5721	203.693
A.N.U. ESTRATO 4	22887	362.300
AFECTACION VIAL	2804	
AREA BRUTA TOTAL	31413	
CARGA por edificabilidad (IC = 1.41)	2775	330.580
Cambia edificabilidad por malla vial		32.072
valor esperado del lote		330.576
VALOR DEL LOTE MENOS CARGAS		298.508
valor del lote por oferta		376.109
valor lote según negociacion		338.498
diferencia para ser asumida por el propietario		37.611
carga como % del valor esperado		9,70%

Cargas en zonas urbanas con reajuste de suelo (planes parciales) > 10 Has

- ❑ Carga basica de 833 m² por Ha por edificabilidad basica de 1.0 por area urbanizable para estrato medio bajo.
- ❑ Carga basica de 1667 m² por Ha por edificabilidad de 1.4 para estratos altos.
- ❑ Por edificabilidad adicional de 4.8 m² pagan un m² de malla vial
- ❑ El 25% del suelo para VIS (vivienda social)
- ❑ Parques publicos = 4 m² por habitante o 17% minimo del area urbanizable, mas 8% para equipamiento.

AREA NETA URBANIZABLE TOTAL	46,351 m2	VALOR M ² PROMEDIO
A.N.U. VIS	9.270	155.300
A.N.U. ESTRATO 4	37.080	332.000
AFECTACION VIAL	10.782	
AREA BRUTA TOTAL	57.133	
AVALUO 05, CARRERA 54 CON CALLE 151, NOROCCIDENTE. DECR. 327		
CESIONES VIALES exigidas	10.782	
CARGA POR MAYOR EDIFICABILIDAD	9.656	296.000
TOTAL CARGAS		61.740
valor esperado del lote		296.000
VALOR DEL LOTE MENOS CARGAS		234.260
VALOR DEL LOTE SEGUN OFERTA		190.000
VALOR DE LA OFERTA CON FACTOR NEGOCIACION		171.000
menor valor del lote		63.260
carga sobre valor esperado		21%

No se compra suelo para malla vial. Se cambia por edificabilidad

Ejemplo por hectarea : estrato medio

Indice basico: 10.000 m²

Carga basica: 833 m² del suelo

Maxima construccion : 17.500 m².

Adicional: 7.500 m².

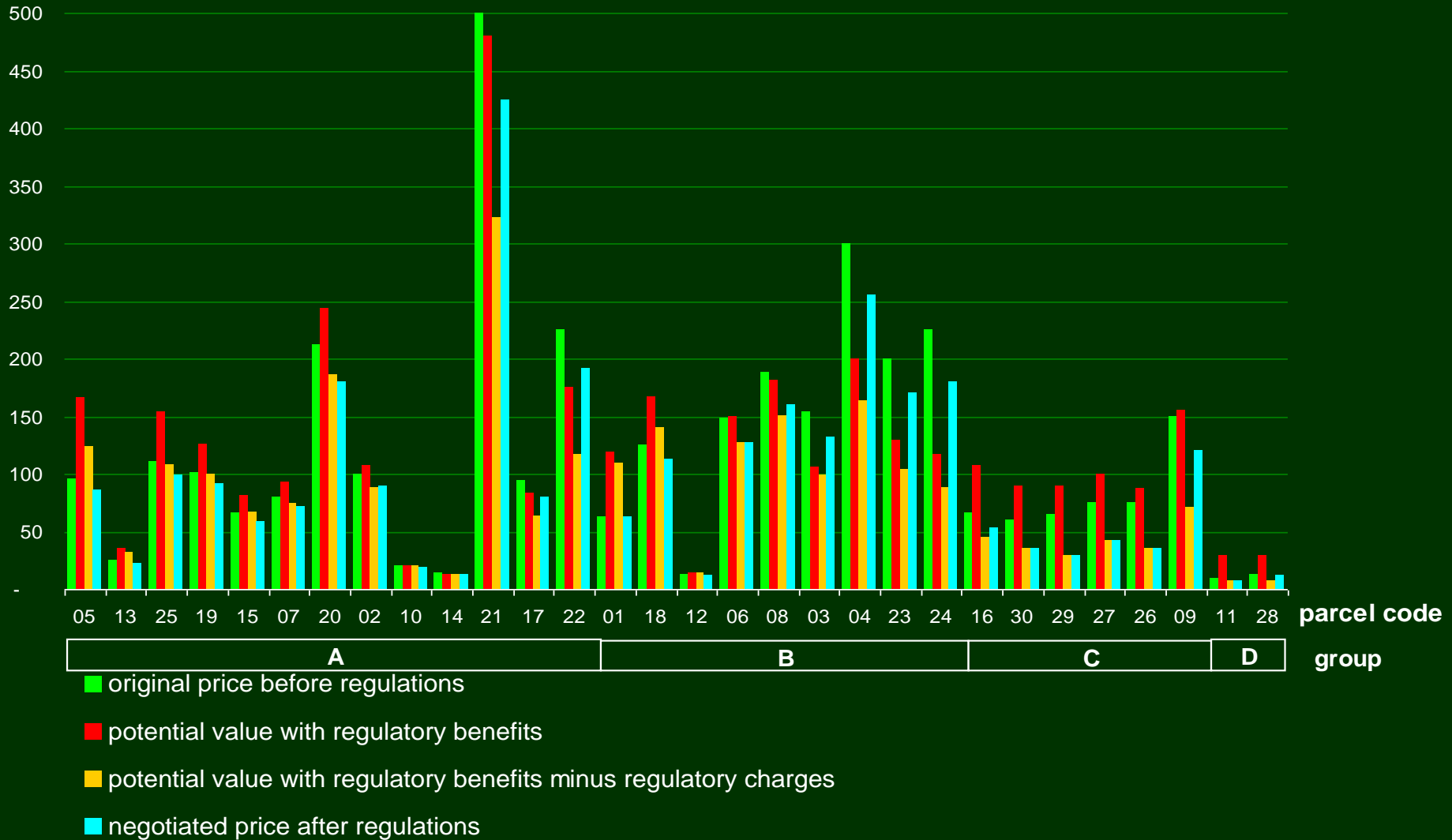
Pago adicional para malla vial: $7.500/4.8 = 1.562$ m² de suelo para vias.

Total carga para malla vial: 2.395 m² de suelo

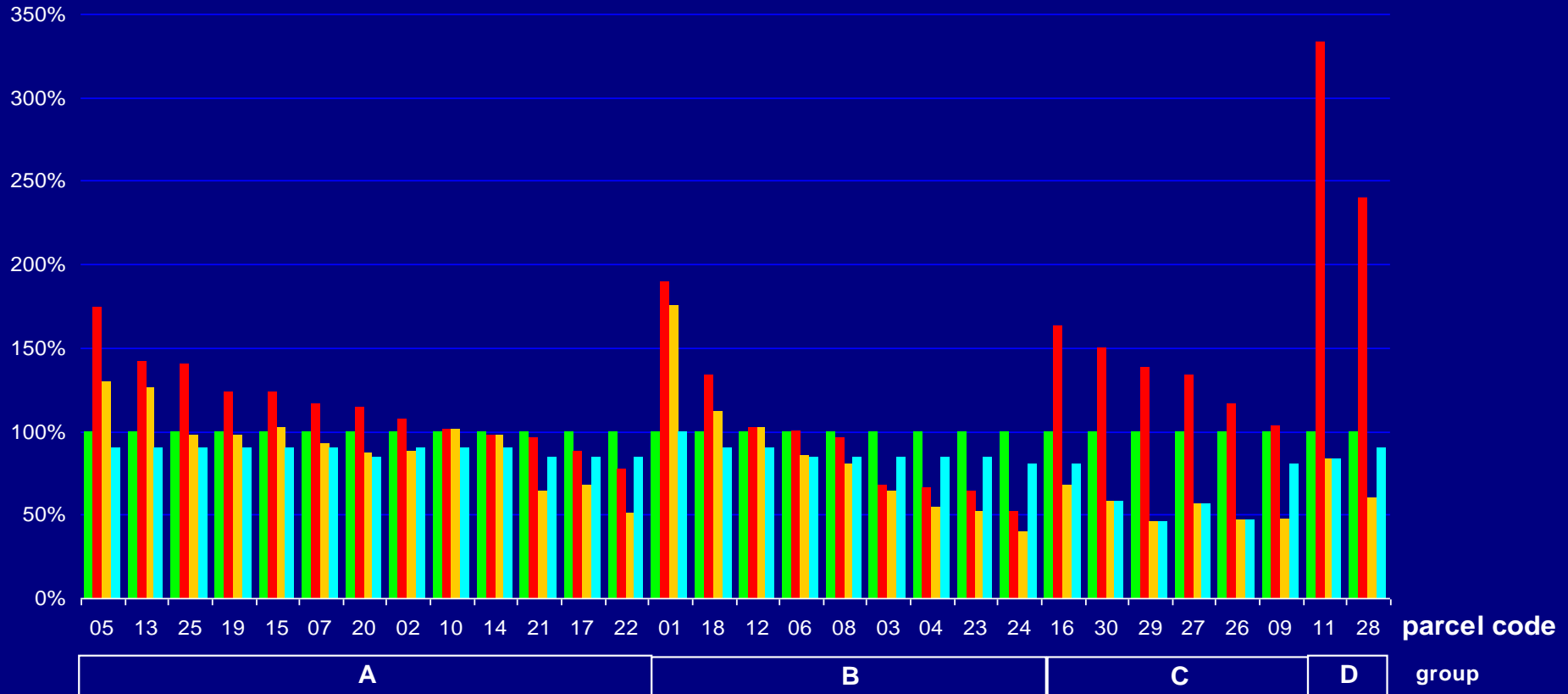
Se entrega en el sitio o se paga en un Fondo Especial.

Adicionalmente el promotor cubre las cargas de vias locales (15%), zonas verdes (25%) y equipamiento comunal como siempre.

Graph 2: Effect in undeveloped land prices before and after regulatory benefits and charges in Bogotá (US\$ / sq.m.)

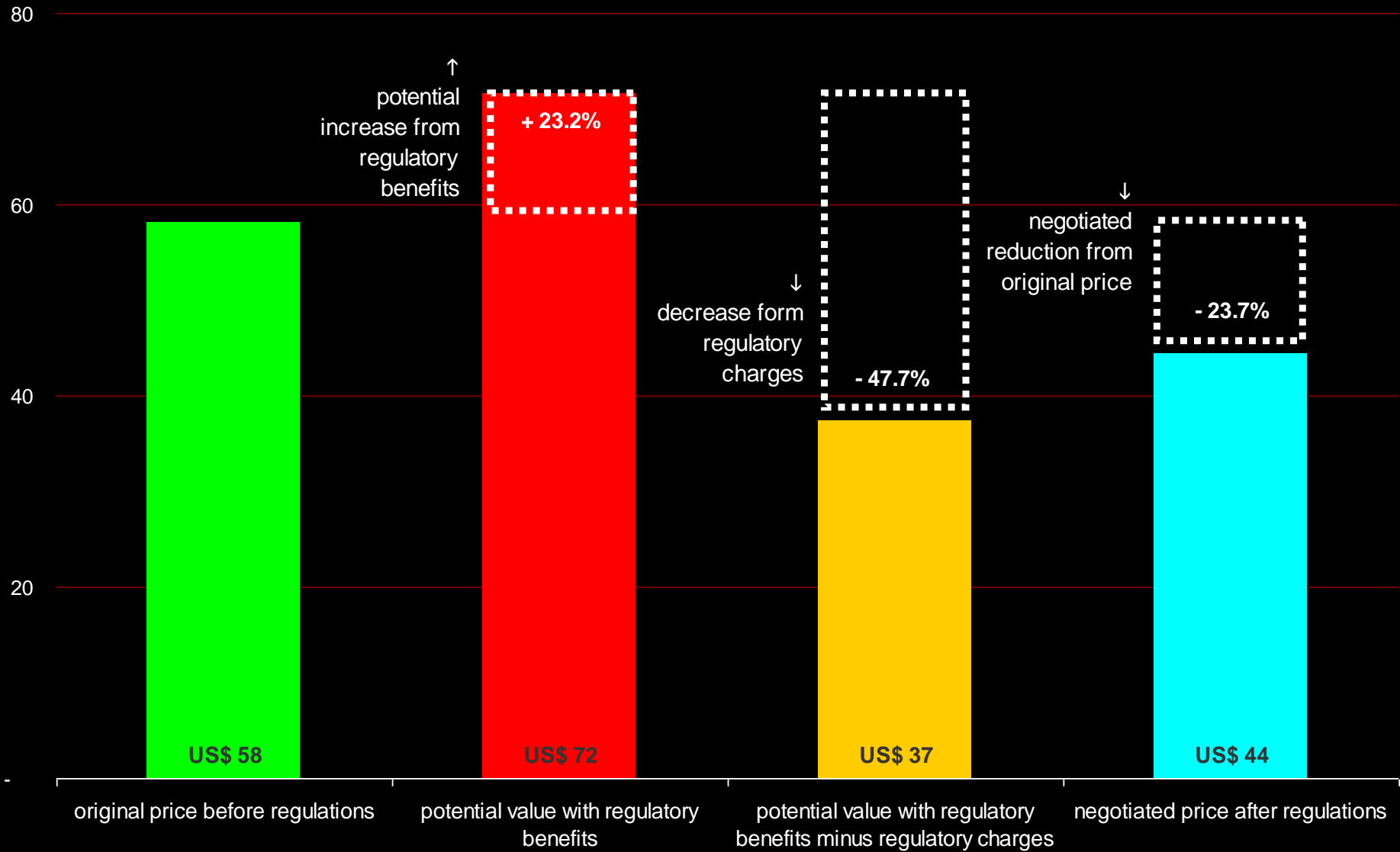


Graph 3: Effect in undeveloped land prices before and after regulatory benefits and charges in Bogotá (as % of original prices)



- original price before regulations
- potential value with regulatory benefits
- potential value with regulatory benefits minus regulatory charges
- negotiated price after regulations

Graph 1: Weighted average effect in undeveloped land prices before and after regulatory benefits and charges in Bogotá (US\$ / sq.m.)

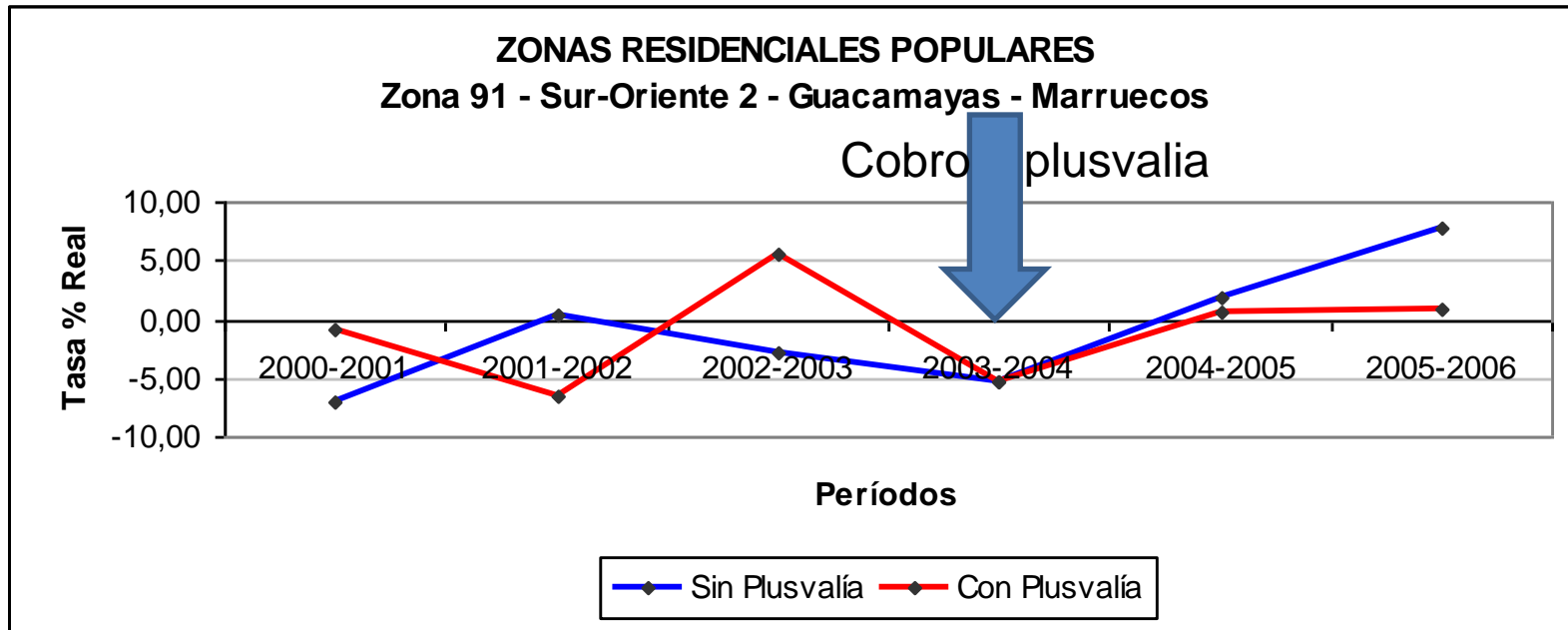


Efectos en zonas consolidadas

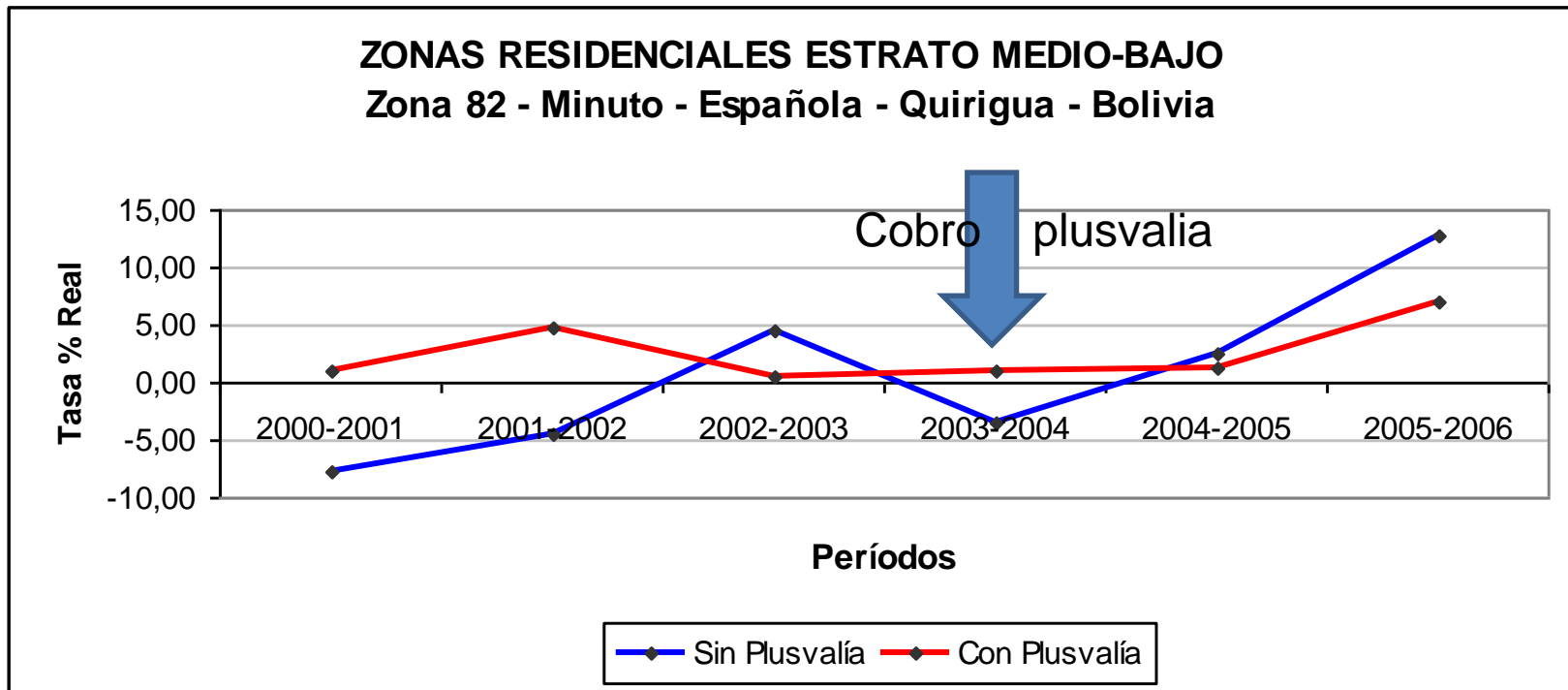
- ❑ Se aplica plusvalía por mayor aprovechamiento (densidad, altura)
- ❑ Plusvalía por cambio de uso (vivienda a comercio y uso múltiple)
- ❑ En Bogotá se aplica desde 2004
- ❑ Cada ciudad define si desea cobrar plusvalía.

EFFECTO DEL COBRO DE PLUSVALIA EN LOS PRECIOS DEL SUELO EN BOGOTA

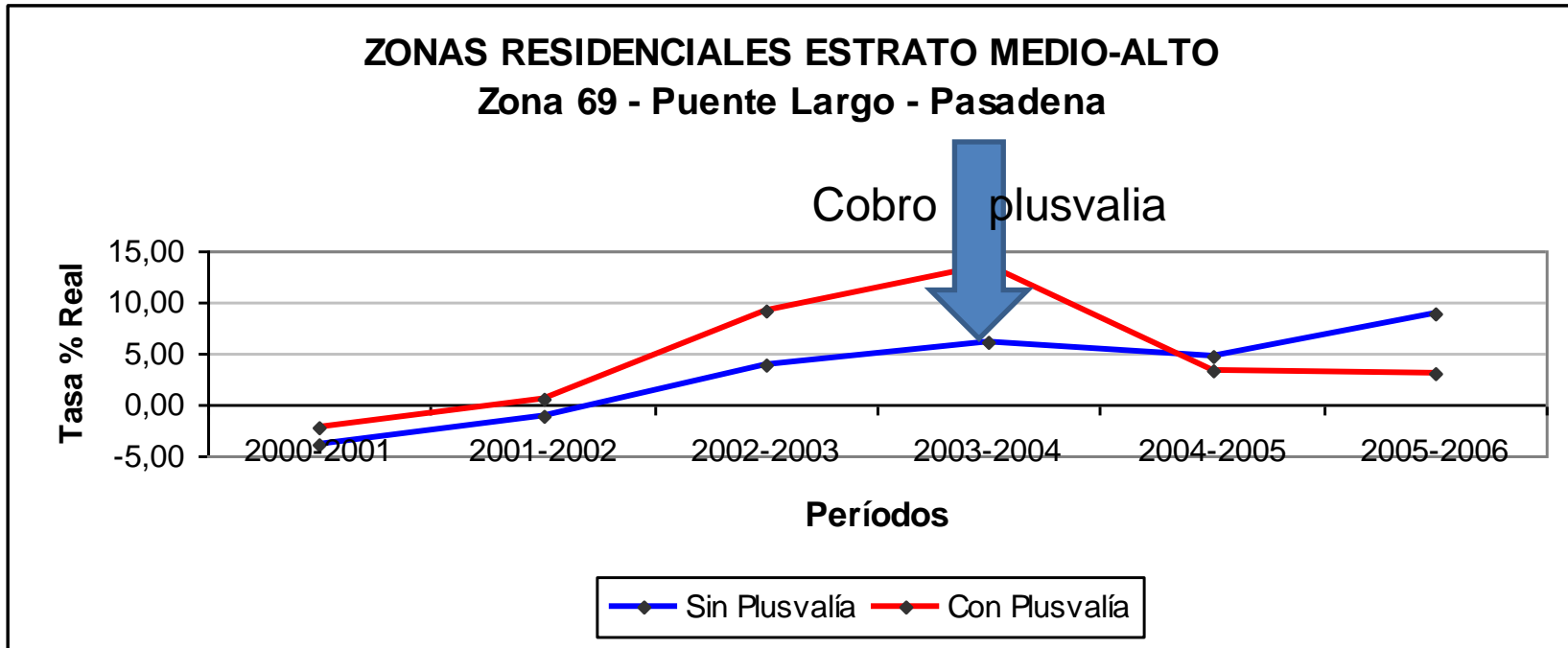
**Las zonas que cobraron plusvalia redujeron los
precios del suelo**



Se beneficiaron los estratos bajos y medios



Y el nivel medio alto subio menos



Nueva obligacion de VIP

- ❑ A partir de 2013 todo lote bruto, o en suelo por renovar en el pais debe construir el 20% en viviendas de US20.000. En Bogota es el 30%.
- ❑ Puede trasladarlo a otras zonas de la ciudad o a Proyectos especiales de la Alcaldia. O paga en un fondo esta obligacion.
- ❑ Impacto: **Reduce el 25% del valor del suelo**

Bogota: cargas por mayor edificabilidad

- ❑ Coeficiente basico: 2.5, si desean mayor edificabilidad deben entregar mayor suelo para parques y vias
- ❑ Para un coeficiente de 4.0 representa dejar el 50% en suelo publico
- ❑ En lotes brutos el efecto es neutro porque se les permite mayor altura
- ❑ En lotes utiles equivale al 50% del valor del lote. Aumenta 8% el precio de venta.

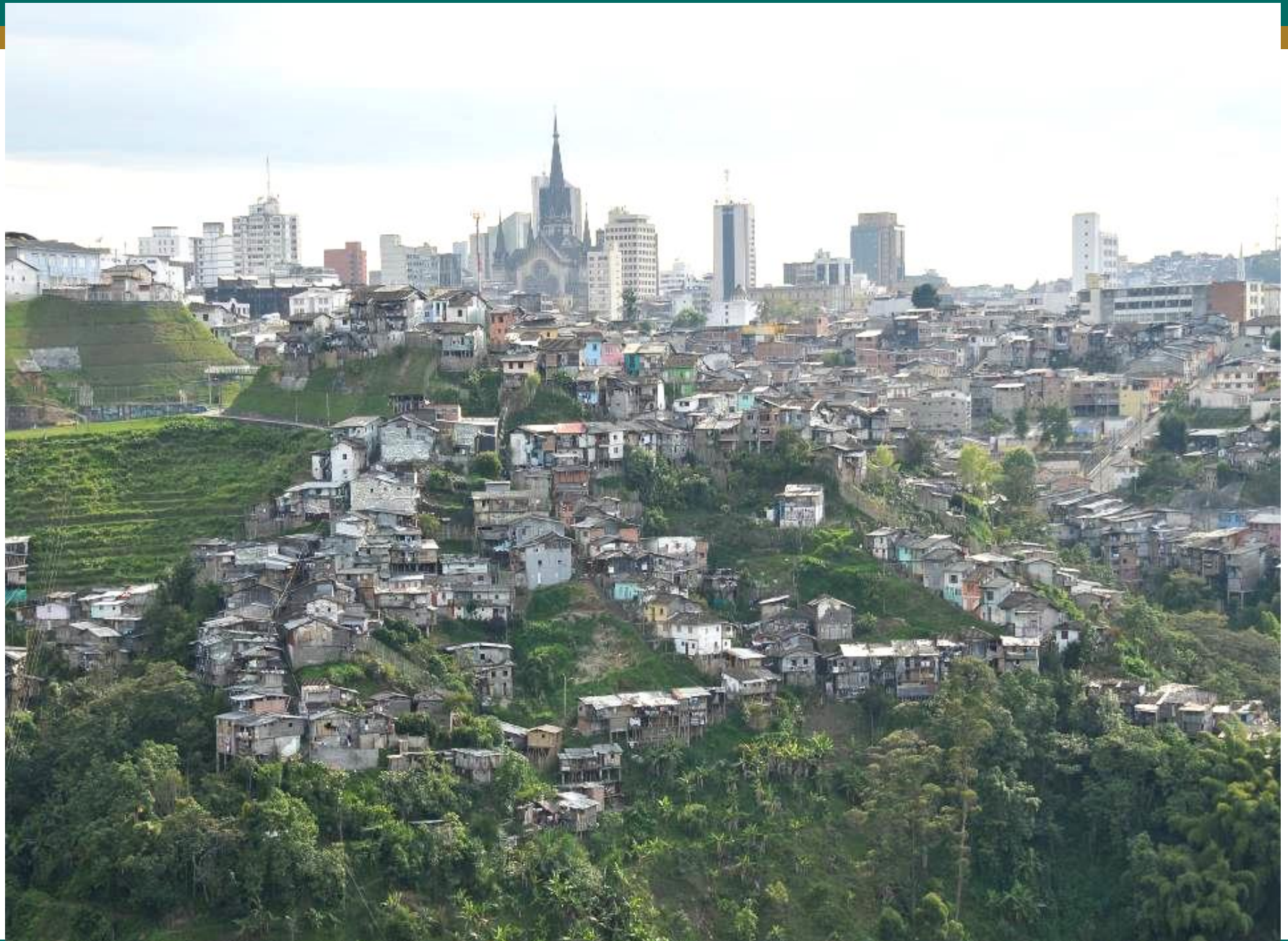
MEDELLIN: 3.500.000 habitantes.
cesiones y cargas para vivienda.

- ❑ Únicamente para zonas consolidadas o de renovación.
- ❑ Cesiones: entre 16 y 20 m² por vivienda nueva para parques. Este valor se paga en un fondo para parques.
- ❑ Incide en el 7% del precio de venta. Se traslada al comprador final con aumento de precios.



MANIZALES: 400.000 habitantes. Cobro del ICAd (índice construcción adicional)

- ❑ El cobro por mayor edificabilidad Equivale al 40% del plusvalor del lote.
- ❑ Se debe pagar **entre 10 y 15 m² por vivienda nueva para parques.**
- ❑ Ambas cargas **inciden 5% de las ventas.**
- ❑ La cesión se traslada al comprador aumentando 3% el precio
- ❑ El ICAd genera disminuir 10% el precio del suelo. En algunos barrios es neutro.



Bucaramanga: 1.200.000 habitantes.

- ❑ La revisión del POT de 2011 establece cesiones en **8 m² por nueva vivienda** y 5 m² por vivienda de una alcoba.
- ❑ **La incidencia en el precio de venta es el 2%.** Aceptada por Constructores.
- ❑ Inmuebles comerciales, bodegas, oficinas pagan 8 m² por cada 100 m² construidos.



Conclusion :El suelo es la fuente del Municipio

Es el Banco Emisor de los recursos para el Municipio.

Ingresos a cambio de normas, aumento del perimetro o dotación de servicios.

Quien paga es el beneficiario: el propietario del suelo y no todos los ciudadanos



Toda carga, obligacion o cobro de plusvalia afecta el valor del suelo

GRACIAS