

Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México: preocupante política económica

El Financiero

Carlos Serrano

01 Sep 2017

El pasado primero de agosto la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México aprobó unos cambios a la ley de desarrollo urbano, aunque estos todavía no se publican en la Gaceta de la Ciudad de México. Esta ley contiene algunos elementos muy preocupantes que, en caso de entrar en vigor, van a crear distorsiones económicas muy importantes que resultarán en un crecimiento todavía más desordenado e ineficiente de la ciudad, además de afectar a los compradores de casas de menores montos.

Me voy a referir, en particular, a dos elementos que debemos reflexionar detenidamente: El primero establece que cuando se vaya a construir vivienda para los trabajadores derechohabientes a los institutos públicos de vivienda, es decir afiliados de Infonavit y Fovissste -se trata de viviendas de hasta un millón seiscientos mil pesos- las construcciones deberán tener un nivel obligatorio de 9 pisos. Desde luego que es deseable que la ciudad crezca de forma vertical. Pero este proceso se debe de dar mediante fuerzas de mercado y no por ordenamientos gubernamentales. La ciudad de Nueva York, en particular el distrito de Manhattan, en donde la disponibilidad de tierra es muy limitada, creció de manera vertical, porque los incentivos estaban alineados para ello y no por alguna directriz gubernamental. Este cambio legal no es una buena idea por diversas razones.

Puede ser el caso que sea eficiente, por ejemplo, construir vivienda de interés social en espacios de menos de nueve pisos por las características del predio. Incluso puede ser más económico en algunos casos hacer edificios de menos plantas pero que no cuenten con elevador (como se le requiere a un edificio de nueve plantas) lo cual puede elevar sustancialmente los costos de adquisición y de mantenimiento de esas viviendas. En otros casos, el suelo puede no ser seguro para construir nueve niveles.

Además, ¿porqué nueve pisos y no 12 o 20 o cinco? Si se liberaliza el mercado, el sistema de precios creará los incentivos para que la construcción se haga cada vez más vertical; mientras más vivienda pueda tener una edificación en un terreno específico, mayores márgenes obtendrán los constructores y los consumidores pagarán menores precios unitarios. De hecho, una de las razones por las cuales la ciudad de México ha crecido de forma horizontal es que antes había restricciones para construir vivienda de interés social de más de cinco pisos. La medida propuesta impone restricciones a la oferta, y eso siempre resulta en un aumento de precios a los consumidores y en ineficiencias en la asignación de recursos.

El segundo elemento de esta ley impide que alguien que adquiera una vivienda destinada a los derechohabientes del Infonavit y del Fovissste, la pueda vender, durante los siete años posteriores a la adquisición, en un monto mayor al que la adquirió, actualizado por inflación. Difícil de entender el motivo detrás de esta regla. Imagino que se pensará que esto puede desincentivar la especulación con viviendas de interés social. Esto no tiene ningún sentido. Se está impidiendo a los trabajadores poder obtener plusvalías en la que, para la mayoría de los casos, es la inversión más importante de su vida.

Además, se trata de una política regresiva. ¿Quién compre una casa de montos mayores puede tener la plusvalía y quien compre de interés social no? Si alguien adquiere una vivienda, de cualquier valor, y

obtiene ganancias en su venta porque la misma subió de precio, debería pagar el impuesto a la renta correspondiente, de tal forma que el gobierno obtenga recursos, y tener derecho a las ganancias. Si el temor es a que se especule con viviendas que reciban subsidios, lo sano es eliminar los subsidios (que en su mayoría terminan siendo apropiados por los constructores y que crean distorsiones) en lugar de imponer esta medida. De adoptarse, esta norma incentivará la creación de un mercado negro de compra y venta de viviendas.

También desalentará la adquisición de vivienda y, por tanto, la inversión: las personas tendrán un menor incentivo a comprar si saben que durante siete años no podrán obtener ganancias. Estas normas son ejemplos de políticas que pueden ser bien intencionadas pero que terminan afectando a los consumidores, y en particular a los de menos recursos.

Carlos Serrano Herrera
Economista en Jefe de BBVA Bancomer

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.