

Recuperación de plusvalías



Imagen 1. Desmantelamiento de paraderos del CETRAM El Rosario en el año 2011.



Imagen 2. Paraderos del CETRAM El Rosario después de la remodelación en el año 2013.

INTRODUCCIÓN

En la actualidad en el Distrito Federal se ha llevado a cabo la remodelación de diferentes Centros de Transferencia Modal (CETRAM), que interconectan diferentes lugares por medio del transporte público como Transporte Colectivo Metro, vagonetas, microbuses taxis y autobuses. Dichas remodelaciones vienen acompañadas por inversión pública y privada dentro del sector. Esta investigación estará enfocada al caso de la remodelación del Cetram El Rosario, y los impactos que se han generado alrededor del mismo, dentro de los cuales se encuentran el mejoramiento de los paisajes urbanísticos de la zona, mayor seguridad, creación de centros comerciales, entre otros, lo que lleva consigo un aumento del valor de las viviendas (plusvalías) ya que el lugar donde este se está ubicado presenta una vocación de carácter habitacional y de actividad industrial en declive.

Aproximadamente con datos del 2014 el CETRAM alberga a 22 rutas troncales de transporte por el estado de México y a 8 rutas por el Distrito Federal, su afluencia es de aproximadamente 250,000 usuarios diariamente (Secretaría de Transportes y Vialidad).

AVANCES PRELIMINARES

En el análisis se han tomado en cuenta los datos recabados para hacer una comparación entre los precios de las viviendas por medio de una técnica de representación por cuantiles en un mapa a nivel AGEBS de la delegación Azcapotzalco en tres periodos: año 2009, 2011 (año del anuncio de la remodelación) y el 2014 donde ya esta construida la remodelación del CETRAM.

Se han encontrado las siguientes diferencias entre los tres periodos:

En la figura 1. representamos los promedios de precios de las viviendas de los AGEBS de Azcapotzalco en el año 2009, donde aun no se construía la remodelación, se puede observar que donde se encuentra ubicado el CETRAM (Av. El Rosario 901, Azcapotzalco, 02100 Ciudad de México, D.F.) no se encuentra ninguna significancia de valores. En la zona aledaña a su ubicación solo algunas colonias representan un nivel de precio bajo.

FIGURA 1. AGEBS de Azcapotzalco, con promedio de precios de viviendas para el año 2009

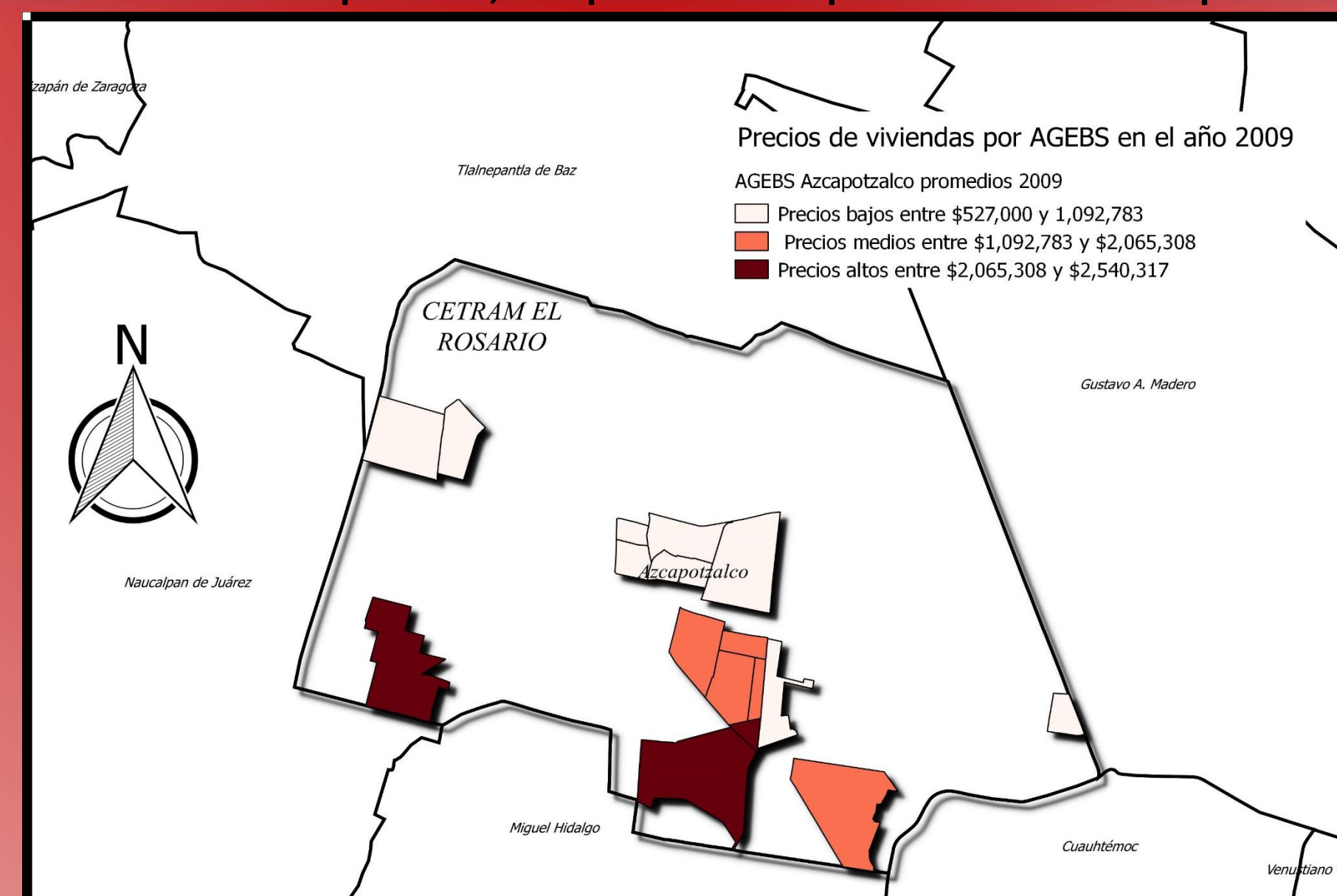


FIGURA 2. AGEBS de Azcapotzalco, con promedio de precios de viviendas para el año 2011

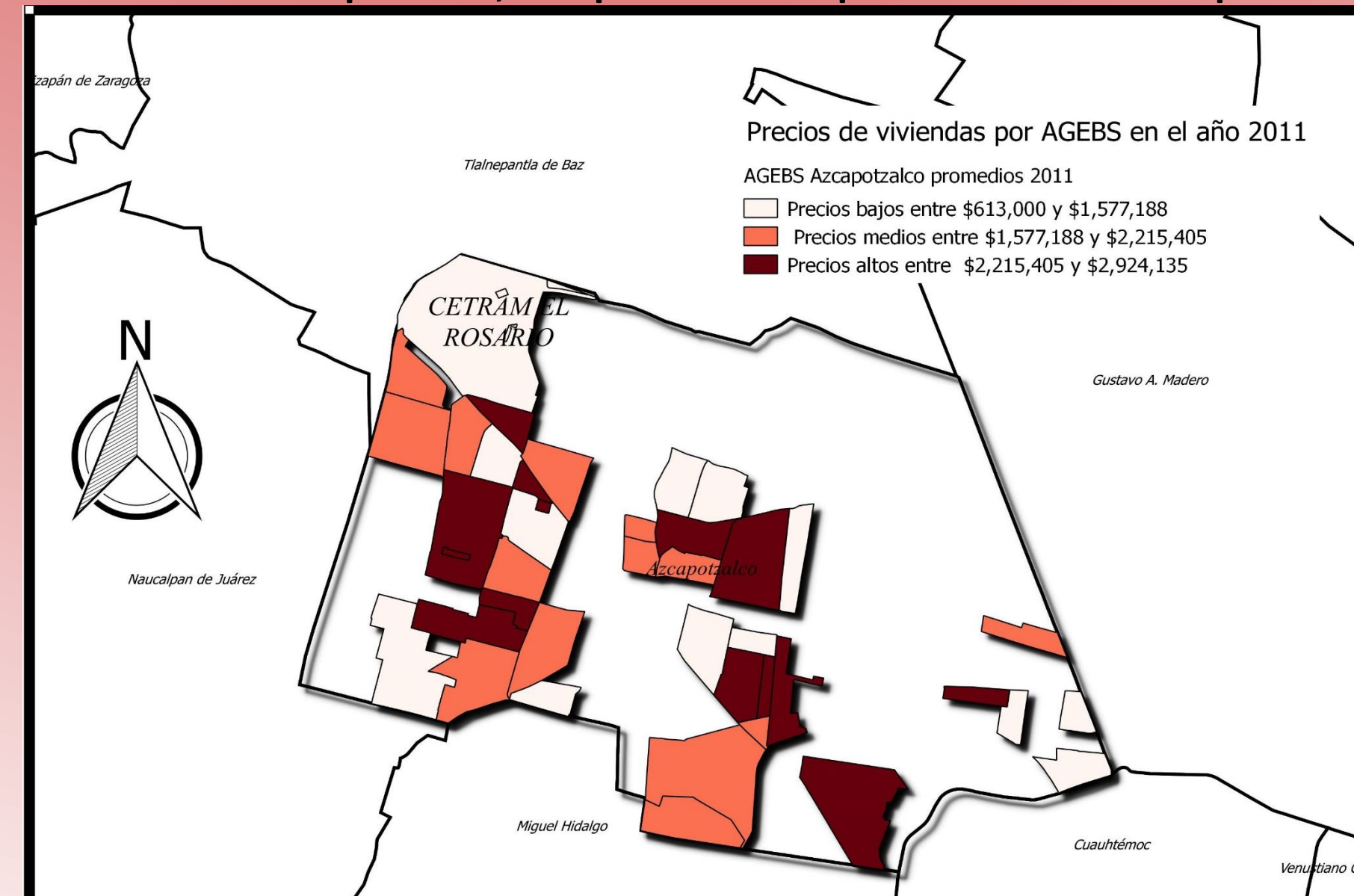
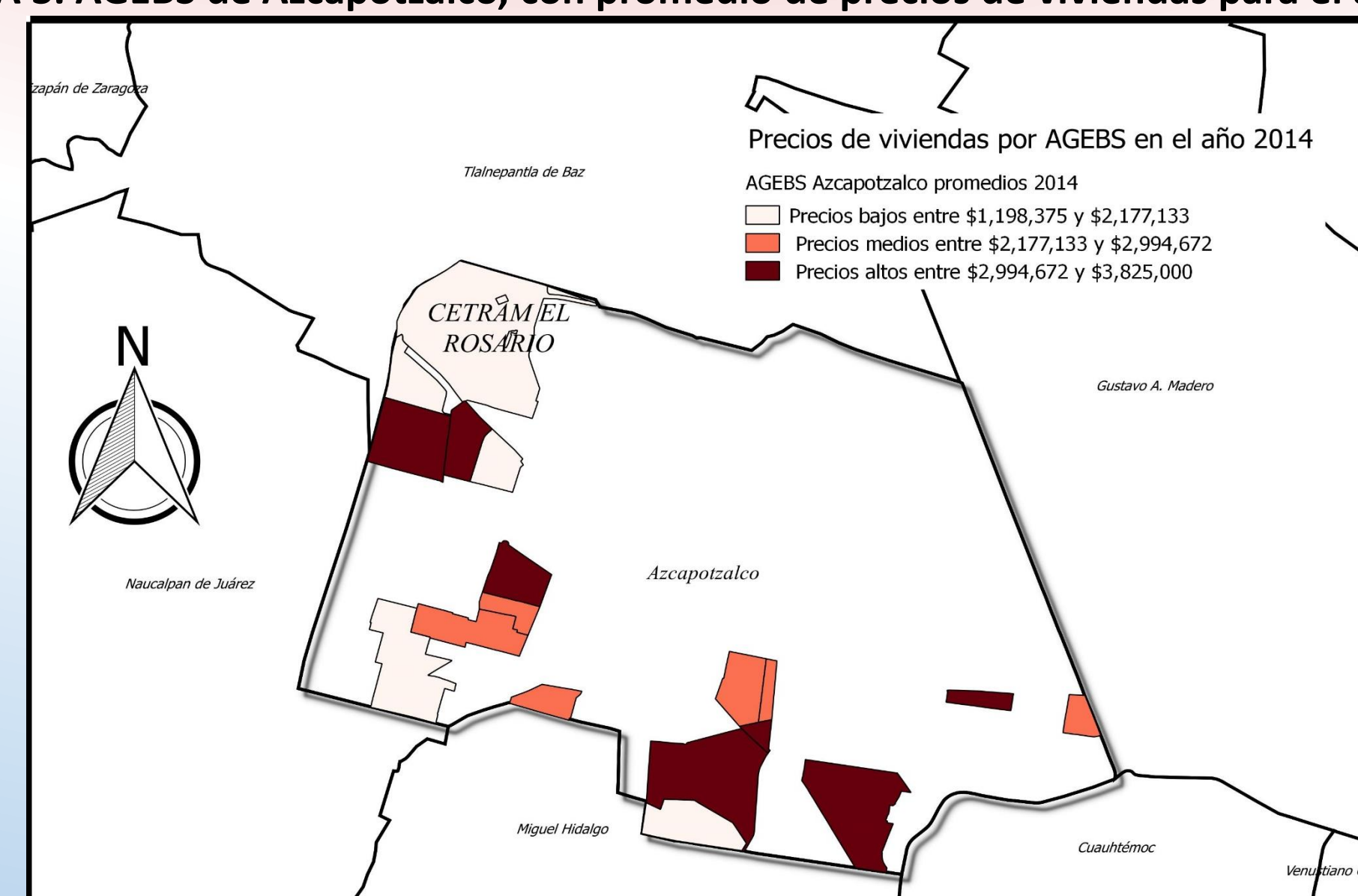


FIGURA 3. AGEBS de Azcapotzalco, con promedio de precios de viviendas para el año 2014



PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

La evolución en los precios de las viviendas en las zonas aledañas al CETRAM El Rosario, ¿permite la implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías?

HIPOTESIS

La remodelación del CETRAM ha influido positivamente en los precios de las viviendas aledañas al mismo, es decir ha aumentando significativamente su valor desde el anuncio de la remodelación hasta la actualidad, lo que permitiría implementar algún tipo de instrumentos de recuperación de plusvalías.

Objetivo general

Mostrar que el precio de las viviendas de la zona aledaña al CETRAM ha aumentado significativamente a partir de su remodelación (reapertura), lo que permitiría llevar a cabo la implementación de mecanismos de recuperación de plusvalías.

De acuerdo a los objetivos principales de la investigación definimos a la "recuperación de plusvalías" Smolka y Amborski (2003) como el proceso mediante el cual el total o una parte del aumento del valor de la tierra atribuible al "esfuerzo comunitario" es recuperado por el sector público en ingreso fiscal mediante impuestos, contribuciones, exacciones u otros mecanismos fiscales, o mas directamente a través de mejoras locales para el beneficio de la localidad.

METODOLOGÍA

Plusvalías en Azcapotzalco

A través de la recopilación de precios de las viviendas localizadas dentro de los AGEBS aledaños al CETRAM El Rosario en el periodo comprendido entre 2009 y 2014, con información obtenida de la Sociedad Hipotecaria Federal (casa habitación en zonas de ubicación intermedia e inmuebles de clase media), se evaluará la evolución de los precios de los espacios habitables antes y después de la construcción del mismo.

En el 2011 comenzó la primera etapa de remodelación la cual consistió en desmantelar el antiguo centro y se comenzaron a adecuar los predios que entrarían en la nueva construcción.

En la figura 2. podemos observar los cambios generados a partir del anuncio de la remodelación del CETRAM donde se comenzaron a concentrar los precios medios y altos de viviendas cerca de la zona donde éste se ubica.

Finalmente en la figura 3. nos muestra que los AGEBS cercanos a la ubicación del CETRAM en el año 2014 donde ya se encuentra la remodelación en su fase final concentraron un nivel alto de precios, lo que nos lleva a la conclusión que efectivamente la zona se ha ido encareciendo a partir de dicha remodelación.

CONCLUSIONES

La iniciativa gubernamental de mano de la privada que han llevado a cabo la remodelación del CETRAM El Rosario ha impactado positivamente en el nivel de precios del suelo (viviendas) de la zona aledaña al mismo, este ha aumentado oscilando de aproximadamente \$600,000 en el 2009 hasta \$3,000,000 en el 2014, esto nos da un acercamiento a la posible implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías en la zona como en el caso de Cali, Colombia con el proyecto de vivienda de interés social "Desepaz." Bonilla y Galeano (2000) donde el proyecto llevo a incrementar el nivel del precio del suelo hasta 500% su valor durante y después de su construcción y la recuperación de plusvalías pudo ser favorable aun con poca participación.

LO QUE FALTA POR HACER

La investigación se complementará con el análisis del incremento de la vivienda en el área que rodea el CETRAM, de tal manera que se permita conocer si ha impactado favorablemente en el sector de la construcción. Así como evaluar instrumentos de recuperación de plusvalías para proponer el que se adecue al caso.

COMENTARIOS

¿CÓMO PUEDO MEJORAR MI INVESTIGACION?

BIBLIOGRAFIA

BONILLA, L. Y GALEANO, J. (2000) "Application of New Land Value Capture Instruments in Colombia Desepaz Case Study - Cali", Journal Lincoln Institute of Land Policy, pp. 3-23.

SMOLKA, M. Y AMBORSKI, D. (2003). "Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana", en: Eure, vol. XXIX, núm. 88, diciembre, 2003, Red de Revistas Científicas De América Latina, el Caribe, Portugal Sistema de Información Científica, pp. 55-77.

http://www.semovi.df.gob.mx/wlv/stv/acercia_cle_setram.html