

Riesgos de la inversión en el mundo inmobiliario

Guillermo Robles Tepichín*
Humberto Chehaibar**



Optimización del capital de inversión.

En un mundo donde el capital es un factor del que depende la mayor parte de la humanidad, la economía es el núcleo en torno al cual giran las múltiples acciones de la sociedad. Los agentes fundamentales –en la economía–, para el sostenimiento de la vida de las personas están representados por la compra-venta de bienes y servicios.

En lo que se refiere a bienes materiales, su valor se da en función del interés por adquirirlos, de tal manera que en el mundo mercantil las posesiones no tienen valor más allá del otorgado por su posibilidad de intercambio.

Pero el intercambio es un fenómeno cuya esencia es siempre variable porque está compuesto por dos factores que son cambiantes: la oferta y la demanda. Estos factores están relacionados con la escasez o la abundancia de las cosas, así como por el grado en que son útiles.

Específicamente, los bienes raíces poseen valor dependiendo de las expectativas de provecho que de éstos puedan obtenerse, de la amplitud de su existencia y de las posibilidades de su adquisición. Este último aspecto implica que las necesidades no pueden considerarse como una demanda, a menos que contengan potencialidad económica, es decir, que el poder adquisitivo sea el factor a considerar para la compra-venta.

En el caso del mercado inmobiliario, compradores y vendedores participan en él buscando las mejores ventajas en sus negociaciones, lo cual se concreta al fijar precios. Los precios son el símbolo que sintetiza las condiciones en las que la oferta y la demanda pretenden equilibrarse para determinar un justo intercambio de beneficios.

En México, el esquema general del capitalismo es muy semejante al de otros países donde el interés económico es el factor que motiva la inversión de capitales. En tanto, los proyectos para la realización de grandes desarrollos tienen como premisa fundamental "garantizar" la obtención de resultados lucrativos, pues se trata de iniciativas –en su mayoría–, del sector privado o empresarial que consideran, entre otros aspectos, el uso de precios de mercado y las condiciones reales que enfrentarán sus inversiones en materia de impuestos, subsidios y regulaciones.

Puesto que las inversiones constituyen el medio para incrementar la producción, resulta esencial obtener el óptimo aprovechamiento del capital invertido desde el punto de vista de la empresa o de la sociedad. Este requisito es la guía y el propósito más importante, así como lo es la evaluación de los recursos humanos y naturales.

En una evaluación para determinar la viabilidad de los proyectos, se precisa definir las prioridades en relación con otros proyectos de inversión, así como minimizar el riesgo de la inversión o bien, elegir la mejor combinación de riesgo y rentabilidad.

Al elegir la mejor alternativa entre las posibilidades de inversión, las variables que pueden diferenciarlas son: localización estratégica del proyecto; tamaño, capacidad y niveles de servicio; programa conveniente de las etapas de desarrollo; tiempo oportuno de inicio de construcciones e instalacio-

*Director de la ESIA Tecamachalco.

**Maestro en arquitectura, profesor de la ESIA Tecamachalco.



Los bienes perdurables promueven inversiones.

nes, y cálculo de la optimización del capital entre las alternativas de inversión.

Cuando se aporta suficiente apoyo económico, es posible lograr la consecución e integración de los estudios y proyectos que determinen la factibilidad técnica o posibilidad de que algo pueda materializarse desde el punto de vista de su fabricación o construcción.

La factibilidad económica se entiende como el flujo de recursos económicos habituales y razonablemente disponibles con los que trabaja una empresa. En tanto, la factibilidad de financiamiento se refiere a la posibilidad de obtención de fondos de dinero para la realización de los proyectos, pero debe considerar además el sistema que permita devolver el dinero según el cronograma contratado para alcanzar su amortización. General-

mente, cuando la inversión presenta rentabilidad económica, pueden encontrarse los medios necesarios para financiarla.

La factibilidad de financiamiento depende también del ingenio de los responsables de la implementación de los proyectos, así como de las garantías otorgadas. Estos aspectos son relevantes en un enfoque empresarial, pero pueden ser secundarios si el enfoque o la iniciativa proviene del sector público, pues aunque efectúa consideraciones semejantes, se diferencia en que valora los recursos utilizados buscando aproximarlos a la optimización del costo-beneficio para las comunidades o el conjunto de la economía.

Esta evaluación social tiene como elemento de juicio la información de naturaleza macroeconómica, que se analiza desde dos puntos de vista: precios de eficiencia y precios sociales. Los precios de eficiencia no se refieren a los del mercado, sino a los representativos para la comunidad —de acuerdo con el promedio de sus niveles socio económicos—, los cuales se calculan a partir de los precios que el país debe pagar por importar o exportar los bienes de que se trate o los recursos para producirlos.

Los precios sociales son los de eficiencia, con correcciones adicionales apoyadas en juicios de valor mediante factores que tomen en cuenta la redistribución del ingreso entre estratos sociales, regionales u otros agentes importantes que puedan intervenir en un caso específico. Ya sea que se trate de inversión privada o pública, la aplicación de distintos criterios de evaluación no implica necesariamente un cambio en la mecánica y en los pasos sucesivos del análisis de un proyecto. Las diferencias se producen en las formas de valoración y en la importancia asignada a los diversos índices, lo cual permite efectuar evaluaciones de enfoques o criterios.

Acciones del capital en las inversiones

El capital en las inversiones promueve la creación e instalación de bienes perdurables como: obras civiles, equipos, maquinarias y edificaciones que sirven a su vez para producir otros bienes y servicios durante un tiempo determinado. Mientras las inversiones realizadas se conservan en condiciones de producir, son un capital productivo.

El aumento de la productividad es causa y condición del crecimiento económico, en tanto, los proyectos de inversión pueden dirigirse en distintos sentidos, según sus pretensiones. También los tipos de inversiones o acciones del capital pueden destinarse a: reposiciones (para mantener la capacidad productiva existente), reemplazo (para sustituir maquinarias, equipos e instalaciones que han alcanzado su obsolescencia técnica), modernización (para efectuar obras de remodelación en inmuebles que por su renovación aumentan su rentabilidad), ampliación (para agregar edificaciones e instalaciones que permitan incrementar la capacidad de productividad o de renta), y para inversiones en salud y seguridad social.

La evaluación de estas acciones del capital es aplicable en la medida en que los efectos de estas inversiones sean cuantificables económicamente y sus beneficios sean tangibles. Es común que un proyecto incluya diferentes tipos de inversión pero lo importante es que puedan identificarse los costos y beneficios diversos.

Consecuencias de la liberalización en el mercado del suelo

El mercado libre tiene como directriz la especulación de negociaciones para obtener márgenes de utilidad tan amplios como convenientes, además de llevar a cabo el mayor número posible de operaciones comerciales.

La oferta y la demanda son generadas por la expectativa de aprovechar las oportunidades que se derivan de las condiciones favorables para la

compra o venta de bienes raíces, principalmente cuando la situación económica ha sido propicia para la apertura de sistemas financieros encausados al otorgamiento de créditos para la inversión de inmuebles con garantía hipotecaria.

En una economía sana, generalmente producto de la estabilidad política, la introducción de capitales agiliza la dinámica del mercado inmobiliario para permitir la realización de desarrollos urbanos –proyectos de inversión–, de donde se obtienen, además de beneficios económicos, diversos satisfactores para la sociedad, con lo cual se eleva su calidad de vida.

En contraste con esta situación, cuando las circunstancias económicas positivas no son sostenidas debido a la insuficiencia de capitales depositados en instituciones bancarias, se origina un desequilibrio que trae como consecuencia la elevación de las tasas de interés para el pago de hipotecas, así como la restricción de préstamos para la compra de inmuebles.

Los efectos negativos en el mercado se aprecian en el estancamiento de las negociaciones comerciales, pese a que la oferta se presenta de manera notable, solamente los grandes ahorradores tienen la posibilidad de invertir con ciertas ventajas, pues el valor de las propiedades disminuye ante la necesidad de vender para recuperar parcialmente el capital invertido o para finiquitar las deudas contraídas con las financieras.

En condiciones adversas, los valores de suelo permanecen sin incrementos significativos excepto en los lugares donde se han dado situaciones de cambio que benefician a determinadas zonas urbanas.

Las modificaciones positivas han sido promovidas por inversiones que pueden ser de distinta índole y atienden diferentes iniciativas, ya sea para la introducción o el mejoramiento de redes de servicio –obras de infraestructura– o el establecimiento de centros para servicios de equipamientos comerciales, industriales, recreativos, turísticos, educativos, etcétera.

La población de estos sectores obtiene en consecuencia, plusvalía en sus bienes inmuebles, aun cuando la demanda no se manifieste inicialmente; el incremento del valor del suelo se da proporcionalmente a las inversiones realizadas.

Acerca de las modificaciones negativas, que evidentemente tienen consecuencias adversas, éstas son resultado de omisiones y errores en la planificación del desarrollo urbano y se traducen como transgresiones a las leyes naturales, las normas y las reglamentaciones.

Problemas asociados

El uso potencial del suelo se incrementa debido a la constante presión ejercida por la necesidad de establecer asentamientos para uso habitacio-

nal, comercial o industrial. Éstos llevan a cambios en las reglamentaciones, así como al fraccionamiento, lotificación, sepulta con pavimento y edificación de los suelos cuya vocación natural es forestal o agropecuaria.

Existe una redensificación o aumento de la densidad de construcciones en zonas estratégicas de alta accesibilidad, proximidad a servicios de equipamiento (escuelas, hospitales, oficinas), pese a que posean vialidades conflictivas, saturadas de tránsito vehicular.

Se da un proceso de construcción o ampliación de edificios en sitios de alta demanda, localizados en zonas céntricas urbanas, pero donde se han registrado problemas en el subsuelo y por lo tanto, riesgos sísmicos.

También se ha contribuido al deterioro del medio ambiente ecológico mediante las instalaciones industriales no controladas en sus emisiones contaminantes y que se localizan en áreas próximas a viviendas o áreas verdes.

Asimismo, se han autorizado asentamientos humanos en sitios cercanos a obras e instalaciones de alto riesgo, como son las plantas industriales de materiales tóxicos o explosivos.

Todos estos problemas subsisten, sin embargo, en los últimos tiempos las medidas de control se han llevado a cabo mediante la instrumentación legal, con lo que se verifica el cumplimiento de la normatividad y, sobre todo, se da respuesta a las exigencias y a la participación de las organizaciones sociales^⑤



En condiciones adversas, los valores del suelo permanecen sin modificaciones significativas.