

LA PROBLEMÁTICA DEL EX FUNDO LA TAMBORADA DE PROPIEDAD DE LA UMSS, DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICA

Nelson Manzano
Docente-Investigador IESE-UMSS

Antecedentes Recientes

Aun cuando la problemática de los predios del ex Fundo La Tamborada de la UMSS, tiene al menos, 20 años de antigüedad; como antecedente reciente se tiene que el 16 de septiembre de 2021 mediante RR 36/2021 se conformó la “Comisión para Monetización de los Predios del Ex Fundo La Tamborada” de la Universidad Mayor de San Simón (UMSS), a quien se la encomendó realizar las siguientes tareas:

- La recopilación de información, a manera de antecedentes,
- La medición y caracterización física de los predios,
- La actualización de la condición legal de los predios,
- La actualización de los pagos realizados,
- La determinación de los precios actuales de cada predio.
- La posibilidad de que la UMSS oferte a los actuales adjudicatarios un precio de venta de estos predios y la dotación de los títulos de propiedad respectivos.

En este marco, se estableció una Subcomisión Económica (conformada por profesionales del IESE), para que elaboren un estudio de estimación de precios actuales de estos predios.

Los Terrenos de La Tamborada de la UMSS

El Ex Fundo La Tamborada, de propiedad de la UMSS, está localizado a la altura del kilómetro 7 de la carretera antigua a Santa Cruz, ahora la doble vía al Valle Alto y pertenece Distrito 15 de la Comuna Itocta del Municipio de Cochabamba. El referido terreno tiene una superficie bruta de 269 ha, de las cuales, después de las cesiones para vías, aceras, áreas verdes, parques y áreas de equipamiento, entre otros, que fueron realizando en el proceso de consolidación de los últimos 20 años (dado que se tienen datos, solo desde 2004); resultaron en una superficie final para uso residencial, de 152 ha, descontada una sesión del 43,5%). Al respecto, la norma prevé cesiones en procesos urbanísticos –en consolidación– de entre 40 y 45% de la superficie bruta.

Por ello, en 2021, la superficie con la que inició el trabajo de la sub comisión económica fue de 201 ha (con un acumulado histórico de 25% de cesiones), donde estaban localizados 5.698 predios, con usos: Residencial (74,82%), Equipamientos (8,81%), Áreas Verdes (5,86%), Botadero (4,94%), Forestas (5,34%) y Otros (0,23%). Lo que significó que los usos residenciales de la zona de estudio están asentados en una superficie de aproximadamente 152 ha, donde fueron inicialmente identificados 5.542 predios.

No obstante, luego de constatar que, de estos 5.542 predios con uso residencial, 56 tenían observaciones al tener menos de 100 M2 de superficie (la norma establece una superficie mínima de 100 M2 para uso residencial, en la zona de estudio), la cantidad de predios con uso residencial de la zona de estudio se redujo a 5.486, que fue la base de datos que se utilizó para estimar cuáles serían sus precios de mercado por M2 en 2021, además de cuáles serían los factores determinantes de estos precios (variables explicativas), así como la magnitud de influencia que tienen cada una de ellas en la determinación de estos precios.

La Base de Datos de la zona de estudio, es decir, la zona del ex fundo La Tamborada de la UMSS, incorporaba en 2021 a 19 OTBs, asentadas sobre una superficie de 201 ha (2.009.687 m²), 295 manzanas y 5.698 predios; 5.486 de los cuales son de uso residencial (con una superficie de 152 ha.) y que representa el 75,5% del total del terreno. Los restantes 212 predios, fueron de uso no residencial (con una superficie de 49 ha) donde, como se aprecia en el Cuadro 1, sobresalen según su tipo de uso: los predios utilizados en Equipamientos (8,13%), Áreas Verdes (5,86%), Forestas (5,34%), Botadero (4,94%) y Otros (0,23%).

Cuadro 1
Ex Fundo La Tamborada por Tipo de Uso

Tipo de Uso	Cantidad de Predios	%	Superficie (m ²)	%
Residencial	5.486	96,28	1.517.384	75,50
Equipamientos	67	1,18	163.322	8,13
Áreas Verdes	64	1,12	117.734	5,86
Forestas	7	0,12	107.395	5,34
Botadero	2	0,04	99.202	4,94
Otros	72	1,26	4.650	0,23
TOTAL	5.698	100,00	2.009.687	100,00

Fuente: Elaboración con base en levantamiento de información primaria

Diseño y Elaboración de un Estudio Especializado

El estudio encargado de determinar el precio actual del suelo urbano de los precios de La Tamborada, fue realizado en aproximadamente seis meses, luego de levantar información primaria y la aplicación rigurosa de un Modelo de Análisis Econométrico Espacial, que una vez validado y ajustado, produjo resultados que estimaron (con bastante precisión, pero, sobre todo, amparado en sólidos fundamentos teóricos y

metodológicos) que los precios actuales de estos predios, tendrían seis principales “determinantes”:

- a) La *Localización*, que involucra las distancias promedio que uno debe recorrer para llegar al centro de la ciudad, en qué zona (OTB o Junta Vecinal) está localizado el predio, así como las características de las zonas o barrios circundantes.
- b) Los *Equipamientos Sociales* que existen en la zona, referidos al tipo de vía al que está conectado el predio (calle o avenida) y el tipo de revestimiento que tiene (tierra, empedrado o asfaltado), si existen sistemas de alumbrado público, establecimientos educativos y centros de salud, campos deportivos, mercados zonales, puentes peatonales y sedes culturales, por citar algunos.
- c) La *Cobertura de Servicios Básicos*, entendiendo a estos como la implementación de sistemas de distribución de agua potable y alcantarillado, servicios de energía eléctrica, gas domiciliario y servicios de cable e internet.
- d) La *Inflación Acumulada*, es decir, el incremento permanente de los precios internos y externos y que incrementa automáticamente los precios de mercado del suelo urbano.
- e) Las *Características Físicas del Predio*, donde sobresalen; su forma, superficie, la pendiente del terreno en el que fue construido y si incluye construcción o es un lote baldío.
- f) Finalmente, el *Entorno Ambiental*, que tiene relación con la presencia (o ausencia) de áreas verdes, parques, torrenteras y en general determinadas fuentes de contaminación del suelo y el aire (botadero y calles sin revestimiento) además de la eventual presencia de riesgos de origen natural (erosión del suelo, deslizamientos y torrenteras no gestionadas).

Resultados del Estudio

De la aplicación del Modelo de Econometría Espacial para determinación de precios de suelo urbano, tal cual se aprecia en el Cuadro 2, se obtuvo la eventual participación de cada uno de los factores determinantes del precio del suelo en la zona de estudio, que dio inicio con la Localización, a la que el modelo econométrico le atribuyó un equivalente del 36,67% de participación, los Equipamientos Sociales (23,64%); Servicios Básicos (13,50%), la Inflación Acumulada (9,75%), las Características Físicas (8,58%) y el Entorno Ambiental (7,86%).

En este marco, se asumió que la Localización, las Características Físicas y la Inflación, son determinantes del precio de suelo urbano, que tienen un carácter “intrínseco” o, dicho de otra manera, son valores que están dados en cualquier predio, razón por la cual son determinantes del precio que deberían cobrarse, en caso de que quiera monetizarse o venderse; en tanto que, los determinantes: Equipamiento Social,

Servicios Básicos y el Entorno Ambiental, tienen un carácter “extrínseco”, dado que provienen –normalmente– de acciones externas, que por lo tanto, no deberían cobrarse, en caso de querer monetizar o vender uno de estos predios.

Cuadro 2
Determinantes del Precio de Suelo del Ex Fundo La Tamborada

Factores Determinantes	Participación (%)	Carácter del determinante	Condición del determinante	Debe o no Cobrarse
Localización	36,67	Intrínseco	Está dado	Si
Equipamiento Social	23,64	Extrínseco	Cambió	No
Servicios Básicos	13,50	Extrínseco	Cambió	No
Inflación Acumulada	9,75	Intrínseco	Está dado	Si
Características Físicas	8,58	Intrínseco	Está dado	Si
Entorno Ambiental	7,86	Extrínseco	Cambió	No
Total	100,00			

Fuente: Elaboración propia

Por esta razón, en el caso de los terrenos de La Tamborada, el estudio económico, estableció que la UMSS debería cobrar solo el 55% de su precio actual de mercado (representado por la importancia conjunta de la Localización, la Inflación Acumulada y las Características Físicas, como factores determinantes del precio) de cada predio; dado que el restante 45% del precio promedio de los predios, es interpretado –por el modelo econométrico– como proveniente del esfuerzo de las personas, que estuvieron habitando y gestionando “mejoras” en el entorno de estos predios, como son: los Equipamientos Sociales, los Servicios Básicos y el Entorno Ambiental.

En términos monetarios, el modelo econométrico estableció que el precio promedio en 2022, en los predios de La Tamborada, fue de US\$ 72,76 por metro cuadrado (M2), lo que significa que un predio (lote) promedio de 276 M2, tendría un precio promedio de US\$ 20.082, de los cuales la UMSS, por recomendaciones emanadas del referido modelo econométrico y para ser justos, debería cobrar solo el 55%, es decir, que el precio de venta final del referido predio de 276 M2 sería de US\$ 11.045, a un precio de US\$ 40,02 por M2.

Obviamente, dada la visible heterogeneidad de los predios de La Tamborada, en términos de Localización, Pendiente, Tipo de Vía, Revestimiento de Vía, Organización Territorial de Base (OTB) o Junta Vecinal, Distancia al Botadero, Distancia a Equipamientos de Educación y Salud, y Distancia a la Entrada Principal del ex fundo (por la Av. Petrolera), entre otros; los precios de mercado actuales (o más propiamente, los precios de principios de 2022, momento en el que se hizo un levantamiento de información primaria para actualizar los avalúos o lo que la Ley 2247 de 2001 dice “actualizar el valor comercial de cada

predio”) varían en una franja amplia de US\$ 42,75 a US\$ 118,73 el M2. No obstante, la UMSS solo debería cobrar (monetizar) el 55% de este precio, es decir, debería cobrar en una franja de precios que va desde los US\$ 23,51 a los US\$ 65,30 el M2.

Cuadro 3
Valores: Predio de 276 M2 en La Tamborada

	Límite Inferior	Límite Superior
Precio Ofertado con Base en el Estudio de la UMSS en 2022 (US\$ / M2)	42,75	118,73
Valor Ofertado con Base en el Estudio de la UMSS en 2022 (US\$)	11.800	32.769
Precio que Debería Cobrar la UMSS en 2023 (US\$ /M2)	23,51	65,30
Valor que Debería Cobrar la UMSS en 2023 (US\$)	6.490	18.023
Precio de Mercado Registrado en Medios de Prensa en 2022 (US\$ /M2)	29,00	100,00
Valor de Mercado Registrado en Medios de Prensa en 2022 (US\$)	8.004	27.600

Fuente: Elaboración propia

Tal cual se aprecia en el Cuadro 3, en términos monetarios, esto significaría que un lote promedio, que según el estudio fue 276 M2, debería costar entre US\$ 11.800 y US\$ 32.769, de cuyo valor la UMSS solo debería cobrar el 55%, es decir, valores totales de entre US\$ 6.490 y US\$ 18.023. No obstante, según los medios de prensa, se pudo averiguar, que existen actualmente ofertas de hasta US\$ 8.000 por un lote de 300 M2 (es decir, a US\$ 27 el M2), obviamente “sin papeles”, es decir, con solo una Minuta de Transferencia; aunque también se constató, revisando reportajes de medios de prensa y ofertas de empresas inmobiliarias, que existen lotes de la zona que están siendo actualmente ofertados hasta en US\$ 100 el M2 (US\$ 27.600, por un lote de 276 M2); lo que permite vislumbrar, las grandes plusvalías (ganancias) que podría generar la venta de estos lotes, después de “regularizárselos” a bajísimos precios; es decir, a partir de la propuesta de los poseedores.

Propuesta de los Poseedores de estos Terrenos

Los poseedores de La Tamborada de la UMSS proponen acceder a sus títulos de propiedad, con base en una Ley Nacional que les permita pagar sus predios a precios de 2004, es decir, en un rango de US\$ 2,00 a US\$ 4,00 el M2, lo que significaría que por un predio de 274 M2, se pagaría entre US\$ 548 y US\$ 1.096. Una venta en estas condiciones representaría para la UMSS un ingreso total de entre US\$ 3,037.016 a US\$ 6.074.032 (Bs. 21.137.631 a Bs. 42.275.263), que difiere de sobremanera respecto al eventual ingreso que tendría la UMSS, por la venta de estos predios al 55% de los precios comerciales de 2022, que ascendería a US\$ 60.770.690 (Bs. 422.964.002);

por lo que, si la UMSS vendería estos predios al valor propuesto por los poseedores (en su límite superior, es decir: US\$ 5,00 / M2), tendría una afectación de Bs. 370 millones. Para poner en contexto la importancia de estos recursos que eventualmente dejaría de percibir la UMSS, estos equivaldrían cubrir por varias gestiones, las subvenciones extraordinarias que recibe del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (Bs. 100 millones, en 2022); o eventualmente, la UMSS dispondría de recursos “frescos” para financiar un conjunto amplio de “postergadas”, pero necesarias obras de equipamiento e infraestructura (dado que solo invierte un promedio de Bs. 15 millones anuales).

Propuesta de la UMSS

La UMSS, en calidad de propietario de los predios de La Tamborada y en su sana intención de querer monetizarlos (una vez que la Alcaldía apruebe el Plano de Regularización de Asentamientos Urbanos Consolidados); tiene actualmente una propuesta que consiste en “llegar a un acuerdo” respecto al precio de venta final de estos predios, con base en el avalúo (valor comercial) actualizado a 2022, en apego a la Ley 2247 de 2001; y sobre cuyo acuerdo, correspondería iniciar la Regularización del Derecho Propietario de los 5.486 predios involucrados.

Además, la UMSS tiene completado el proceso de saneamiento físico y administrativo del conjunto de predios involucrados y dispone de un registro completo (respaldado por una base de datos también completa) de los “precios de mercado” 2022, de los 5.486 predios de La Tamborada (entre adjudicatarios y poseedores), que deben ser regularizados en su carácter propietario (en forma individual), de modo tal que se respete lo establecido por el estudio de actualización de avalúo 2022, y la UMSS cobre solo el 55% de este valor comercial.

Complementariamente, la UMSS dispone de una propuesta de “actualización” de precios de los predios de aquellos adjudicatarios, que hayan pagado determinadas sumas de dinero desde 2004. Estos pagos anticipados, serían actualizados, “descontando” la proporción de pago que realizaron entonces, para que la UMSS cobre solo la proporción restante, a precios 2022. Finalmente, la UMSS tiene también lista una propuesta que permitiría que aquellos adjudicatarios y/o poseedores –que certifiquen que son de escasos recursos y no tienen otros bienes inmuebles a su nombre o al nombre de su conyugue, además de comprometerse a no vender, donar o ceder esta propiedad en los diez años posteriores de su compra– puedan beneficiarse con el cobro de solo un monto del valor comercial de estos predios, por ejemplo el 50%; lo que significaría que un predio promedio de 276 M2, con un valor comercial promedio de 2022, de US\$ 20.086 (US\$ 72,76 M2) y un precio de oferta de la UMSS de US\$ 11.040 (US\$ 40,01 M2), sería finalmente vendido –a un precio promedio, totalmente accesible– de solo US\$ 5.520 (US\$ 20,00 / M2).

