

PLUSVALIA, MITO O REALIDAD

El tema a desarrollar, parte de que hace unas semanas apareció en el periódico El Financiero un artículo donde se indicaba de que con la construcción del MALL PLAZA LINCOLN los terrenos en el entorno iban a experimentar una alza en sus precios.

La afirmación por parte del corredor de bienes raíces, es ligera, por lo que se hacen los siguientes comentarios.

Las casas de los costados sur y oeste se están vendiendo, el suscrito, ha tenido que valorar algunas de ellas, los motivos por lo que las venden es que como casas de habitación su vocación concluyó.

Los factores que ayudan a ello son:

- El alto ruido (aumento en los decibeles), una vez que entre en operación PLAZA LINCOLN hará que la tranquilidad se rompa y de hecho ya lo es, por los trabajos de construcción.
- La contaminación por el alto tránsito de vehículos (emisión de CO₂) será otro factor negativo para la zona, lo cual traerá deterioro a las viviendas tanto externa como internamente, así como posibles problemas de salud (humo en alto grado) en sus moradores.
- Congestionamiento de vías públicas y aumento del tiempo en llegada a las casas y un mayor gasto en combustible.
- El sacar el vehículo de las cocheras especialmente a ciertas horas del día y los fines de semana será caótico.
- Si hay menores de edad en las casas el riesgo por accidentes será mayor.
- No se podrá estacionar frente a las casas por el alto tránsito vehicular.
- La privacidad puede ser que se rompa por la visibilidad desde los diferentes niveles del Centro Comercial hacia los patios, terrazas y salas de las casas.

El mercado inmobiliario para esas viviendas y otras aledañas se ha paralizado y como se puede observar son más las debilidades que las fortalezas que van a tener los propietarios con esas casas.

Si se piensa en que los inmuebles deben de cambiar de vocación es decir pasar de residencial a comercial se tendría que cambiar el uso del suelo porque la zona es de uso residencial, lo cual no es fácil y por lo pequeño de los terrenos, qué tipo de negocio se podrá desarrollar, si la moda va a ser PLAZA LINCOLN.

Para los locales comerciales establecidos podrán tener problemas de competencia.

Sería conveniente medir en términos monetarios el monto de las afectaciones ambientales, contra el beneficio de estar ubicados en el entorno una vez que PLAZA LINCOLN abra sus puertas.

También se indicó en el periódico El Financiero que el sector oeste de la capital ganó PLUSVALIA entre un 10% y un 15% en el 2011.

Algunas personas indican que la plusvalía se da, si el incremento en el precio de la tierra supera a la INFLACION medida por el IPC.

La forma de medir la inflación de un país (por lo menos en Costa Rica) es a través del incremento que se da mes a mes en los artículos que conforman la canasta básica.

Los artículos que conforman la canasta básica, son aquellos productos de consumo masivo y adquiridos por la mayoría de la población.

La inflación en Costa Rica fue del 4,7% en el año 2011.

Se debe indicar que la inflación es diferente para cada persona y para cada empresa, depende de los bienes y servicios que consuman.

La canasta básica no cuenta con bienes de lujo como Whisky, licores finos, cerveza, salmón, ceviche, comidas que se consiguen solo en AUTOMERCADOS, gasolina, ropa de marca, etc.

La población que vive en Escazú y Santa Ana al oeste de la capital, corresponden al grupo socio-económico medio-alto y alto en una gran mayoría, que además de vivir ahí, visitan locales de la zona y para nadie es un secreto que están diseñados para ese sector socio-económico más pudiente del Area Metropolitana y del país.

Probablemente la inflación para ese grupo de habitantes es del orden del 10%, 15% o más.

No sería prudente comparar una inflación del 4,7%, que es una variable macroeconómica y como tal sujeta al manipuleo político, con el crecimiento de los precios de la tierra en la zona oeste del área metropolitana.

Se deberían de medir con una inflación calculada con la del nivel socio-económico de los habitantes de la zona y compararla con el crecimiento de los precios de la tierra que no sigue ningún parámetro, sino que queda por la libre.

Para que se de plusvalía debe de haber construcción en la infraestructura, en Plaza Lincoln no se está dando creación de infraestructura sino que se está llevando a cabo un excelente proyecto comercial que traerá confort a los habitantes de la zona, ocupación (mano de obra).

Se debe tener cuidado cuanto se habla de plusvalía, no se puede generalizar se deben de analizar los pro y contra de los proyectos a lo establecido porque muchas veces lo que hace la tierra es mantener el valor del dinero en el tiempo y no crear plusvalía.

Dejo el tema abierto para discusión, solicitándole a los valuadores y corredores de bienes raíces que expresen sus opiniones para engrandecimiento de nuestras profesiones.