

# **AYUDA AL METODO DE HOMOLOGACION PARA TERRENOS URBANOS CON VOCAACION RESIDENCIAL EN URBANIZACIONES**

El método de homologación es una de las herramientas más utilizadas para la valoración de terrenos urbanos, donde sobresale a otros métodos como los estadísticos, econométricos y residual.

El método de homologación es el más utilizado en el país debido a que los entes financieros solicitan su aplicación como respaldo, para los avalúos con propósito de garantía hipotecaria.

El método consiste en encontrar en el entorno del lote (sujeto) a valorar, precios de lotes (comparables) en venta (rótulos) para compararlos con el terreno a valorar.

Los precios de los comparables deben de ser de fechas recientes.

Y cada vez es más difícil encontrar precios de ventas de terrenos en urbanizaciones consolidadas o desarrolladas por encima del 75%, los pocos lotes en verde no se venden.

Al desarrollar el método de homologación se consideran como factores comparables: área, frente, fondo, forma, pendiente, etc., para obtener valores y sacar un promedio que es el precio que se consigna en el informe de valuación.

Para algunos valuadores el método presenta debilidades, como son:

a) Quién garantiza que los precios de rótulo (tabla), que se consideran como comparables, sean efectivamente los precios de mercado de esos terrenos?.

b) No se conoce si los dueños de esos predios, soportan sus precios de venta en avalúos realizados por profesionales en valuación, o son estimaciones según sus criterios.

c) Si el valor encontrado aplicando el método de homologación no corresponde al nivel socio-económico que le corresponde a la zona donde se ubica el terreno, ¿podrá el valuador variar ese precio?

Ante tal escenario, la propuesta trata de ayudar al método utilizando precios de lotes de urbanizaciones que pueden estar a varios kilómetros de distancia, considerado como principal variable el nivel socio-económico, lo que podría ayudar considerablemente a mejorar las fuentes de información (BANCO DE DATOS).

La ayuda al método consiste en clasificar las urbanizaciones por el tipo de nivel socio-económico en tres grandes grupos: alto, medio y bajo y cada grupo subdividirlo en tres categorías, por ejemplo: el nivel medio se subdivide en medio-alto, medio-medio y medio-bajo, así el rango de valores entre más pequeño sea, mejores resultados se van a obtener.

Entre los parámetros que se consideran al hacer esta clasificación están: área del terreno, frente y fondo del lote, área y calidad de la construcción.

Los valores unitarios estarían entre rangos, donde el valuador aplicando su conocimiento, experiencia y sensibilidad, que conforman el perfil del valuador, puede fijar el precio unitario del lote tipo y compararlo con los precios obtenidos en la zona.

Una vez con el precio unitario tipo, se le aplican los factores de corrección y se llega a determinar el precio unitario con más objetividad y con la confiabilidad del valuador utilizando comparables de su entera satisfacción y así se cumplirá con la máxima de que un avalúo está mejor realizado conforme se de una mejor homogenización de los valores de los comparables.

Actualmente los valuadores utilizan terrenos como comparables con valores unitarios de más de dos años y que corresponden a diferentes niveles socio-económicos, áreas muy diferentes así como las variables que se consideran, frente, fondo, pendiente, etc. lo que hace que el promedio se realice con terrenos que no son homogéneos.

Los entes financieros lo que deberían de realizar es solicitarle a los valuadores las tablas con los rangos de valores que tienen para cada nivel socio-económico y las urbanizaciones clasificadas en cada subnivel socio-económico y por qué no hacer reuniones con los valuadores para revisar la información.

Se considera que con esta alternativa se pueden hacer bancos de datos, de una forma más fácil, los valuadores pueden intercambiar información de una manera más sencilla y los entes financieros controlar mejor la calidad de los trabajos solicitados.

Se adjunta tabla de nivel socio-económico medio.

Se espera comentarios al respecto.

Se adjunta publicación referente al tema de la revista de los Valuadores Mexicanos.

**TERRENOS CON VOCACION RESIDENCIAL  
NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO  
URBANIZACIONES EN SAN JOSE  
ALAJUELA-HEREDIA-CARTAGO**

| <b>MEDIO-ALTO</b><br>\$ 235,00 - \$ 205,00 / m <sup>2</sup><br>€ 120.000,00 - € 105.000,00 / m <sup>2</sup> | <b>MEDIO-MEDIO</b><br>\$ 200,00 - \$ 150,00 / m <sup>2</sup><br>€ 102.000,00 - € 76.500,00 / m <sup>2</sup> | <b>MEDIO-BAJO</b><br>\$ 148,00 - \$ 125,00 / m <sup>2</sup><br>€ 75.000,00 - € 63.750,00 / m <sup>2</sup> |
|---|---|---|
| Palerno, Escazú   | Las Catalinas, Cartago  | Palo Quemado, Santa Ana   |
| Abedules, Curridabat  | Azaleas, San Pedro M de O   | Urbanización, Vistas del Cañón  |
| Los Colegios, Moravia   | Carhena, M de O   | Vargas Araya  |
| Profesores, UCR, San Pedro M de O   | Collados, Sabanilla   | Calle Siles   |
| Robledal, Uruca   | Tulín, Sabanilla  | Alma Mater  |
| Sabana Norte  | San Marino, Sabanilla   | Málaga, Montes de Oca   |
| Sabana Sur  | Residencial Vereda, Real Heredia  | Betania, Sabanilla  |
| Guaria Oriental, Moravia  | Alahambra, Sabanilla  | Miravalles, San Pedro M de Oca  |
| Palermo, Heredia  | La Colonia, Curridabat  | Hatillo 1-2   |
| González Truque   | Lomas, Guachipelín  | Palo Verde, Desamparados  |
| Retiro, San Pedro M de O  | Residencial Cristina, Heredia   | Gravilias, Desamparados   |
| Españolita, San Pedro M de O  | Urb. Margaritas, San Sebastián  | Colibrí, Los Sitios Moravia   |
| Prados del Este, Sabanilla  | Danza del Sol, Tres Ríos  | Normandia, Vázquez de Coronado  |
| Miravalles, San Pedro M de O  | Estancia Antigua, Tres Ríos   | Monte Claro, Desamparados   |
| Villas San Antonio, Escazú  | Hacienda de Oro, Cartago  | La Constancia, Desamparados   |
| Lomas de San Rafael, Escazú   | Real Santamaría, Heredia  | Colonia Kennedy, San Sebastián  |
| Las Vistas, Escazú  | Roma oeste, Rohrmoser   | Viscaya, San Rafael Abajo   |
| Río Oro, Santa Ana  | Rincón Verde, Heredia   | Cuatro Reinas, Tibás  |
| Roble Sabana, Heredia   | La Itaba, Curridabat  | Loto, Desamparados  |
| Quizarco, Heredia   | Jardines del Beneficio, Heredia   | Monte Claro, Desamparados   |
| Palermo, Heredia  | José M. Zeledón, Curridabat   | Porvenir, Desamparados  |
| Vistana Real, Santa Ana   | Málaga, Sabanilla   | Villas de Ayarco  |
| María Auxiliadora, Heredia  | El Bosque, San Fco. Dos Ríos  | Barrio Fontana - Carmen, Cartago  |
| Uriche, Heredia   | El Cañaveral, Grecia  | Dulce Nombre, Coronado  |
| Sierras de la Unión, Tres Ríos  | Resid. Doña Nina, San Pablo Her.  | Trinidad, Iglesia   |
| El Molino, Cartago  | Urb. Santa Isabel, San Pablo Her.   | La Verbena, Cartago / Caballo Blanco  |
| La Caraña, Piedades   | Los Jardines, Uruca   | Lourdes, detrás Iglesia   |
| Paso de Las Garzas  | Jardines, Moravia   | Urbanización Lonleco, Coronado  |
| Altos de Omega  | Villa Flores, Heredia   | Invu, Zapote  |
| Roosevelt, San Pedro  | Albacete, Cartago   | Casa de Campo   |
| Montelimar  | Condominio Botánico, Alajuela   | Villas del Sur, San Rafael Abajo  |
| Omega # 6   | El Vergel, Tibás  | Urb. Las Parcelas, San Antonio de Coronado  |
|   | Vistas del Este / Tres Ríos   | Urb. Las Arboledas, Sabanilla   |
|   | Barrio Cordoba  | La Familia, Vázquez de Coronado   |
|   | La Colina   | Tanzi Corvetti  |
|   | La Maravilla, Sabanilla   | Urb. Sibuju, San Juan de Dios   |
|   | Las Hortensias, Mata de Plátano   | Los Geranios, Carpintera  |
|   | Buenos Aires, Sabanilla   | Residencial Casa del Campo  |
|   | Casa de Campo, Alajuela   | Residencial Sol del Este  |
|   | Torres del Este   |   |
|   | Hacienda Vieja, Curridabat  |   |
|   | Sauces, San Fco. Dos Ríos   |   |
|   | La Pacífica, San Fco. Dos Ríos  |   |
|   | Jardines Oeste, Heredia   |   |

## REALIZÓ COVAPROES

## FORO REGIONAL DE HOMOLOGACIÓN EN LA VALUACIÓN

Para unificar criterios en materia de valuación inmobiliaria y establecer una responsabilidad ante la sociedad de ofrecer mejores servicios, el pasado viernes 14 de octubre se llevó a cabo en la ciudad de Hermosillo, Sonora el primer "Foro Regional de Homologación en la Valuación", evento organizado por el Colegio de Valuadores Profesionales del Estado de Sonora, A.C. (COVAPROES), con la participación de profesionales del ramo de Baja California, Chihuahua, Sinaloa y Sonora.

En sus palabras de bienvenida, el Arq. Sergio Ibarra Aldaco, presidente del COVAPROES señaló que para todos los valuadores es conocida la problemática actual existente, de diferencias marcadas en los criterios de homologación, tanto entre unidades y entidades que realizan avalúos en todo el país, como entre los propios valuadores de la misma localidad. Por esa razón el objetivo del Foro realizado fue unificar criterios entre los valuadores profesionales de la región, con el fin de evitar diferencias que afecten el trabajo realizado, además de llegar a un objetivo difícil de lograr, pero factible de alcanzar con la colaboración de todos: la realización de una base de datos de comparables a nivel regional.

El Arq. Ibarra solicitó a los presentes al inicio del Foro, celebrar las coincidencias y ser analíticos y críticos, pero siempre respetuosos, al externar las discrepancias, para llegar a conclusiones de beneficio para todos los valuadores y la sociedad a la que servimos.

Participaron como ponentes: el Ing. Jesús Ramón Moya Grijalva, Coordinador del Comité de Certificación Profesional del COVAPROES, quien trató el tema "Homologación: Antecedentes, Marco Teórico y problemática actual"; el gerente de Avalúos del Banco HSBC, Julio César Trujillo Fernández, con la ponencia "Aspectos Normativos y Criterios de Homologación de SHF: Importancia de la elección de factores adecuados"; posteriormente, el Arq. Amulfo Castillo Ceja, Valuador Profesional de Tijuana, presentó un "Caso práctico de homologación: Certeza de los comparables elegidos" y, finalmente, el Ing. Luis Celerino Medina Flores, Delegado Regional Noroeste del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, presentó la ponencia "Criterios de Homologación del INDAABIN".

Para complementar el Foro, por la tarde se realizó un panel de discusión entre los ponentes, al cual se integró el Ing. Víctor Ramón Orante González, Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) Sección Hermosillo, quien aportó el punto de vista de los asesores inmobiliarios en este importante tema.

En las conclusiones del Foro, el Arq. Sergio Ibarra mencionó que la Homologación era un tema muy complejo para agotarlo en un día, por lo que invitó a los presentes a sumarse a un "Foro virtual" que se abriría en la página del COVAPROES ([www.covaproes.org](http://www.covaproes.org)), para continuar con la aportación e intercambio de ideas en este interesante tema.

### ASISTENTES



### PANELISTAS

