

## **METODO DE VALORACION DE TERRENOS URBANOS A PARTIR DE SU NIVEL SOCIO-ECONOMICO**

Para la valoración de terrenos urbanos en el país se ha venido implantando la herramienta del método de mercado denominada **homologación**, la cual consiste en buscar valores o precios de venta de terrenos en el entorno que se denominan **comparables** y a partir de ellos obtener el valor del lote a valorar que se denomina **sujeto**.

El valuador debe de obtener información de rótulos de ventas, ventas del último año, anuncios de periódicos, etc.

Con los valores encontrados y con las características de cada comparable que pueden ser frente, fondo, área, topografía, etc., se relaciona el sujeto con cada comparable, cada vez que se hace una comparación se obtiene un coeficiente que luego se multiplican entre sí, respetando cada variable como son frente, fondo, área y topografía.

Cada factor resultante producto de la multiplicación de los coeficientes obtenidos se multiplica por el valor / m<sup>2</sup> de los comparables.

Luego se saca un promedio simple y ese será el valor / m<sup>2</sup> a fijar para el terreno a valorar.

La homologación tiene entre sus debilidades:

- a) Quién garantiza la credibilidad de los precios encontrados en el entorno, existen avalúos que soportan esos valores.
- b) Las urbanizaciones consolidadas sobre el 90%, se tiene el inconveniente de que es difícil encontrar valores de referencia (de lotes en verde).
- c) El valuador es conocimiento, experiencia y sensibilidad y realizar el avalúo con valores que se consiguen vía telefónica o en rótulo para luego aplicar la herramienta de homologación y reportar ese valor como el definitivo, deja un gran sinsabor.

d) Aplicar una herramienta, donde el valuador tiene poco poder o nada en la decisión al fijar el valor del terreno, es muy peligroso.

Para que estudiar, llevar cursos de maestría, asistir a congresos internacionales, etc., si el criterio del valuador no interviene en el precio calculado por esa vía.

También al no encontrarse precios en el entorno en muchas ocasiones los valuadores lo que hacen es ajustar valores de tres o más años atrás aplicando los índices del IPC y no es correcto aplicar ese índice.

Hace varios años en conversación con valuadores de otros países, para la ocasión de un congreso de valuación, observé que algunos de ellos estaban valorando más que por homologación, reagrupando urbanizaciones y barrios por su nivel socio-económicos.

La principal variable a considerar al valorar un inmueble (terreno para el caso del tema) es determinar el nivel socio-económico al que pertenece el terreno.

La herramienta consiste en reagrupar urbanizaciones y barrios por el nivel socio-económico y que son: ALTO, MEDIO y BAJO.

Y cada uno de ellos se subdivide, por ejemplo el nivel medio en, medio-alto, medio-medio y medio-bajo.

A cada nivel socio-económico se le asignan variables como son: área del terreno, frente, fondo, área de la construcción, número de niveles, acabados, etc., que califican al terreno en cada subdivisión (medio-medio), con lo que se construyen tablas con rangos de valores que se van obteniendo del mercado y por comparación se van creando las mismas, que sirven para ir construyendo un banco de datos.

No necesariamente se tiene que encontrar valores en todas las urbanizaciones para poderlas clasificar en determinado subgrupo, por las variables del terreno se pueden clasificar en determinado subgrupo sin que se encuentren valores en esas urbanizaciones.

Para conocer valorar de terrenos en esas urbanizaciones la única forma de llegar a tener información confiable es cuando se venden casas, el valor de venta se desglosa en edificación y en terreno, ahí se puede observar si el nivel socio-económico que se pensó que le correspondía al inmueble era el correcto y si el valor del terreno está en el rango pre-establecido.

Varios machotes de avalúos de entes financieros solicitan que se debe de indicar el nivel socio-económico del inmueble y los valuadores dan como respuesta “medio” término que es muy amplio porque va desde un medio-alto hasta un medio-bajo, si lo ponemos en números puede ir desde ¢ 175.000,00 / m<sup>2</sup> a ¢ 100.000,00 / m<sup>2</sup>.

Si se desglosa ese término “medio” en sub-grupos, los rangos se van reduciendo.

La herramienta que se propone trata de eliminar en gran parte la subjetividad, eliminarla del todo es imposible, la valuación es ciencia y arte, pero se estaría trabajando en base a valores más confiables. Cada valuador al construir sus propias tablas e intercambiar información, tendrá datos más confiable para trabajar que con “valores” de rótulos, donde no conocemos quien respalda esa información.

Los rótulos son referencias que se deben de consultar para comparar valores con los de las tablas.

Los terrenos clasificados por nivel socio-económico y encasillados en un rango de valores de su entera confianza, hacen que el valuador con su conocimiento, experiencia y sensibilidad fije el valor como lote tipo, para luego afectarlo por los factores de premio o castigo, recuérdese que las tablas son de precios de “lote tipo”.

La herramienta de clasificación por niveles socio-económico nos da más precisión en los resultados debido a:

- a) Alta participación del valuador en la toma de decisiones al momento de valorar, no deja que terceros tomen la decisión por él.
- b) Confiabilidad de que los datos con que fundamenta su valor, son de su entera confianza.

- c) Crea su propio banco de datos
- d) Forma rápida de ubicar en el nivel socio-económico el terreno a valorar, por ende conoce los rangos en que puede oscilar el valor de ese lote.
- e) Seguridad para discutir de valores de terrenos con otros colegas.
- f) Facilidad para los entes financieros de revisar los avalúos.
- g) Si el valuador utiliza la homologación, porque así lo indica el ente financiero, puede comprobar si lo obtenido está dentro de lo que considera normal y tendrá más confianza al fijar el valor final.

Como bien lo dijo el Ing. Brasileño José Peregrino, uno de los mejores valuadores de America Latina, en el Congreso de UPAV - 2009 en Lima Perú, el valuador no debe casarse con ningún método, debe de analizar cual es el que mejor se acomoda y considere que el valor está acorde con su mejor saber y entender y recordar que al final él va a firmar el informe y será el responsable del mismo.

Dejo compañeros valuadores otra herramienta de valoración de inmuebles que no dista mucho de ser una homologación, pero como lo han expresado valuadores de otras latitudes no transforma un elefante en un ratón.

Se anexa una tabla de un nivel socio-económico, con sus subdivisiones y urbanizaciones.

Queda la invitación para oír, críticas, ampliaciones y comentarios.

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

MEDIO-ALTO \$ 350,00 - \$ 302,00 / m <sup>2</sup> ¢ 175.000,00 - ¢ 151.000,00 / m <sup>2</sup>	MEDIO-MEDIO \$ 300,00 - \$ 252,00 / m <sup>2</sup> ¢ 150.000,00 - ¢ 126.000,00 / m <sup>2</sup>	MEDIO-BAJO \$ 250,00 - \$ 200,00 / m <sup>2</sup> ¢ 125.000,00 - ¢ 100.000,00 / m <sup>2</sup>
Palermo, Escazú Abedules, Curridabat Los Colegios, Moravia Profesores, UCR, San Pedro M de O Robledal, Uruca Sabana Norte Sabana Sur Guaria Oriental, Moravia Palermo, Heredia González Truque Retiro, San Pedro M de O Españolita, San Pedro M de O Prados del Este, Sabanilla Miravalles, San Pedro M de O Villas San Antonio, Escazú Lomas de San Rafael, Escazú Las Vistas, Escazú Río Oro, Santa Ana Roble Sabana, Heredia Palermo, Heredia Vistana Real, Santa Ana María Auxiliadora, Heredia Uriche, Heredia Sierras de la Unión, Tres Ríos El Molino, Cartago La Caraña, Piedades Paso de Las Garzas Altos de Omega Roosevelt, San Pedro Montelimar Omega # 6 y # 4 Danza del Sol, La Unión Buenos Aires, Sabanilla La Itaba, Curridabat Montealegre, Zapote	Las Catalinas, Cartago Azaleas, San Pedro M de O Carhena, M de O Collados, Sabanilla Tulín, Sabanilla San Marino, Sabanilla Residencial Vereda, Real Heredia Alahambra, Sabanilla La Colonia, Curridabat Lomas, Guachipelín Residencial Cristina, Heredia Urb. Margaritas, San Sebastián Estancia Antigua, Tres Ríos Hacienda de Oro, Cartago Real Santamaría, Heredia Roma oeste, Rohrmoser Rincón Verde, Heredia Jardines del Beneficio, Heredia José M. Zeledón, Curridabat Málaga, Sabanilla El Bosque, San Fco. Dos Ríos El Cañaveral, Grecia Resid. Doña Nina, San Pablo Her. Urb. Santa Isabel, San Pablo Her. Los Jardines, Uruca Jardines, Moravia Villa Flores, Heredia Albacete, Cartago Condominio Botánico, Alajuela El Vergel, Tibás Vistas del Este / Tres Ríos Barrio Cordoba La Colina La Maravilla, Sabanilla Las Hortensias, Mata de Plátano Casa de Campo, Alajuela Torres del Este Hacienda Vieja, Curridabat Sauces, San Fco. Dos Ríos La Pacífica, San Fco. Dos Ríos Jardines Oeste, Heredia Loto, Desamparados Montealegre, Cartago Quizarco, Santo Domingo	Palo Quemado, Santa Ana Urbanización, Vistas del Cañón Vargas Araya Calle Siles Alma Mater Málaga, Montes de Oca Betania, Sabanilla Miravalles, San Pedro M de Oca Hatillo 1-2 Palo Verde, Desamparados Gravilias, Desamparados Colibrí, Los Sitios Moravia Normandia, Vázquez de Coronado Monte Claro, Desamparados La Constancia, Desamparados Colonia Kennedy, San Sebastián Viscaya, San Rafael Abajo La Cornelia, Coronado Cuatro Reinas, Tibás Loto, Desamparados Monte Claro, Desamparados Porvenir, Desamparados Villas de Ayarco Barrio Fontana - Carmen, Cartago Dulce Nombre, Coronado Trinidad, Iglesia La Verbena, Cartago / Caballo Blanco Lourdes, detrás Iglesia Urbanización Lonleco, Coronado Invu, Zapote Casa de Campo Villas del Sur, San Rafael Abajo Urb. Las Parcelas, San Antonio de Coronado Urb. Las Arboledas, Sabanilla La Familia, Vázquez de Coronado Tanzi Corvetti Urb. Sibuju, San Juan de Dios Los Geranios, Carpintera Residencial Casa del Campo Residencial Sol del Este Urb. Biamonte, Coronado Urb. Trinidad, Mozotal Urb. El Encanto, Calle Blancos Urb. Marbella Bruncas, Mata de Plátano Lomas de Tepeyac