

ESTABLECIENDO TRANSACCIONES JUSTAS

VALUACIÓN DE TERRENOS

Esta actividad es realizada por profesionales de empresas especializadas para determinar valores a bienes inmuebles y terrenos de la forma más objetiva posible, a la vez que clasifica sus características y posibles usos.

Con el fin de establecer el valor real de mercado de un terreno para diversas actividades como ventas, compras, pagos de impuestos, acceso a crédito, entre otras acciones, los peritos realizan las valuaciones, también conocidas como tasaciones.

Gracias a estos informes se evita que el propietario establezca un valor subjetivo del predio, ya que se emplean diversas metodologías y se hace un completo análisis de este, poniendo en evidencia sus características y definiendo cuáles son los tipos de obras que pueden desarrollarse en esa área.

El arquitecto Manuel Ferreyra, director gerente general de Ase-soría Valuatoria SA. en Binswanger Perú, indicó que la valuación es el estimado del valor de un bien en el mercado.

“Si estamos hablando de un estimado significa que no es una ciencia exacta, y si este se realiza en el mercado, se entiende que solo se pueden valuar los bienes que se compran y venden en él. Si existe un bien que no se comercializa en este campo, sería imposible fijarle un valor”, expresó.

Estableciendo una diferencia con la tasación, dijo que en sentido filológico este término proviene de tasa, por lo que él le atribuye un significado relacionado con las tasas oficiales o tarifas que establece el Estado para determinar valores base para el impuesto predial, “mientras que la palabra valuación proviene de valor y es más adecuada para estimar el valor de compra- venta de un bien”. Por su lado, Walter Escobedo, owner de RE/MAX Premium, afirmó que la diferencia es que la tasación la realizan profesionales que tienen formación técnica y certifican oficialmente ante los demás el valor de una casa. “La valuación, en cambio, lo realizan personas que tienen una idea del precio”, sostuvo.

El ingeniero Carlos Cornejo, gerente general de CV Project, en tanto, dijo que la función de la valuación es estimar el valor, minimizando la brecha de valores para tratar de tener un dato que se ajuste a la realidad. “Por supuesto, toda valuación está sujeta al criterio del perito, por ello es imposible que haya dos montos iguales”, reveló.

Afirmó que en el mercado privado no se suelen utilizar las valuaciones debido a la oferta y la demanda. “Cuando hay dos personas privadas cerrando un negocio no se necesita una valuación. Esta es importante cuando la compra-venta la hace una empresa grande, que tiene inversionistas y directores. Para que el precio no esté sujeto a algún capricho requieren una valuación que valide la posición de esa gerencia para vender o comprar. Los bancos utilizan las valuaciones para quitarle subjetividad a los funcionarios, teniendo el respaldo de un tercero; asimismo toda acción judicial o de arbitraje requiere también de peritajes”, desarrolló.