

una empresa a la que solo le importa alquilar mi terreno por un largo plazo, por las características del negocio y las inversiones que van a realizar”, señaló. Dicho método, afirmó, hace un cálculo bajo el procedimiento del valor presente de flujos futuros, que nos permite saber -descontando una tasa de interés preestablecida- a qué capital equivale hoy ese terreno en función de que brinde una renta similar en el tiempo. Por otro lado, los gerentes de Colliers International indicaron que emplean una metodología más comercial ligada a la determinación del mejor uso del terreno: el análisis financiero. “Gracias a su aplicación, podemos decir que un terreno vale por lo que puedes hacer sobre él. La variación en el tiempo de los precios está en función a la variación de los usos o potencial constructivo”, afirmaron. Agregaron que hay zonas comerciales en expansión que hoy valen 10 y que en cinco años puede valer 100, porque se consolida la zona y la demanda aumenta, por lo que los precios se incrementan. “Cuando cambia la densidad de una propiedad, es diferente el valor si solo puedes edificar tres pisos o si puedes hacer 15”, afirmaron.

FACTORES QUE BENEFICIAN EL VALOR DE UN TERRENO

Entre las principales características que le agregan valor al terreno, el especialista de RE/MAX Premium mencionó el contar con un mayor frente y si se sitúa en una zona altamente comercial.

Los gerentes de Colliers agruparon los beneficios en dos clases: la ubicación y las características del inmueble. “En cuanto a la primera se debe analizar el sitio en sí, el movimiento del entorno, actividades económicas, desarrollo histórico, identificar generadores de valor, así como hitos comerciales e institucionales de importancia; a nivel de ubicación la exposición, si está en esquina, accesos”, revelaron. En el rubro de atributos del inmueble, declararon, se analiza la zonificación, el potencial constructivo, la construcción -si esta existe- y el potencial uso del inmueble, “o si puede acceder a un cambio de zonificación”, agregaron los especialistas.

El representante de Binswanger dijo que en muchos casos, por efectos del

mercado, el valor de la construcción es íntegramente absorbido por el valor del terreno, resultando la construcción totalmente depreciada debido a que la evolución urbana ha tenido efectos positivos sobre el suelo, al generar tendencias de cambio de usos e incremento de la densidad que se traducen en un mayor valor. En tanto, el gerente general de Layseca Asociados indicó detalles que afectan el valor de un terreno. “Depende de las vocaciones y de los sectores, por ejemplo, un inmueble residencial, en una zona consolidada, homogénea, junto a una estación de servicio, creo que debe tener un valor menor a otro similar sin una estación al costado, siempre y cuando la vocación del inmueble sea solo residencial. El entorno también interviene en el valor de los inmuebles, en zonas debidamente resguardadas con sistemas de seguridad, ornato, vías, veredas, con servicios como parques y jardines que estén en buen estado. De lo contrario no tendrán el valor esperado”, añadió.

CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN

El ingeniero Gino Layseca mencionó que en los últimos años en Lima Metropolitana ha ocurrido una transformación de usos importante debido a cambios de zonificación que impulsaron el crecimiento edificatorio en la capital. “Esto ha generado que los valores de terrenos en determinadas zonas suban hasta 120 en los últimos 5 años”, dijo.

Sin embargo, añadió, este incremento de precios de los terrenos también fue posible sobre todo por el incremento interanual de 20% en promedio de los departamentos hasta inicios del 2014.

Lo gerentes de Colliers International refirieron que hay distritos donde se puede obtener mayor altura si se aplica la norma por colindancia; por ejemplo si se tiene un terreno donde puedes construir hasta 5 pisos, y al costado hay un edificio construido de 10 pisos, es posible solicitar un mejoramiento de la altura. “Ahí se aplica una fórmula que señala que es factible construir el 50% adicional de lo que se tiene al costado, es decir podría ganar 3 pisos más y edificar hasta 8 pisos. Eso también se aplica

con algunas variaciones, en distritos como Jesús María, San Isidro, San Borja, entre otros; depende del caso específico y la evaluación que haga la autoridad municipal”, advirtieron. Agregaron que hay zonas completamente consolidadas donde los cambios no son viables; por ejemplo, en áreas donde la densidad es muy baja porque se busca proteger la residencialidad de la zona “como ocurre en algunas calles de San Isidro”.

SITUACIÓN EN LOS DISTRITOS Y DESARROLLOS

Los profesionales de Colliers International señalaron que el mercado de oficinas peruano viene pasando por la fase de sobreoferta. Respecto a distritos, destacaron que San Isidro aún mantiene su perfil corporativo y es una zona donde se está moviendo la compra de terrenos. “Magdalena es el distrito donde más m² de oficinas nuevos entrarán en el 2016. Miraflores también ha tenido actividad en el desarrollo de nuevos proyectos, pero a nivel de compra de terreno son San Isidro y Magdalena los dos principales distritos”, explicaron.

Indicaron que determinar el precio está sujeto a diversos factores, por ejemplo en la avenida Javier Prado, un terreno bien ubicado con un potencial constructivo de 20 pisos podría costar US\$ 6,000 el m². “El precio final va a depender luego del tipo de oficinas que quieras hacer, y de la situación actual del mercado de ese rubro, ya que actualmente estamos en sobreoferta. Cada terreno tiene un precio particular, incluso en la misma cuadra”, afirmaron.

En el aspecto inmobiliario, los gerentes de Colliers International mencionaron como zonas de expansión y con proyección de desarrollo residencial a Ate, por la construcción de la Línea 2 del Metro de Lima en la Carretera Central.

Respecto a industria, anotaron que la oferta de terrenos está básicamente al sur de Lima, con proyectos de parques industriales, y en la zona este (Huachipa, Cajamarquilla). “Este sector está saliendo de la zona clásica de la avenida Argentina, y el cono norte (distritos de Independencia y Los Olivos), para situarse en esas zonas”, explicaron.

Finalmente, el gerente general de Layseca Asociados mencionó, sin embargo, que en estas localidades se necesita aún planificación e inversión en recursos como agua, saneamiento y energía. ■