

**Metodologías  
y  
Planes Territoriales**

## **METODO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD SEGUN ZONAS ECONOMICAS HOMOGENEAS**

---

*Luis C. Alfaro R.\**  
*Dionisio Alfaro R.\**

---

### **RESUMEN**

El objeto de este trabajo, es presentar el conjunto de elementos teóricos y metodológicos para la valorización de la propiedad inmueble, aplicando la categoría Espacio Económico Homogéneo (EEH). Se presentan cada uno de los procedimientos, criterios y técnicas a aplicar en la valoración individual y colectiva de la propiedad.

El ensayo se divide en cuatro partes: en la primera parte; se intenta una definición teórica y metodológica, en la segunda parte, se exponen el método de valoración de la propiedad, en la tercera parte, se presentan los procedimientos para la delimitación de las zonas económicas, en la última parte, se presenta un resumen de la base de datos necesarios para la valorización por zonas.

---

\* Proyecto: Alternativas Metodológicas y Técnicas para mejorar el cobro de los impuestos a la propiedad territorial. Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional.

## **SUMMARY**

The object of this study is to present the set of the theoretical and methodological elements to valorate the land properties, using the homogeneous economical space category. It presents each of the methods, technics and elements to valorate individual and common property.

The study is divided into four parts. The first part, gives a theoretical and methodological definition. In the second one the valoration of the property is explained. In the third, the procedures to delimitate the economical zones are given. In the last part, the data base require to valorate the zones presented.

## **ESPACIO HOMOGENEO Y SOCIEDAD**

La sociedad organiza sus actividades a través de un medio físico construido. La ocupación del suelo impulsa el desarrollo de grandes y pequeñas regiones y zonas de actividad económico-social. Las ventajas naturales permiten un proceso histórico de especialización de la actividad productiva, así a nivel mundial nacional y regional se reconoce que los territorios se especialicen y se construyan «naturalmente» zonas económico homogéneas, estas zonas pueden ser grandes o pequeñas zonas.

La dimensión o ámbito territorial de la zona, especialmente en su dimensión o tamaño, así como sus límites es más un proceso metodológico que histórico. Para el geógrafo u otros muchos profesionales la construcción de zonas para distintas utilidades, requiere su diseño metodológico, entonces se pueden diseñar o dividir el territorio en zonas para distintos objetivos. La categoría de espacio económico homogéneo es un método de análisis espacial.

En este caso se utiliza la categoría de Zona Económica Homogénea aplicada al espacio urbano con fines de valuación de la propiedad territorial.

En geografía y planificación urbana esta metodología de zonificación tiene una importancia sustantiva, ya que nos permite dos aspectos:

- a) Definir el tamaño y límite (s) de la (s) actividad (es) económica (s).
- b) Estructurar zonas de planificación y crecimiento urbano futuro.

La metodología de zonificación es entonces un proceso investigativo, científico y técnico que se detalla el método por medio de los criterios de zonificación. La metodología siempre debe considerar que cada zona cumple una función económico-social en la geografía regional y nacional.

## 1. EL ESPACIO ECONOMICO HOMOGENEO: UNA APLICACION EMPIRICA

La valorización de la propiedad inmueble para efectos fiscales y comerciales, se puede realizar a partir de la **categoría de análisis Espacio Económico Homogéneo EEH**. Esta categoría concreta constituye un instrumento de gran utilidad práctica en la valoración y análisis de la estructura del espacio construido. Lo anterior por cuanto, esta categoría permite determinar los valores de la tierra y del espacio construido, y así determinar la división del territorio en áreas o zonas económicas homogéneas. Zonas donde es posible generalizar los precios y costos de la construcción del espacio.

La categoría espacio económico homogéneo ha de ser entendida en cuanto a la naturaleza y **cualidades internas y externas del espacio construido**. Esto significa, que las cualidades y características del espacio se refleja en la calidad y cantidad del espacio edificado o construido. Estas características son los elementos o factores que nos permiten construir los precios de la tierra, en cada una de las zonas y determinar, el costo de construcción, de reposición de cada uno de los espacios edificados.

El espacio económico homogéneo, es una «Zona geográfica en la que los dos elementos que conforman el inmueble, que se consideran en la valoración fiscal; suelos y construcción, presentan características comunes en el mercado inmobiliario» (Centro de Gestión Catastral y de Cooperación Tributaria, España 1990).

De acuerdo con la aplicación práctica, de esta categoría de análisis y con el objeto de realizar la valoración de las zonas económicas homogéneas, se hace necesario realizar previamente una investigación sobre los precios de la tierra, el tipo de construcción predominante, el precio de venta, estimación de los valores del suelo y otros datos, que en conjunto determinan la formación de los precios del Espacio construido.

El hecho de que la formación de los precios de la tierra y los inmuebles, esté determinado por un conjunto de elementos cualitativos, hace que la **división del espacio, en zonas económicas homogéneas**, sea un **procedimiento complejo y difícil** de determinar. Por esto y otras razones y buscando la mayor precisión científica del método aplicado, es que consideramos, en este documento un conjunto de criterios objetivos de tipo metodológico, con el objeto de lograr la delimitación y análisis cualitativo de las zonas económicas homogéneas.

## 2. ESPACIO ECONOMICO HOMOGENEO: UNA APROXIMACION TEORICA Y METODOLOGICA

La categoría **Espacio Económico Homogéneo** refiere a los **procesos de apropiación y valorización del territorio**. El primero; el proceso de apropiación nos remite a cómo, qué grupos sociales y bajo qué formas van apropiándose de cada una de las fracciones del territorio. Esto se refiere fundamentalmente, al acceso legal y uso de cada una de las parcelas.