

UNIVERSIDAD DEL SURESTE

VALUACION INMOBILIARIA

FUNDAMENTOS DE LA VALORACION

ARQ. PEDRO ALBERTO GARCIA LOPEZ

ROXANA GERALDINE HERNANDEZ GALVEZ

ARQUITECTURA 9° CUATRIMESTRE

CARACTERÍSTICAS DE UN AVALUO

Los avalúos son realizados por medio de un estudio técnico imparcial, de acuerdo a sus características:

- Físicas
- de uso
- análisis del mercado
- zona en donde se encuentra el inmueble.

Siendo así una estimación clara y precisa del valor de la propiedad.



Cada uno de los aspectos incluidos en el informe de un avalúo inmobiliario permite conocer a detalle todas las características de la propiedad a comprar o rentar. La información incluida en este documento es:

- Ubicación del inmueble.
- Tamaño real de la propiedad.
- Tiempo de vida útil.
- Calidad de la construcción.
- Capacidad para extensión o remodelación.
- Valor comercial.





Este documento es realizado por un valuator o perito inmobiliario quien hace una inspección presencial y emite un informe con las características del inmueble.



EL ABC DEL AVALUO INMOBILIARIO

A ¿Por qué debes realizarlo?



Permite tener una estimación precisa de y detallada del valor de un inmueble; de esta manera podrás certificar el precio a cobrar.

Los avalúos inmobiliarios brindan un informe detallado, uniforme y objetivo de las condiciones del inmueble, su tiempo de vida útil, y la capacidad para reformas o remodelaciones que este tiene.

El avalúo inmobiliario analiza las condiciones del inmueble al momento de ser puesto a la venta, para así dar un precio real.

B ¿Cuánto cuesta?

El costo de los honorarios de un perito valuador varía de un experto a otro; además también se considera el valor comercial del inmueble. Sin embargo, por lo general, se siguen unas reglas básicas para calcular este costo.



En la mayoría de los casos el avalúo inmobiliario tiene un costo de aproximadamente el 3% del valor comercial del inmueble. Sin embargo, en casos cuyo valor sea muy elevado, esta cifra suele ser mayor.



Adicionalmente, si el inmueble se encuentra fuera de la ciudad, el perito profesional hará un recargo adicional de 1.5% a 2% de la tarifa regular.

C ¿Qué vigencia tiene el documento?

La vigencia puede variar según los requerimientos del comprador, ya que en algunos casos puede requerirse un avalúo reciente de la fecha en la que se hace el proceso de compra-venta.



No obstante, la vigencia del avalúo es de 6 a 12 meses; pudiendo variar según las fluctuaciones del mercado de bienes raíces. En todo caso, es importante considerar que su vigencia jamás supera al año.



Como profesional de la industria de bienes raíces, es importante ofrecer a los compradores todas las facilidades posibles para realizar venta o renta de propiedades; y el avalúo inmobiliario es sin duda, un elemento de gran valor. Brindar este documento puede incluso ayudarte a concretar la venta en casos que el comprador piense realizar un préstamo a un banco; ya que es uno de los requisitos primordiales para hacer la solicitud.



Destácate de tus competidores al ofrecer un servicio de bienes raíces completo que vaya desde la asesoría de propiedades, hasta facilitarles el proceso de compra-venta con este documento.

