

# UNIDAD 2

## FUNDAMENTOS DE LA VALORACION

### CARACTERISTICAS DE UN AVALUO



UN AVALÚO INMOBILIARIO ES UN DOCUMENTO QUE EXPRESA EL VALOR COMERCIAL QUE TIENE UN BIEN O UN INMUEBLE. ADICIONALMENTE AL VALOR COMERCIAL, TAMBIÉN DETALLA INFORMACIÓN VALIOSA SOBRE EL MISMO.

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.



#### DATO CURIOSO #1

PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE SE TOMAN EN CUENTA UNA SERIE DE FACTORES: CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL MISMO, CARACTERÍSTICAS DE USO, CONDICIONES ACTUALES, ANTIGÜEDAD Y ANÁLISIS DE MERCADO.

#### ¿Por que debo realizarlo?

PERMITE TENER UNA ESTIMACIÓN PRECISA DE Y DETALLADA DEL VALOR DE UN INMUEBLE; DE ESTA MANERA PODRÁS CERTIFICAR EL PRECIO A COBRAR. EL AVALÚO INMOBILIARIO ANALIZA LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE SER PUESTO A LA VENTA, PARA ASÍ DAR UN PRECIO REAL. UNO DE LOS ASPECTOS A CONSIDERAR ES EL MERCADO ACTUAL, POR LO QUE EL PRECIO NO SÓLO ESTARÁ ADAPTADO A LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE SI NO A LA DEL MERCADO AL MOMENTO DE LA VENTA.

### EL ABC DEL AVALUO INMOBILIARIO

#### ¿Por que debo realizarlo?

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.

### ¿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.

