

FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN.

Valoración.

La valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble, entendido como una entidad física constituida en términos generales por suelo y edificación. El valor del inmueble es, en su sentido más amplio, aquel que el mercado establece para un determinado tipo de inmueble de acuerdo con sus características constructivas y cualitativas, así como a la posición que ocupa dentro de un ámbito urbano determinado. En la determinación del valor de un inmueble resulta esencial la consideración de sus características propias y de su idoneidad o adaptación a los actuales requerimientos del mercado, así como los condicionantes su emplazamiento (localización) su adecuación al aprovechamiento óptimo asociado a las características o amenidades del entorno y a su internalización en los valores urbanos.

Metodología de Mercado / Investigación

El método de mercado, consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensado del mercado y del análisis de la oferta de propiedades parecidas al objeto de tasación. Es de aplicación a todo tipo de productos inmobiliarios, inmuebles edificados, solares vacantes, con una única limitación y es que para ello es necesario la existencia de mercado, lo cual dificulta la valoración de determinados productos inmobiliarios con una limitada dinámica de mercado. Los métodos de investigación de mercado son técnicas y herramientas que se utilizan para determinar la viabilidad de un nuevo servicio o producto mediante una investigación realizada directamente con los clientes potenciales. Resulta un método óptimo para estimar el valor real, el de mercado de una propiedad, a partir de un valor elaborado, extraído directamente del mercado, en el que se hallan implícitos el conjunto de características constructivas, cualitativas y de locación. El nivel de ajuste de la estimación del valor depende en gran medida del volumen de información de mercado y de la calidad de la información recogida. Si bien, en algunos casos, es necesario recurrir a correcciones, sobre la base de mercado, para adecuarla a las características de producto a valorar.

Método de Coste y Método Residual

El método de coste consiste en determinar el coste actual de reemplazar la estructura edificada, atendiendo a las características constructivas propias, y afectando a ese valor, por la cuantía en que se ha visto reducido como consecuencia de la antigüedad de la edificación, estado de conservación, reformas, etc. El coste actual de una edificación de idéntica utilidad y funcionalidad que el objeto de tasación, se realiza en general sin grandes dificultades, a partir de los precios unitarios ajustados a determinadas tipologías edificatorias, publicadas en revistas especializadas. Sin embargo, eliminar con precisión los efectos económicos que se producen con el paso del tiempo, sobre el valor del edificio, es decir la depreciación, resulta algo más complicado. En el caso en que se cuente con una amplia información relativa al valor del suelo y valor de inmuebles similares, se puede permitir extraer pautas de estimación de la depreciación de determinados tipos de edificios.

Método de Capitalización

Su aplicación plantea ciertas incertidumbres que a menudo no son fáciles de resolver, como la determinación de los rendimientos netos (a partir de la deducción de gastos, impagados, vacantes...), el tipo de capitalización (variable en función al uso, localización, o coyuntura del mercado inmobiliario) la estimación de las rentas futuras y el valor de reversión del inmueble una vez consumida la vida económicamente rentable del edificio etc. Sin embargo, con el análisis del expediente económico del inmueble, y a partir del estudio y confrontación de los valores resultantes de edificios similares con la aplicación de otras metodologías (especialmente la de mercado) se pueden establecer criterios válidos para la determinación de los factores citados anteriormente, con un grado de precisión aceptable, aun cuando su aplicación resulta a menudo compleja.

Método de Valoración

Se pueden establecer ciertas diferencias entre los distintos tipos de valoración que pueden efectuarse atendiendo a la finalidad, al propio objeto de tasación y a la metodología de valoración. La finalidad de la tasación es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma (aplicando las respectivas normativas) ha de proceder en la estimación de un valor. El objeto a valorar, si se trata de suelo, edificación o el conjunto del inmueble, también resulta primordial a la hora de elegir la metodología idónea para su evaluación. A continuación, se resumen las metodologías a utilizar en los principales tipos de valoración de acuerdo con la finalidad y objeto de tasación. Se consideran los diferentes objetos a valorar, suelo, edificación, inmueble en su conjunto, vinculados a las diferentes metodologías de valoración.

LA ESTRUCTURA BÁSICA DE LA VALORACIÓN.

El Proceso de Valoración

Una vez analizados los fundamentos que rigen el proceso de evaluación, así como los conceptos de valor que inspiran las siguientes metodologías de valoración, se puede afrontar la realización de una valoración inmobiliaria. Ello implica tener muy claro el proceso de evaluación a seguir. 1.- Se realiza una solicitud a la empresa para realizar un avalúo para un bien inmueble por parte de una notaría o puede ser particular. 2.- Se recibe la solicitud en la gerencia y se valúa para hacer los trámites correspondientes. 3.- Se define el objeto y propósito del avalúo, para el bien inmueble. 4.- Se fija el día y hora de inspección que se hará de forma presente en el bien inmueble para calcular su valor. 5.- Se verifica la ubicación del inmueble de acuerdo a los datos proporcionados. 6.- Se le pide al solicitante los antecedentes registrales del bien. 7.- Se selecciona el método de valuación correspondiente a los antecedentes y la planeación del avalúo anterior, estos métodos pueden ser: enfoque de mercado, enfoque de costos y enfoque de ingresos. 8.- De acuerdo al método seleccionado se hace una estimación del valor. 9.- Después de haber corroborado estos datos y verificar que todo esté en orden se acentúa la estimación del valor comercial del inmueble. 10.- Se manda el reporte del avalúo al solicitante con la estimación del valor actual que se ha deducido después de practicar el avalúo.

Delimitación del Alcance de la Valoración

Se trata esencialmente de presentar el tema, de definir de forma clara y precisa el problema de valoración que se cuestiona. Fijando los límites en los que se va a desarrollar la valoración y eliminando ambigüedades en cuanto a la naturaleza de valor que va a guiar la evaluación. Debe abordar siguientes puntos:

- Identificar la propiedad: referencia general al edificio y al uso que alberga (por ejemplo, edificio de oficinas de la torre Mapfre); su localización precisa dentro del municipio (dirección, barrio, etc); descripción jurídica o administrativa, de acuerdo a la información registral (de acuerdo a escritura pública o contrato de compraventa.), así como el número de referencia catastral u otro tipo de censo.
- Definición de los derechos a evaluar, consiste en establecer el objeto de tasación, qué es lo que se va a valorar: un derecho de usufructo, un arrendamiento, el dominio sobre una propiedad...
- Finalidad de la valoración, puesto que condiciona el desarrollo del proceso de valoración, en algunos casos incluso es una normativa específica la que se encarga de establecer el procedimiento de tasación y los principios a aplicar.

Análisis Preliminar y Valor Optimo

Un primer paso es el análisis de la cuestión y la delimitación de las necesidades de información para abordar adecuadamente la valoración. La recopilación del conjunto de informaciones susceptibles de incidir directa o indirectamente en los resultados y que son esenciales para la elaboración y justificación de la valoración.

- Datos generales relativos al entorno, referido a sus distintas escalas de región, ciudad, barrio y ámbito de micro- zonas, considerando los aspectos de carácter social, económico, ambiental y político de la localidad donde se encuentra el inmueble. Por ejemplo, la actividad económica principal, coyuntura económica presente, población actual, evolución de la población en los últimos años etc...

Relación de la Valoración

Valoración es el proceso y el resultado de valorar: apreciar o reconocer el valor de algo o alguien. El verbo valorar también puede referirse a indicar el precio de un bien o un servicio. La valoración de activos, por ejemplo, es el procedimiento que se lleva a cabo para la estimación del valor de una empresa, una acción, una patente, etc. Esta valoración suele desarrollarse antes de definir una adquisición o una inversión, por citar dos posibilidades. La valoración del arte, en tanto, combina criterios financieros y estéticos para determinar cuánto vale una obra artística en el mercado. En base a estas valoraciones se realizan las subastas. En el campo del deporte también se recurre a la valoración. En el básquetbol o baloncesto, la valoración se calcula a partir de distintas estadísticas y permite la medición del rendimiento de los jugadores.

¿Que es una metodología? Es una metodología adecuada para la valoración de inmuebles en explotación económica. Permite estimar el valor presente de un inmueble en función de los beneficios futuros que producirá de su explotación.

¿Que es el Método de la renta o capitalización? Propio de los inmuebles de producción o de explotación económica; consiste en obtener el valor del inmueble a partir de la renta líquida que éste produce, generalmente por concepto de alquiler o por la utilidad económica de una actividad productiva; método aplicable cuando existe un comportamiento regular confiable que determina proporciones constantes entre el valor del inmueble y el monto de su alquiler o el rédito monetario que produce.

¿Que es la valoración hipotecaria? establece el cálculo del valor atendiendo a la metodología de mercado, si bien, articula así mismo el cálculo del coste de reposición neto, atribuido al edificio y al suelo, fijando unos límites de prudencia en la estimación del valor. Así mismo, en las edificaciones en explotación económica la metodología de valoración aplicable es la de capitalización, siempre que el resultado no supere el valor de mercado.

¿Qué es una hipoteca? Una hipoteca es un acuerdo entre usted y el prestamista, que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses. Los préstamos hipotecarios o hipotecas se utilizan para comprar una vivienda o para pedir préstamos de dinero sobre el valor de una vivienda que ya posee.

¿Cómo se hace una valoración urbanística? Solicitud - (ingreso de documentación de acreditación del predio y relleno de formularios) Visita al predio o inmueble – (Comprobaciones exigidas por la norma o nivel registral de ocupación urbanística catastral del mercado) Valor fiscal y comercial – (Avaluó. proceso de cálculo por técnicos especializados (peritos valuadores) en el mercado y posterior validación técnica.