



Algunos aspectos a considerar en el Avalúo de Bienes Inmuebles

John Grajales

Sección Antilavado de Activos
Comisión Interamericana para el Control
del Abuso de Drogas – CICAD







BY OWNER

Valor de mercado de un bien inmueble: Precio más probable que un comprador esta dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad en una operación normal de mercado



4

Una transacción libre:

No hay relación alguna entre el comprador y el vendedor

El producto ha estado en el mercado durante un tiempo
razonable

Tanto el comprador como el vendedor no están actuando
bajo presión; y

No hay ventajas superiores a las que se acostumbra en el
mercado

Qué determina el valor de un inmueble?





Principio de Sustitución: costo de adquisición de una propiedad comparable

Principio del más alto y mejor uso: alcanza su valor más alto cuando se le da el uso más redituable permitido por el marco legal

Factores Externos

Oferta y demanda

Equilibrio: El número de unidades habitacionales mantiene una proporción adecuada con el número de unidades comerciales e industriales ofrecidas.

Cambio: Larga vida

Conformidad, progresión y regresión: Una casa que desentona con las otras del vecindario.

Anticipación: se supone que su valor aumentara con el tiempo

Mejoras

Ley de Ganancias crecientes y decrecientes



Valor de mercado de una propiedad:

Precio Demandado: Se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar, para dar margen a algún tipo de negociación.

Precio Ofrecido

Precio de Venta

Debería de ser igual al de precio del mercado



Valor de mercado de una propiedad:

Precio Demandado: Se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar, para dar margen a algún tipo de negociación.

Precio Ofrecido

Precio de Venta

Debería de ser igual al de precio del mercado

Métodos de Valoración

Mercado

Parte de una investigación empírica en la cual se reúnen, clasifican, analizan e interpretan datos de mercado, y se predice el precio de venta más probable de una propiedad.

Costo

+ Costo subst o rep de mejoras
– Depreciación acumulada
+ Valor del predio
= Valor de la propiedad

Renta

El valor de una propiedad esta relacionado con los dividendos que puede producir. Cuanto mayor sea el ingreso que produce una propiedad, tanto mayor tiende a ser

El proceso de valuación



Datos Generales: Región, ciudad y distrito o barrio;

Datos específicos sobre el predio (jurídico) y sus mejoras (físico)

- Registro Público de la propiedad
- Créditos e Hipotecas registradas
- Informes de título de propiedad
- Planos registrados del trazado
- Mapas de área

Datos de ventas (técnica de comparación de mercado)

Datos de ingresos y gastos (capitalización de ingresos)



Datos Generales: Región, ciudad y distrito o barrio;

Datos específicos sobre el predio (jurídico) y sus mejoras (físico)

- Registro Público de la propiedad
- Créditos e Hipotecas registradas
- Informes de título de propiedad
- Planos registrados del trazado
- Mapas de área

Datos de ventas (técnica de comparación de mercado)

Datos de ingresos y gastos (capitalización de ingresos)

Inspección del Inmueble





17

Vecindario

- Límites
- Ciclo Vital

Peligros derivados del Medio Ambiente

Predio (relación frente - fondo)

Orientación: ubicación de la casa en el predio

Construcción

- Deterioro Físico
- Obsolescencia Funcional
- Obsolescencia Externa

Diseño de interiores

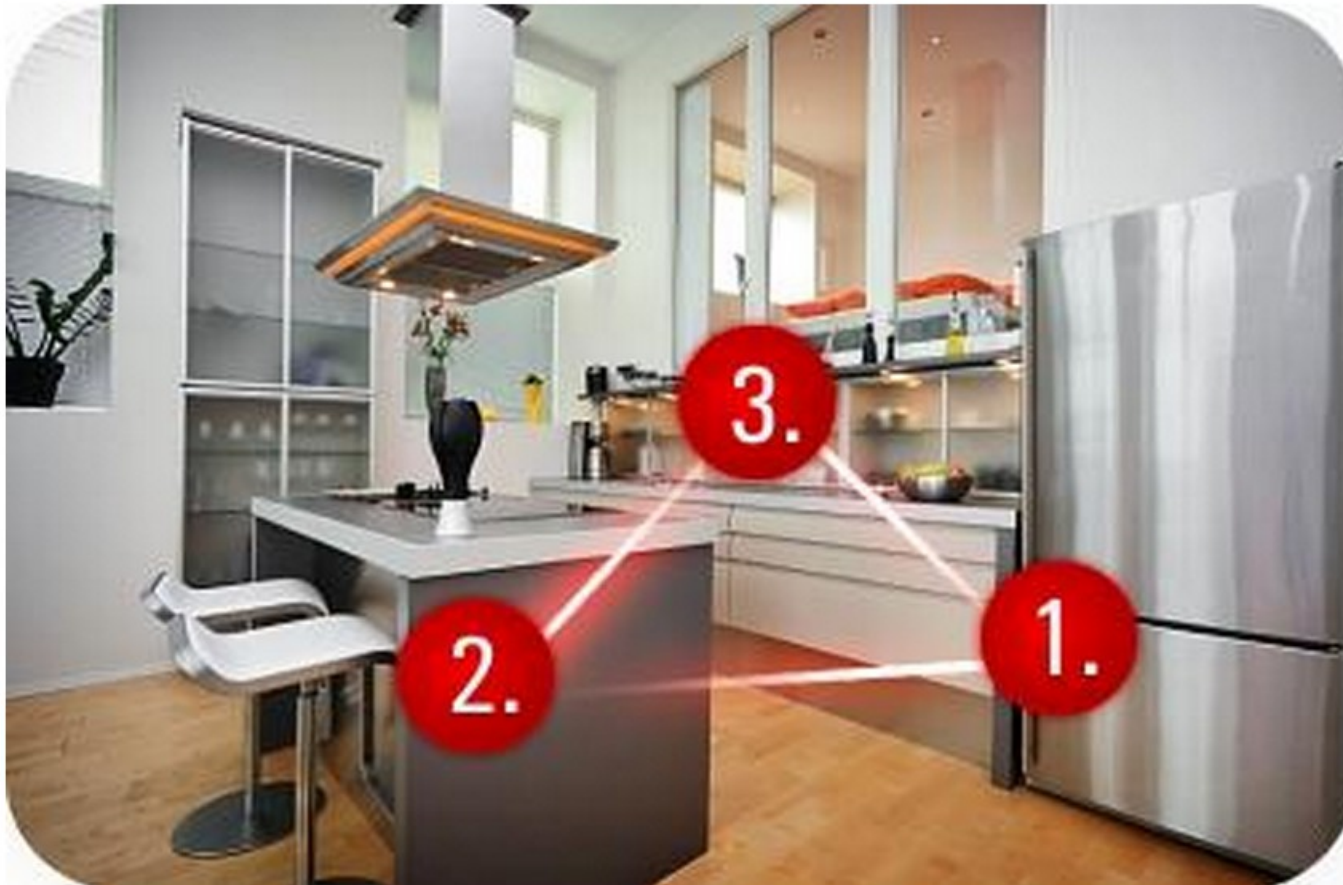
Planta de piso

- Distribución de planta
- Cocina

Planta de Piso del Inmueble



Funcionalidad de la cocina



Distribución del baño





Inspección Exterior e Interiores





- 1 Nivelación
- 2 Cimentación
- 3 Techo
- 4 Recubrimiento de paredes
- 5 Desván
- 6 Puertas y ventanas
- 7 Pisos
- 8 Acabados



Clases constructivas edificaciones tradicionales		
Tipo	Descripción	Observación
A	Construcción con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.	
B	Construcciones con estructura soportante de hormigón armado, o con estructura de mixta de acero con hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado.	
C	Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo confinado entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado, o entramados de madera.	Las construcciones clase C no pueden tener mas de 4 pisos. Las losas de hormigón armado solo se pueden reemplazar en el suelo del ultimo piso, solo en edificaciones de hasta 3 pisos.
D	Construcciones con muros soportantes de albañilería de bloques o de piedra, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado, o entramados de madera.	No pueden tener mas de dos pisos de altura, y la altura libre no puede exeder los 2,6 m.
E	Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento, de yeso-cortón o similar, incluidas las tabiquerías de Adobe. Entrepisos de madera.	
F	Construcciones de Adobe, tierra-cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de madera.	No pueden tener mas de un piso y su altura libre máxima será de 3,5m
G	Construcciones prefabricadas con estructura metálica. Paneles de madera, prefabricados de hormigón, yeso-cortón o similares.	
H	Construcciones prefabricadas de madera. Paneles de madera, yeso-cartón, fibrocemento, o similares.	No pueden tener mas de dos pisos de altura, y la altura libre no puede exeder los 2,6 m.
I	Construcciones de placas o paneles prefabricados. Paneles de hormigón liviano, fibrocemento, o paneles de poliestireno entre malla de acero para recibir mortero proyectado.	

	Calidades de la edificación nueva
SUPERIOR	En general, edificación de diseño exclusivo, con complejidad de formas, volúmenes y/o estructura, sea por razones estéticas o funcionales y, por tanto, con mayores costos de construcción. Recintos amplios y bien distribuidos. Uso de materiales finos, caros o de gran durabilidad. Instalaciones especiales como climatización, seguridad, etc.
BUENA	Edificación de tipo individual o que forma parte de conjuntos de pocas unidades, no necesariamente aisladas. Recintos amplios con buena distribución. Instalaciones y terminaciones en su mayoría corrientes, pero posee algunas de mayor calidad.
CORRIENTE	Edificación de tipo individual o en conjuntos. Sencillez de diseño, con recintos de dimensiones y alturas corrientes, adecuadamente distribuidos. Estructura corriente, con un adecuado margen de seguridad. Terminaciones e Instalaciones más completas que las esenciales.
REGULAR	Edificación económica, de diseño sencillo o masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a normas. Terminaciones con materiales de bajo costo. Instalaciones completas económicas.
INFERIOR	Edificación económica, de diseño simple y masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a normas. Puede carecer de algunas condiciones de funcionalidad. Terminaciones incompletas
DEFICIENTE	Construcciones con errores de diseño y distribución, con recintos de dimensiones inadecuadas, algunos sin iluminación ni ventilación natural, generalmente proyectadas sin asesoría técnica. defectos estructurales y/o de edificación, con elementos de dimensiones inferiores a las establecidas en las normas. Terminaciones mínimas, de mala calidad y/o defectuosa colocación o con materiales heterogéneos o de desechos. Puede carecer de los servicios esenciales.

Técnica de comparación de mercado



Es una investigación empírica de la cual el valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta datos de mercado y predice el precio de venta más probable de una propiedad.

Pasos básicos:

- Identificar las fuentes de valor o características de la propiedad sujeto que producirán demanda del mercado.
- Encontrar propiedades comparables recientemente vendidas.
- Comparar las propiedades comparables con la propiedad sujeto y hacer ajustes por diferencias
- Llegar a determinar un valor de la propiedad a la fecha del avalúo.

Precio de venta de propiedad comparable

+ Ajustes

= Valor indicado para la propiedad sujeto





27

Es una investigación empírica de la cual el valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta datos de mercado y predice el precio de venta más probable de una propiedad.

Pasos básicos:

- Identificar las fuentes de valor o características de la propiedad sujeto que producirán demanda del mercado.
- Encontrar propiedades comparables recientemente vendidas.
- Comparar las propiedades comparables con la propiedad sujeto y hacer ajustes por diferencias
- Llegar a determinar un valor de la propiedad a la fecha del avalúo.

Precio de venta de propiedad comparable

+ - Ajustes

= Valor indicado para la propiedad sujeto

Técnica de comparación de mercado



Técnica de cálculo de costos

Costo de reposición: Precio actual de construcción de un edificio con la misma utilidad.
Costo de sustitución: Cantidad en dinero que se requiere para producir un duplicado exacto de una construcción, a precios actuales.
Existen cuatro métodos:
1 De metros cuadrados
2 De unidades in situ
3 De estudio de costos
4 De indicación



+ Costo de sustitución o reposición de mejoras
- Depreciación acumulada
+ Valor del predio
= Valor de la propiedad



+ Costo de sustitución o reposición de mejoras
– Depreciación acumulada
+ Valor del predio
= Valor de la propiedad



Costo de reposición: Precio actual de construcción de un edificio con la misma utilidad.

Costo de sustitución: Cantidad en dinero que se requiere para producir un duplicado exacto de una construcción, a precios actuales.

Existen cuatro métodos:

- 1 De metros cuadrados
- 2 De unidades in situ
- 3 De estudio de costos
- 4 De indización



32

Técnica de cálculo de costos



Técnica de capitalización por ingresos





Cuanto mayor sea el ingreso que produce una propiedad, tanto mayor tiende a ser el valor de la misma. La formula para la técnica de capitalización por ingresos es:

Determinación del ingreso

Ingreso bruto efectivo

Ingreso neto de operación

Reestructuración del estado de operación

Selección del porcentaje de capitalización

La formula para el método multiplicador de ingreso bruto es:

$\text{Ingreso bruto potencial} \times \text{multiplicador de ingreso bruto} = \text{valor}$

Técnica de capitalización por ingresos





Algunas consideraciones particularmente referidas al avalúo de bienes de procedencia ilícita

37

Su visión de la estética, en la mayoría de los casos va en
contra de la funcionalidad.



39

Son el tipo de propiedades que no están usualmente disponibles en el mercado, o son parte de un mercado "selecto"



41

No guardan un criterio de conformidad y usualmente son factores de progresión o regresión.



43

Recurrentemente tienen zonas húmedas que implican retos para los evaluadores.



45

Este tipo de predios usualmente violan las normas de uso y construcción.



47

Algunas veces la única forma de hacerlas "atractivas" al mercado es eliminando algunas de sus "mejoras".





Conclusión

- Recolección de información física y jurídica como tareas iniciales críticas
- Importancia de hacer una inspección detallada en el estado inicial

La mejor forma de llegar al valor aproximado es utilizar varias técnicas o la combinación de ellas



Muchas gracias ...!

John Grajales

Sección Antilavado de Activos
Comisión Interamericana para el Control
del Abuso de Drogas – CICAD
jgrajales@oas.org

www.cicad.oas.org