

EL AVALUO VIA RENTABILIDAD

El avalúo vía rentabilidad es una de las tres metodologías que se utilizan para la valoración de bienes inmuebles, el método se califica como indirecto por utilizar variables que pueden cambiar a lo largo del tiempo.

El método debe de ser considerado para la valoración de bienes comerciales, debido a que los edificios que son concebidos, diseñados y construidos para producir rentas tienen su valor en función de su capacidad de producir ingresos, por tal razón el avalúo vía rentabilidad está en relación directa con las rentas que genere un edificio comercial.

El valor vía rentabilidad está más cerca del valor de mercado, que el valor calculado por el método de sustitución o físico.

El valor de mercado es el valor que todo valuador debe aspirar a calcular y recomendar en su informe valuatorio.

El valor vía rentabilidad se puede calcular por diferentes vías:

A- Utilizando la fórmula de la perpetuidad.

$$V_c = \frac{RNA}{tasa}$$

Fórmula que se puede transformar en

$$V_c = \frac{RNM \times 12}{i}$$

$$RNM = RBM - DED$$

RNA = Renta neta anual

RNM = Renta neta mensual

$$RNM = RBM (1 - DED)$$

RBM = Renta bruta mensual

$$V_c = \frac{RBM (1 - DED) \times 12}{i}$$

$$V_c = \text{RBM} \times F_c$$

$$F_c = \frac{(1 - \text{DED}) \times 12}{i}$$

Las deducciones que se deben de considerar son:

- Desocupación
- Impuesto municipal
- Impuesto sobre bienes inmuebles
- Impuesto sobre la renta
- Mantenimiento
- Póliza de incendio y terremoto (solo edificación)
- Administración
- Otros

Tasa

El propietario del edificio tiene en el inmueble, una inversión (terreno + edificación) y como tal se debe de recuperar en un determinado periodo de tiempo y a una tasa determinada.

Se deben utilizar tasas de mercado que pueden ser las que están obteniendo los fondos de inversión inmobiliarios en el mercado nacional.

B- Otra vía es a través del Valor Actual Neto (VAN), el cual consiste en fijar un horizonte de “n” años (10-12 años) en que se espera recuperar la inversión, (depende del tipo de actividad económica), utilizando una tasa de mercado, (tasa de descuento, tasa real, tasa que el inversionista desea obtener, etc.) y trasladar los flujos netos de efectivo (ingresos – egresos) a valor de hoy, luego se le resta la inversión y se obtiene el VAN.

C- Sistema residual, el cual consiste en calcular una variable, terreno o edificación si se conoce otra, por ejemplo para valorar un terreno en una zona comercial, donde no se tienen comparables (terrenos en venta), pero sí se conocen rentas o alquileres y ventas de locales u oficinas, se puede obtener el valor del terreno a partir de colocarle un edificio al terreno, de características similares a las del entorno y con precios de alquileres de la zona.

El valor del edificio se calcula por el método de sustitución, que contempla los costos directos, los costos indirectos, el costo financiero y la utilidad.

Se estarían utilizando las metodologías de valor de sustitución y de valor de mercado, para determinar el valor del terreno.

De esta manera se está obteniendo un primer valor del terreno con un sentido más técnico.

Valor que se debe de comparar con otros de zonas con niveles socio-económico similares.

Con la obtención de los dos valores el valuador impondrá su criterio, para fijar el valor de mercado.

Al modificarse la fórmula de la perpetuidad (modificación del Ing. Luis Cuellar de México), se está muy rápidamente obteniendo el valor de una nave industrial, oficina, local comercial, etc., con solo conocer las rentas que está produciendo el inmueble (Rentas Brutas Mensuales = RBM) y el factor de capitalización, si se conocen las deducciones y la tasa.

El avalúo vía sustitución se debe calcular para aseguramiento, generalmente su valor es el menor de los tres calculados.

El avalúo **Vía Rentabilidad**, debe de ser de cálculo obligatorio en todos los avalúos de bienes comerciales.