

PROPOSITO DEL AVALUO

El tema a desarrollar se debe a que los valuadores realizan los avalúos que se les solicitan, sin tomar en cuenta el **PROPOSITO** del avalúo y cabe preguntarse, ¿Qué se entiende y por qué se necesita conocer el **propósito del avalúo**? ¿Acaso no todos los avalúos deben de realizarse de la misma forma?.

La respuesta es que NO todos los avalúos deben de realizarse usando la misma metodología ni sus mismas herramientas porque dependiendo del propósito del avalúo así será la metodología que se aplique. Por ejemplo se solicitan avalúos entre otros para:

- Aseguramientos
- Expropiaciones
- Ventas
- Pago de impuestos para bienes inmuebles y solidario (casas de alto valor)
- Garantías hipotecarias
- Etc.

La valuación tiene tres metodologías para realizar los avalúos que son:

- Vía costos o sustitución
- Vía rentabilidad o productividad
- Vía mercado o comparativo

Y cada metodología tiene sus herramientas y se definen como:

VALOR VIA COSTOS:

El valor de cotización o estimado de una construcción igual o equivalente a la existente.

Considera los costos directos, indirectos, costos financieros, imprevistos y la utilidad.

$$VRN = CD + C IND + CF + IMP + UTIL.$$

VALOR VIA RENTABILIDAD:

El valor de un inmueble que produce rentas (alquiler) se calcula a través de las rentas que produce o las de mercado, a una tasa que sea atractiva para el inversionista y a un número de años determinado.

- a) $Vc = \frac{RNA}{i}$ (Perpetuidad)
- b) VAN (Valor Actual Neto)
- c) Residual

VALOR DE MERCADO:

El mayor precio estimado en unidades económicas, en que se puede transar un bien en un mercado libre de presiones en que un comprador esté dispuesto a adquirirlo, teniendo un amplio conocimiento de todos sus potenciales usos y el vendedor a aceptar ese precio, a una fecha determinada y en un plazo de tiempo razonable.

El bien debe tener: utilidad (deseo y satisfacción), escasez, deseabilidad y poder de compra o de adquisición.

- a) Econométricos
- b) Estadísticos
- c) Homologación
- d) Comparación según el nivel socio-económico.
- e) Otros

Para valorar vía costos se debe de partir del valor nuevo de reposición, que contempla, los costos directos, indirectos, financieros, imprevistos y la utilidad, no es válido calcular el valor nuevo de reposición, sin la utilidad, sin el costo financiero y sin los imprevistos como lo realizan algunos valuadores, con lo cual se debe de ir homogenizando los términos y conceptos al aplicar correctamente las definiciones de valuación y no que cada valuador aplique los conceptos a su antojo, algunas veces para elevar los valores finales.

El avalúo vía rentabilidad, es de poca aplicación en nuestro país, se debería de aplicar con mayor regularidad, dado que es la base o cimiento para soportar un valor de mercado, de ahí que en muchos casos el valor de mercado sea tan débil de soportarlo que se justifica más con prosa que con valores.

Hoy día al estar funcionando muy bien y ser de libre acceso la información de los FONDOS INMOBILIARIOS en la SUGEVAL, se nos facilita la información y se hace más fácil la aplicación de esta metodología.

Es muy conveniente tener rangos de las tasas para diferentes tipos de bienes como: oficinas, locales comerciales, naves industriales, etc.

El avalúo vía mercado es el método más difícil de los tres, debido a que los valuadores desconocen el mercado inmobiliario, en parte por no incursionar a la aplicación del método vía rentabilidad, lo que hace que los valores que se utilizan en los avalúos en muchos casos no tengan un buen cimiento o respaldo.

Se citan algunos ejemplos donde se cometen grandes errores por no conocer el propósito del avalúo antes de ir al sitio.

En avalúos de expropiaciones de edificios comerciales, se aplican métodos similares a los de una garantía hipotecaria, donde el propósito de una expropiación es la indemnización

patrimonial, es decir que el patrimonio del expropiado debe quedar incólume, que no se vea disminuido por tal acto.

El valuador debe de conocer que va a realizar un avalúo con el propósito de una expropiación y por ende cual metodología va a aplicar.

Para avalúos con propósito de aseguramiento se debe de aplicar el método de costos, partiendo del valor nuevo de reposición y se deben de considerar todos los aspectos de la definición, la utilidad, es una variable que forma parte del Valor Nuevo de Reposición, por lo tanto debe de incluirse y depreciarse utilizando el método de Ross-Heidecke para obtener el valor neto de reposición.

Para el pago de los impuestos nacionales de bienes inmuebles y el solidario (casas de alto valor), se debe de aplicar la normativa de la ONT (Organo de Normalización Técnica) de la Tributación Directa del Ministerio de Hacienda.

La metodología de la ONT, debe aplicarse solo para el pago de los impuestos y no para avalúos diferentes de ese propósito.

Los valuadores que imparten cursos de avalúos deben de apartarse de explicar ese método, si no es para el cálculo de los citados impuestos.

Para avalúos con el propósito de garantía hipotecaria (donde el mercado de avalúos es mayor), se debe de tener muy claro que la variable más importante es la LIQUIDEZ del bien a valorar.

El valor que se busca y solicitan los entes financieros, a excepción de la valoración de apartamentos, oficinas y locales comerciales, sometidos al régimen condominal, donde se puede aplicar el valor de mercado, es el de mercado para los terrenos y el valor neto de reposición para las edificaciones civiles, método híbrido que en muchos casos se queda corto del valor de mercado.

Si el propósito de un avalúo es la venta se debería de hacer el avalúo de ese bien, por los tres métodos, para observar si se dan diferencias y que nos indica el mercado.

Nada logramos si se realiza un buen avalúo de un bien comercial solo por vía costos, si no se compara con un avalúo vía rentabilidad y de mercado.

Para valorar por mercado, se debe de conocer muy bien el mercado inmobiliario y ahí es donde el valuador tiene su Talón de Aquilés, en muchos casos desprecia esa valoración por no soportarse en ecuaciones o fórmulas matemáticas, pero debe tenerse claro que la valuación no es una ciencia exacta, el valor es un término económico, no ingenieril y la valuación, por definición es la “Estimación más probable de valor”.

Como se puede observar con pocos ejemplos, el propósito del avalúo es lo primero que se debe de considerar para realizar un avalúo y usted estimado colega solicítelo al cliente para entregarle un mejor informe de valuación.