

Descripciones de Metodologías de Valuación

Método de Mercado:

El Método de mercado se basa en la premisa de que un comprador no pagaría más para una propiedad dada que el costo de obtener una propiedad con la misma calidad, utilidad y los mismos beneficios percibidos de la propiedad. Se basa en los principios de oferta y demanda, equilibrio, sustitución y externalidades. Los siguientes pasos describen el proceso aplicado del Método de comparación de mercado:

1. Se investiga el mercado en el cual compite la propiedad; se revisan ventas comparables, contratos de compraventa y oferta actual.
2. Se analiza la indicación de valor de cada venta comparable y donde fuere apropiado, se ajusta de acuerdo con las características de la propiedad como ubicación, área, calidad del inmueble, entre otros.
3. Una vez se recolectan los datos y se determina la unidad de valor más apropiada para la propiedad, se logra obtener una indicación final del valor del inmueble.

Método de Capitalización Directa:

Se basa en el valor presente de los derechos de los ingresos futuros. Este tipo de análisis considera la propiedad desde el punto de vista de un inversionista, y la premisa básica es que el monto y la calidad del flujo de ingresos forman la base para el valor de la propiedad. Los pasos involucrados en una capitalización de los ingresos operativos netos del inmueble son los siguientes:

1. Desarrollar los Ingresos Brutos Potenciales (IBP) del inmueble mediante un análisis de los ingresos históricos reales del sujeto y un análisis de las tasas de ingresos competitivos del mercado actual.
2. Estimar y restar las pérdidas por vacantes y por cobranza para desarrollar los Ingresos Brutos Efectivos (EGI).
3. Desarrollar y restar los gastos operativos para derivar los Ingresos Operativos Netos (ION).
4. Desarrollar la tasa de capitalización apropiada (R_o).
5. Dividir los ingresos operativos netos por la tasa de capitalización para estimar el valor usando el método del ingreso.

Métodos de Flujo de Caja Descontado:

Esta técnica utiliza supuestos específicos de ingresos y gastos para llegar a un flujo de caja periódico.

También se proyecta la reversión de la propiedad. Los flujos de caja resultantes se descuentan hasta el valor presente utilizando una tasa de rendimiento apropiada. El proceso es el siguiente:

1. Analizar las expectativas de ingresos y gastos históricos y privados para la propiedad.
2. Proyectar el crecimiento de ingresos y el crecimiento de los gastos para cada categoría de inquilinos y gastos.

3. Estimar una tasa de capitalización de salida que se le aplicará al ingreso neto del último periodo de valoración para obtener el valor de salida del inmueble.
4. Estimar y aplicarle una tasa de descuento a los flujos de caja entrantes netos y al valor de venta residual.
5. Concluir un Valor Presente Neto para la propiedad.

Método de Costos:

El Método de Costos se basa en el principio de sustitución que indica que una persona prudente y racional no pagaría más por una propiedad que el costo de construir una propiedad similar y competitiva.

El Método de Costos tiende a fijar el límite superior del valor antes de tomar en cuenta la depreciación. El proceso se aplica así:

1. Estimar el valor de la tierra según su Mayor y Mejor uso. Se investigan y se documentan ventas comparables, contratos de venta y oferta actual.
2. Cada comparable se analiza y se ajusta para que sea similar a la propiedad sujeto.
3. La indicación de valor de cada comparable se analiza y se reconcilian los datos para llegar a una indicación del valor del terreno.
4. Estimar el costo de reposición de la construcción, teniendo en cuenta el valor del costo directo e indirecto del metro cuadrado de la construcción y las mejoras que se hayan realizado.
5. Estimar la depreciación física, funcional y/o externa acumulada de las mejoras.
6. Sumar el valor de la construcción depreciado con el valor del terreno para una indicación del valor.

Avalúo Definitivo:

El avalúo definitivo de un inmueble productivo termina siendo una ponderación entre los métodos anteriormente descritos, por lo que el valuador, dependiendo de su experiencia y criterio propio, determinar el peso de cada uno de los métodos para la valoración final. No obstante, partiendo de la premisa de que el valor de un inmueble corresponde a la capacidad de flujo que pueda producir, la ponderación del método de ingresos es generalmente mayor a la de mercado o reposición