

¿Por qué necesitamos una tasación o valoración de bienes raíces?

El propósito básico de una valoración es ayudar en la toma de una decisión de bienes raíces. Una valoración podría necesitarse en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Establecer precio para la compra o venta.
- Valorar colateral para el financiamiento.
- Ayudar en una decisión refinanciación.
- Determinar la indemnización en casos de expropiación.
- Ayudar a en materia de impuestos personales o sobre bienes raíces.
- Establecer cánones de renta/arrendamiento.
- Determinar la viabilidad económica de un proyecto.
- Estimar el precio para la compra de la vivienda de un empleado transferido.
- Asistir en temas de seguros.
- Estimación de valor de liquidación para ventas forzadas o subasta.
- Determinar las tendencias de la oferta y la demanda en mercado.

¿Cuál es el valor de mercado?

Valor de mercado es el precio más probable para lo cual debe vender la propiedad después de la exposición razonable en un mercado competitivo con un comprador dispuesto y conocedor y vendedor y asumiendo una venta justa y normal sin presión indebida sobre cualquiera de las partes.

¿Hay alguna diferencia entre el precio de venta y valor?

¡A veces! Cada día algunas propiedades se venden a un precio que está por encima o por debajo del valor normal de mercado. Una evaluación profesional es una estimación imparcial de valor que incluye un análisis de los precios de ventas actuales y anteriores.

¿Cómo determina un valor en el mercado?

Generalmente se utilizan tres métodos diferentes en el proceso de evaluación. A continuación una breve descripción de cada uno:

Enfoque de Costo: Este método consiste en estimar el costo de construcción y deducción de la depreciación acumulada, defectos de diseño o problemas de localización. Valor de la tierra se agrega a este edificio costo para obtener una conclusión de valor.

Enfoque de Ventas Comparable o de Mercado: Este método es el más comúnmente utilizado. Este método compara la propiedad en cuestión con propiedades algo similares que han se han vendido recientemente. Ajustes por diferencias como metros cuadrados totales, condición y ubicación, entre otras, conducen a indicación de valor.

Enfoque de Ingresos (Capitalización): Este método analiza el valor de la propiedad basado en su capacidad de producir renta neta. El enfoque de ingresos se utiliza raramente en valoraciones de residencias unifamiliares.

¿El gravamen de impuesto indica valor actual de mercado?

No siempre. Existe en cualquier parte un retraso de uno a dos años entre el trabajo de evaluación y publicación del valor tasado. Asesores evalúan cientos o incluso miles de propiedades en un año. No siempre son capaces de inspeccionar la propiedad y con frecuencia pueden pasar sólo unos minutos de

trabajo en cada valoración. Mientras muchas propiedades se venden a un precio por encima del valor tasado, algunos venden por debajo de la valoración.

¿Añadirle espacio o renovar mi propiedad aumenta el valor?

En la mayoría de los casos, cuando se realizan adiciones o renovaciones, el valor se incrementará. Sin embargo, el costo de agregar el elemento no es siempre igual al valor que el elemento contribuye al valor de la propiedad total. Dependerá de la zona, la demanda del mercado, calidad de construcción, mano de obra, etc. Reparaciones cosméticas y pintura generalmente producen el mayor retorno de inversión.

¿Aumentan o disminuyen todos los valores de propiedades en la misma manera cada año?

¡No! No existen dos propiedades y dos barrios que sean exactamente iguales. En un barrio, las ventas pueden indicar un aumento (o disminución) de 15% en valor en un año, mientras que en otro barrio, la tasa de incremento (disminución) puede ser sólo el 5%. Incluso dentro del mismo barrio, diferentes tipos de propiedades pueden mostrar diferentes aumentos o disminuciones. Por ejemplo, casas de una sola planta pueden tener más demanda que casas de dos pisos. Hay muchas características a ser consideradas en cada propiedad que causan las diferencias en los valores. Algunas de las características que pueden afectar el valor son ubicación, condición, tamaño, tipo de calefacción/aire acondicionado, terminaciones, chimeneas, balcones, garajes, patios, piscinas, etc.

¿Cuánto tiempo es válido una valoración (tasación)?

Oferta, demanda y las condiciones del mercado están cambiando constantemente, causando que los valores aumenten o disminuyan. En un mercado bastante estable, una valoración debe ser válida por 60 a 90 días.

¿Cómo puedo encontrar un tasador cualificado?

En cada profesión hay individuos que son reconocidos como teniendo mayores destrezas y habilidades superiores que otros. En el campo de la tasación, generalmente son personas que han tenido amplia formación y experiencia que se rigen por los códigos de ética y estándares de práctica profesional y han recibido reconocimiento profesional por sus habilidades.

Reputación y calificaciones son consideraciones importantes en la elección de un tasador. Recomendaciones pueden obtenerse en las oficinas del *Appraisal Institute*, (www.appraisalinstitute.org), agentes de bienes raíces locales, abogados y CPA's, entre otros.

¿Qué puede esperar un cliente de nuestra empresa?

CAPACIDAD DE RESPUESTA

Les mantenemos informados durante el análisis. Trabajamos con sus plazos. Las conclusiones son informadas verbalmente antes de que el informe sea preparado de ser necesario.

ENFOQUE DISCIPLINADO

Con más de 23 años en el campo de la tasación en Puerto Rico, Florida y otros países, contamos con vasta experiencia para tasar cualquier tipo de propiedad. Analizamos el entorno competitivo, medimos la posición de la propiedad en el Mercado, anticipamos /estimamos el potencial futuro y aplicamos todas las herramientas analíticas para resolver los problemas de valoración. Estos análisis ayudan a asegurar que le proporcionaremos las conclusiones completas y bien sustentadas.

ENFOQUE AL CLIENTE

Entendemos que cada propiedad es única. Comprender sus necesidades y los requerimientos de la industria es parte de nuestro servicio profesional.

SOLUCIONES

Nuestro equipo es profesional y capacitado para mantenerse al día con las fluctuaciones del mercado, anticipamos las tendencias, reconocemos oportunidades y proveemos soluciones. El amplio conocimiento y cuidadosa consideración son la base de nuestras soluciones.

SERVICIO

Nuestro compromiso de servicio significa que:

- Explicaremos cada factor en el análisis.
- Exploraremos los datos y razonamiento.
- Informaremos sobre nuestro progreso o problemas con su caso.
- Nos regimos por las normas uniformes de evaluación profesional práctica.
- Solicitamos su evaluación de nuestro desempeño a través de nuestra encuesta calidad.

CONTACTENOS

Ing. Carlos Miranda, PE, MAI, SRA, MRICS, CCIM, CMEA, CSBA
Tasador Profesional de Bienes Raíces
Tasador Profesional de Maquinaria y Equipo
Evaluador Profesional Autorizado 643EPA
Certificación General 165CG

Tel: 787-399-1598

Email: ccimpr@gmail.com

Website: www.international-appraisers.com