Washington State Department of Commerce

Aspectos básicos sobre el valor de un predio

Un paso esencial para la compra de una comunidad de casas prefabricadas (manufactured home community, MHC) es el avalúo del predio. Las valuaciones de los predios que tienen una MHC son muy diferentes a los avalúos de las casas unifamiliares. Los avalúos pueden ser de más de 50 páginas e incorporar muchos puntos de datos que capturan valuadores profesionales. Valuar su comunidad de casas prefabricadas sucede en dos momentos diferentes y para dos finalidades diferentes. Ambos pasos son complicados y se recomienda encarecidamente que se hagan con la ayuda de un profesional con experiencia en valuaciones.

La primera vez que el valor se determina es durante las negociaciones iniciales para definir el precio de compra de la comunidad. Esta etapa suele comenzar con un método rápido llamado “estimación de valor”, que luego se confirma con una proforma de adquisición y operación. La estimación de valor analiza cuántas ganancias genera el predio y luego divide este número por una tasa de capitalización para determinar el valor del predio. Las tasas de capitalización suelen ser supuestos que se fundamentan en la condición del predio y en las tasas de capitalización de predios similares y cercanos. Por ejemplo, si un predio genera ganancias anuales de $100,000 y la tasa de capitalización del área es del 8 %, el cálculo es dividir 100,000 entre 0.08, lo que arroja un valor para la propiedad de $1,250,000. Este método depende mucho de la subjetividad de las tasas de capitalización, y es necesario que las proformas de adquisición y operación las fundamenten mejor.

Estas proformas son, en esencia, presupuestos para la compra de la propiedad y su posterior operación. A partir de la estimación de valor, el valuador suma los costos de comprar la MHC y determina qué tan grande es el préstamo que la comunidad tendría que comprar. Basándose en las tasas de interés actuales, se calcula el costo anual para pagar ese préstamo. El pago del préstamo se suma a todos los demás gastos de operar su MHC, como el mantenimiento, la administración del predio, los impuestos y los servicios. Por último, una vez que todos estos gastos se sumen, puede determinar cuánto tendría que pagar cada casa por concepto de cuota de uso de lote para cubrir los gastos y los pagos del préstamo. Esa cuota de uso de lote entonces se compara con el alquiler de departamentos similares que haya en el área y otras MHC. ¿Los montos son similares y están dentro de la capacidad de pago de los residentes? Si la respuesta es sí, entonces se determina el valor de compra de la comunidad.

La segunda vez que se evalúa el valor de un predio es cuando lo hace el valuador profesional. Esto sucede luego de que los residentes hayan firmado el contrato de compraventa. El avalúo les sirve a todos los que trabajan en el proyecto, además de que es un requisito indispensable de los bancos, las cooperativas de crédito y otros prestamistas. Esto se debe a que necesitan comprobar que la valuación corresponda al precio de compra y así sepan que el préstamo está seguro. Los avalúos combinan dos métodos: capitalización de rendimientos y comparaciones en el mercado. El método de capitalización de rendimientos es como la estimación de valor antes descrita y pretende calcular las ganancias que puede generar el predio. Las comparaciones en el mercado contemplan predios similares que se hayan vendido recientemente y evalúan si el precio de compra corresponde a esas tendencias.

La valuación de predios es algo altamente técnico y se recomienda encarecidamente buscar el apoyo de alguien con experiencia en bienes raíces comerciales. Aun así, es importante que todos conozcan de qué manera el proceso es distinto al de las valuaciones convencionales de casas y cómo el predio debe evaluarse primero de manera informal antes de negociar el precio de compra y luego por segunda vez, de manera formal, durante el proceso de compra por parte de una cooperativa.

No lo olvide

Al determinar el costo total para comprar el predio, habrá gastos de cierre como los costos de las desarrolladoras inmobiliarias, los costos de la empresa tramitadora de títulos y, los más importantes, las reservas de financiamiento. Estas reservas son cruciales porque proporcionan desde el primer día los fondos que la cooperativa necesita para comenzar las reparaciones y planificar las mejoras de la infraestructura.

Más información

Las tasas de capitalización no son una herramienta perfecta para determinar el valor de un predio, pero se usan en casi todas las adquisiciones. Si desea adentrarse en la fórmula de las tasas de capitalización, puede consultar este artículo con los pormenores: https://www.investopedia.com/terms/c/capitalizationrate.asp

Apoyo en ROC Northwest

ROC Northwest tiene un papel fundamental en la determinación del valor de su predio. El personal de ROC Northwest está formado por expertos que tienen los conocimientos necesarios para crear las estimaciones de valor iniciales, elaborar presupuestos para comprar una MHC y perfeccionar el primer presupuesto operativo. Este proceso exige conocimientos sobre las tasas de capitalización, las tasas de interés, la presupuestación de costos operativos y alquileres a costo del mercado.

Experiencia del vendedor

La valuación del predio que se necesita para venderlo a sus residentes es la misma que para cualquier comprador. Que los residentes hagan la compra le ofrece a usted el valor total del mercado y se hace por medio de los métodos de valuación aceptados en la industria. El personal de ROC Northwest trabajará a su lado para revisar los antecedentes operativos, los registros de arrendamientos actuales y el historial de trabajos de infraestructura, de modo que los valores supuestos de gastos operativos (operational expenditures, OPEX) y de inversión de capital (capital expenditure, CAPEX) estén bien justificados. ROC Northwest usa la capitalización de rendimientos directa para sus avalúos y recomienda valuadores especializados en ventas de MHC.

Produced in partnership with ROC Northwest.