

# EL REPORTE ROJO

THE RED REPORT

*Daños en Bienes Raíces y Diligencia Debida*

## HERRAMIENTAS PARA EL ANÁLISIS DE PROPIEDADES PERJUDICADAS

La Disminución en el valor es la diferencia entre los valores de una propiedad antes y después de haber sido afectada por condiciones externas. Existen cientos de Condiciones Perjudiciales (CP) que impactan los valores reales. Estos incluyen contaminación ambiental, defectos en la construcción, aspectos geotécnicos, dominio eminente, factores de vecindad y desastres naturales entre otros. Aunque la identificación, clasificación y análisis de dichas CP puede llegar a ser una tarea ardua, ésta puede facilitarse cuando se consideran en secuencia lógica las etapas por las que atraviesa la propiedad y los efectos que en el valor tienen cada una de ellas.

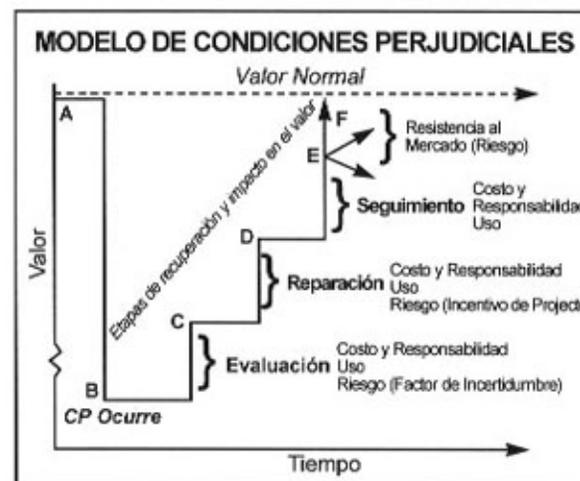
Las herramientas básicas par el análisis de las CP son: *Etapas de las CP y cuestiones de valor*, el *Modelo de CP*, el *Gráfico de Bell* (the Bell Chart) y los *Tres Enfoques de las CP hacia la Valorización*.

### MATRIZ DE CONDICIONES PERJUDICIALES

La matriz de CP esboza las tres etapas de análisis que deben ser consideradas para cada condición

perjudicial CP junto cada aspecto de valorización. Ellas son:

		Etapas		
		Evaluación	Reparación	Seguimiento
Aspectos	Costo	Costo de Evaluación y Responsabilidad Ingeniería Fase I, II, III Estudios	Costos de Reparación y Responsabilidad Reparaciones Remedación Contingencias	Costos de Seguimiento y Responsabilidad Operaciones y Mantenimiento (O y M) Monitoreo
	Uso	Todos las Pérdidas de utilidad mientras se evalúa Interrupciones Aspectos de Seguridad Restricciones de Uso	Todos las Pérdidas de utilidad mientras se repara Pérdidas de Ingreso Aumento de Gastos Restricciones de Uso	Interrupciones Permanentes Alteraciones al Mayor y Mejor Uso
	Riesgo	Factor de Incertidumbre Descuento, si hay, donde la Extensión de Daño es Desconocida	Incentivo de Proyecto Incentivo Financiero, si hay, para Completar las Reparaciones	Resistencia al Mercado Resistencia Residual, si hay, Debido a la Situación



- **Evaluación.** En esta etapa se evalúa el daño a la propiedad, y que es usualmente realizada por ingenieros, contratistas o expertos calificados.

- **Reparación:** Si existen daños sujetos a reparación se hacen durante esta etapa y podrían incluir entre otros: remediación, reconstrucción, puesta en marcha de medidas preventivas de construcción, etc.

- **Seguimiento:** Puede que haya alguna consecuencia relacionada con la CP de carácter continuo ó factores que se repiten con el tiempo y afectan la DC. En este caso, esta etapa reflejaría esos factores.

Dentro de cada etapa, se consideran además los siguientes aspectos:

- **Costo:** Incluye todos los costos directos, costos indirectos y contingencias asociadas con cada fase.

Además, la parte responsable por el pago de dichos costos debe tener en cuenta en la medida en que

tenga algún impacto en el valor.

- **Uso:** Las CP pueden ejercer impacto o restringir el uso de una propiedad. Durante cada etapa, el uso o utilidad de la propiedad se debe comparar con el uso *cuando no ha sido afectada*.
- **Riesgo:** Pueden existir riesgos asociados con cada etapa, relativos a las percepciones del mercado. Los riesgos considerados en cada etapa son: *Factor de Incertidumbre, Incentivos a Proyectos y Resistencia al Mercado* respectivamente.

### MODELO DE CONDICIONES PERJUDICIALES

Así como cada disminución de la capacidad se analiza en cada caso según el caso, hay también variedad de impactos en el valor según el caso. El modelo de CP ilustra los aspectos básicos gráficamente. El primer paso en cualquier análisis de CP es el considerar el valor de la propiedad sin el impacto de una CP, lo que llamaremos Valor Normal. Esto se observa en el Punto A. Luego de la ocurrencia o descubrimiento de un CP, el valor puede caer al punto B. Algunas CP podrían requerir de evaluación, como un estudio de suelos o de ingeniería por ejemplo. Durante esta etapa, el valor de la propiedad es frecuentemente el más bajo, ya que un potencial comprador exigiría un descuento significativo en el precio como incentivo para la compra cuando la magnitud del daño es desconocida.

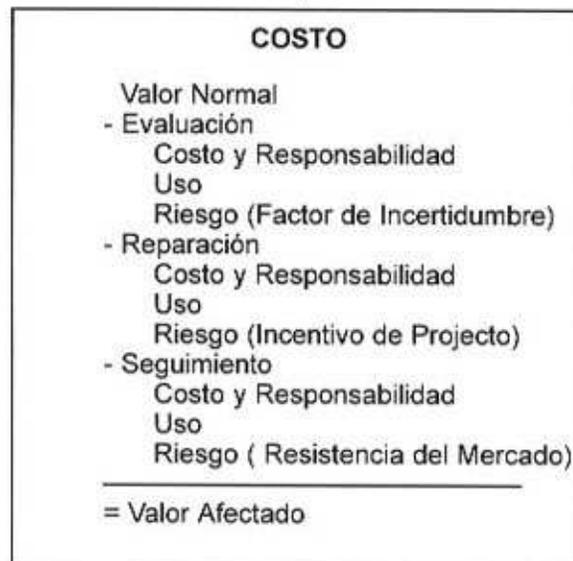
A la vez que la etapa de evaluación está acompañada por una serie de factores, el modelo refleja un incremento sencillo al punto C. Si se requieren reparaciones, el valor aumentará cuando el trabajo se haya llevado a completitud, como se muestra en el punto D. El punto E muestra el valor de la propiedad después de considerar el costo, responsabilidad y cuestiones de uso en la etapa de seguimiento.

Como en cualquier aspecto relacionado con el valor, el riesgo asociado en la etapa de seguimiento puede impactar de varias formas. Para ilustrar este concepto, la Resistencia al Mercado (Riesgo) se refleja con múltiples flechas en el punto F. Desde luego, cualquier aspecto involucrado en cada etapa puede tener un impacto similar en el valor ya sea positivo, negativo o neutral, y que puede solamente determinarse con análisis individuales de casos.

### EL GRAFICO BELL (THE BELL CHART)

Como lo indica este diagrama, las CP pueden ser clasificadas dentro de 10 categorías estándares. Los daños son puestos como referencia contra el valor de la propiedad sin daño. En la determinación del impacto en el valor, es importante hacer distinción entre los CP y los aspectos que no se relacionan con ellas. Por ejemplo, las condiciones del mercado pueden ser responsables de un cambio en el valor que no está relacionado con el factor estudiado. Además de las categorías de CP, el gráfico ilustra algunas de los varios factores resultantes de las CP.

### LOS TRES ENFOQUES DE LAS CP A LA VALORIZACION



El impacto de las CP en los valores de las propiedades es en últimas una cuestión empírica que requiere la aplicación de una o más de las tres tradicionales enfoques a la estimación del valor.

1. Costo: Utiliza datos y información de mercado con y sin los costos y pérdidas asociadas con una CP.

En este enfoque se restan los costos o pérdidas asociadas con cada etapa del Valor Normal de la

## EL GRAFICO BELL

### Las Diez Clasificaciones de las Condiciones Perjudiciales

CLASE	CONDICION PERJUDICIAL	ANALISIS	RESULTADO	
I	<b>Sin Condición Perjudicial (CP) ó Condición Benigna</b>	Cualquier CP que no impacte el esquema de venta en el mercado (Si sobre el mercado: II o bajo: IV) Venta-arrendamiento/ contrato de terreno/construcción a pedido/ compra por el inquilino/amenaza de confiscación/subasta/primer opción a rechazo/ doble plica	Existen cientos de Condiciones Perjudiciales (CP) que influyen en el valor de una propiedad. El análisis de los daños a propiedades se inicia con el Modelo de CP. Todos los seis elementos del modelo se consideran en cada análisis, lo cual puede llevar a diferentes situaciones dependiendo de la inclusión, exclusión y tiempo en que ocurre cada elemento.	Las CP presentan una variedad de impactos que varían caso a caso.
II	<b>Premiado Por No Ser Mercado</b>	Motivación especial del comprador Montaje/Expansión/ Proyecto de Redesarrollo Feng Shui		
III	<b>Condición del Mercado</b>	Economía/ Oferta y Demanda/ recesión/ depresión/ Opción de Préstamo/ Opción Rodante/ Ejercicio de Opción		
IV	<b>Condición Temporal</b>	Venta de afán*/Tragedia**/Venta en masa/Alta Vacancia/ Alivio Temporal/ Mantenimiento Diferido/ Legal *Bancarrota/Bienes a Prueba/ US Aiguacil/ REO/ REO Privado/ FDIC/ RTC **Crimen/ Accidente/ Enfermedad/ Motín/ Incendio		
V	<b>Condición Impuesta</b>	Vecindades*/Dominio Eminente /Obligación/ Impuesto/Transpaso Restringido/Préstamo Condicionado *Alcantarilla de Planta Nuclear/Plaga/ Uso ilegal/ Cárcel/ EMF/ Ruido por Tráfico Aéreo		
VI	<b>Condición del Edificación</b>	Defectos de Construcción/ Violación en Códigos de Construcción/ Mano de obra Deficiente/ Goteras/ No cumplimiento con ADA/ Depreciación Funcional		
VII	<b>Condición del Terreno o Aspectos Geotécnicos</b>	Contitución del terreno/ Drenaje/ Excavación de Cimientos/ Corte y Relleno/ Muro de Contención/Inclinación/ Compactación del Suelo		
VIII	<b>Condición Ambiental</b>	Contaminación del Suelo/ Contaminación estructural/ Hidrocarburos/ Metales/ Asbestos/ Solventes/ Material Radioactivo/ Agua Subterránea/ Relleno Sanitario/ Tanque de almacenamiento Subterráneo		
IX	<b>Condición Natural</b>	Desastres Naturales/ Hábitats Naturales/ Inundaciones/Terremotos/ Volcanes/ Huracanes/ Deslizamientos de Tierra/ Tipos de Suelo/ Plagas/ Sulfatos/ Pantanos		
X	<b>Condición Incurable</b>	Aplicable a varias CP en situaciones severas donde existe pérdida total o responsabilidad neta		

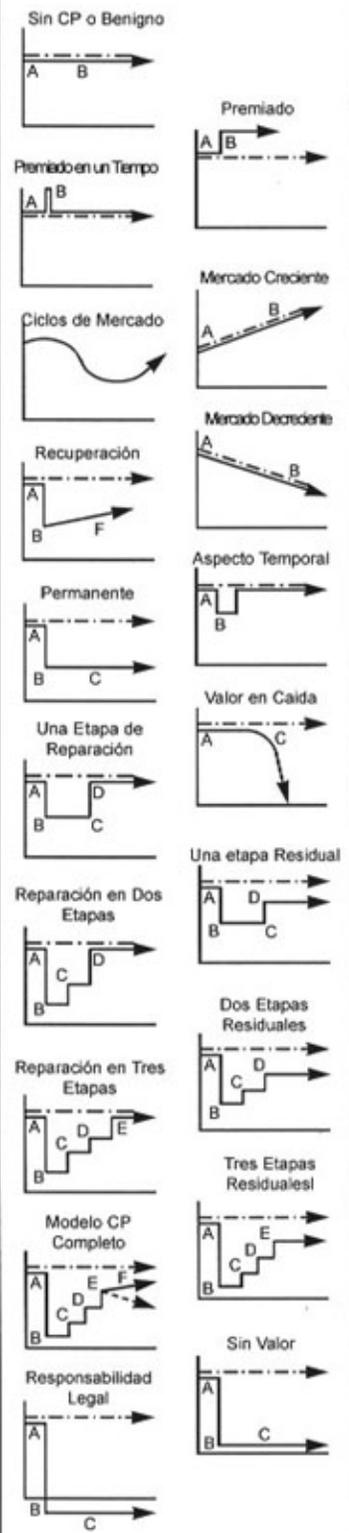


Los daños son comparados contra el valor normal de la propiedad. En la determinación del impacto en el valor, es crítico hacer distinción entre las CP y aspectos irrelevantes. Por ejemplo, las condiciones del mercado pueden ser responsables por cambios en el valor y que no se relacionan con la condición estudiada.

El impacto de las CP en el valor de una propiedad es una cuestión empírica que requiere la aplicación de uno o más de los tres tradicionales enfoques hacia la valorización:

1. Comparación de ventas, el cual utiliza información del mercado con y sin CP.
2. Capitalización de Ingreso, el cual utiliza los factores de ingreso y riesgo con y sin CP.
3. Costo, utiliza datos con y sin los costos y pérdidas asociados con una CP.

Las etapas de CP y factores de valor, el modelo de la CP, y el grafica Bell, junto con las tres aproximaciones de valor, nos da un marco fundamental para el análisis de las CPs.



propiedad. Generalmente, sólo aquellos costos y pérdidas que son responsabilidad del propietario serían incluidos, en la medida en que solo impactaran el valor en el mercado. (En la práctica, si la resistencia al mercado se aplicara sería probablemente determinada por medio de la Comparación de Ventas o del Método de Capitalización de Ingresos).

2. Comparación de ventas: Utiliza información del mercado con y sin las CP.

Una de las aplicaciones más útiles de este enfoque es el análisis comparado de ventas. Esto se hace entre el valor de la propiedad en estudio o propiedades impactadas de similar manera, que aquí llamaremos Areas de Evaluación (en los puntos B, C, D, E ó F) y propiedades no impactadas, llamadas Areas de Control (punto A). De igual manera, este análisis puede hacerse entre el valor de la propiedad antes y después de haber

sido afectada por una CP. Por ejemplo, la depreciación de una propiedad que ha sido evaluada pero no reparada sería Punto A - Punto C.

3. Capitalización de Ingreso: Utiliza ingreso y factores de riesgo con y sin las CP.

Esta aproximación a la valorización se basa en el impacto que una CP tiene en (1) el ingreso (tanto a corto como a largo plazo), (2) riesgo (la tasa de capitalización, tasa de descuento, o ambos). La tasa de riesgo depende de la combinación de riesgo de la hipoteca y equidad.

Las etapas de CP y factores de valor, el modelo de la CP, y el

gráfico Bell, junto con las tres enfoques a la estimación del valor, nos da un marco fundamental para el análisis de las CPs.



**COMPARACIÓN DE VENTAS**

Información de Areas de Referencia  
(Sin CP, Punto A)  
- Información de Areas de Prueba  
(Con CP, Puntos B, C, D, E o F)  
= Disminución en el valor

**CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO**

Valor (V) =  $\frac{\text{Ingreso Operante neto (I)}}{\text{Tasa de Capitalización (R)}}$

Efectos en el costo } Impactos en el Ingreso (I)

Efectos en el uso } Impactos en la Tasa (R)

Efectos en el Riesgo }

*S I N E C E S I T A S M A S I N F O R M A C I Ó N ?*



(949)362-1601

**Bell Anderson & Sanders, L.L.C.**