



**ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Ciclo de Conferencias Virtuales - Julio 2020

Viernes 31/07





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



“Análisis del Mercado Inmobiliario Actual Vs. Valor de los Inmuebles en América”





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



“Análisis del Mercado Inmobiliario Actual Vs. Valor de los Inmuebles en República Dominicana”



Ing. José Alberto Beras

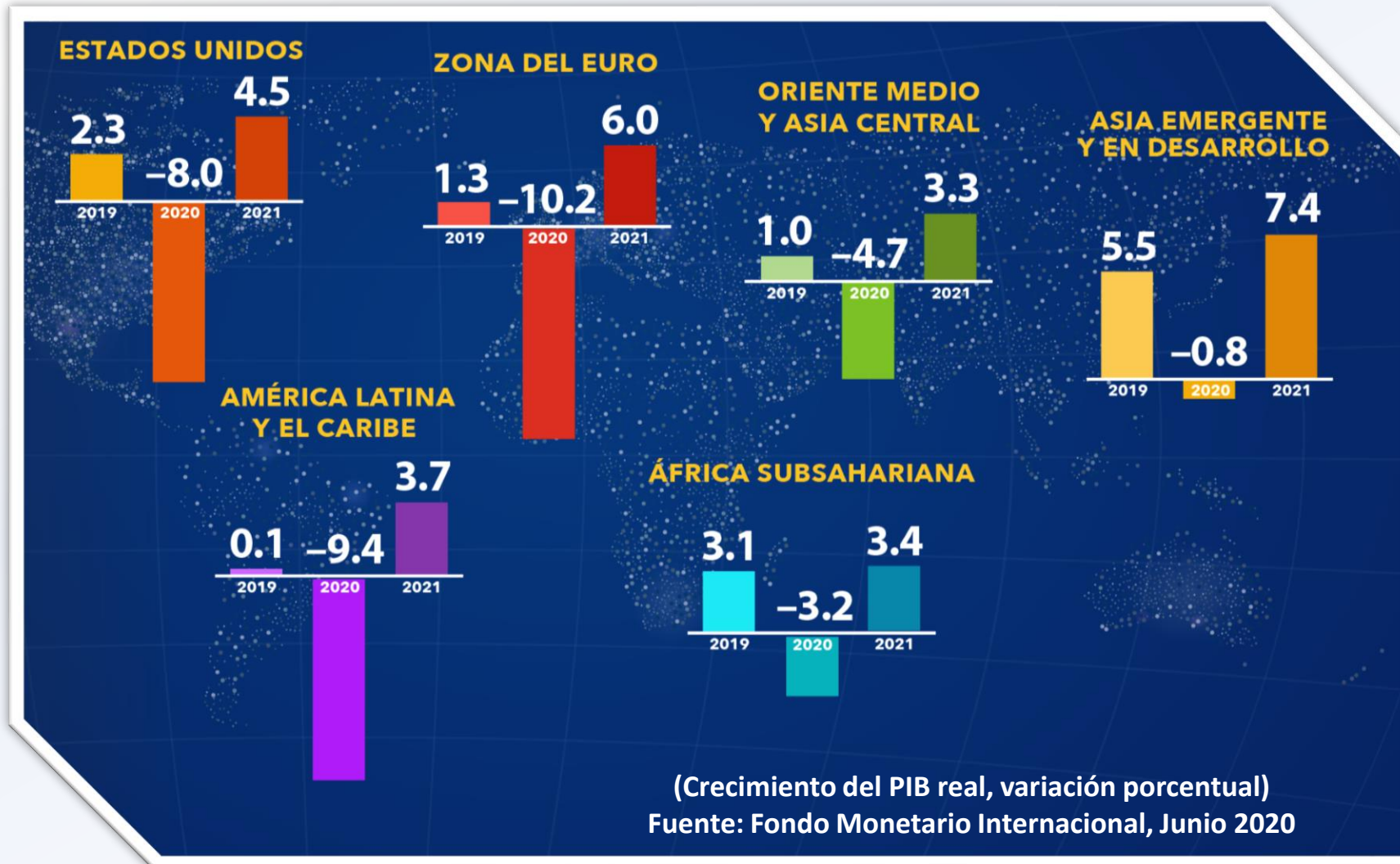




ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA MUNDIAL



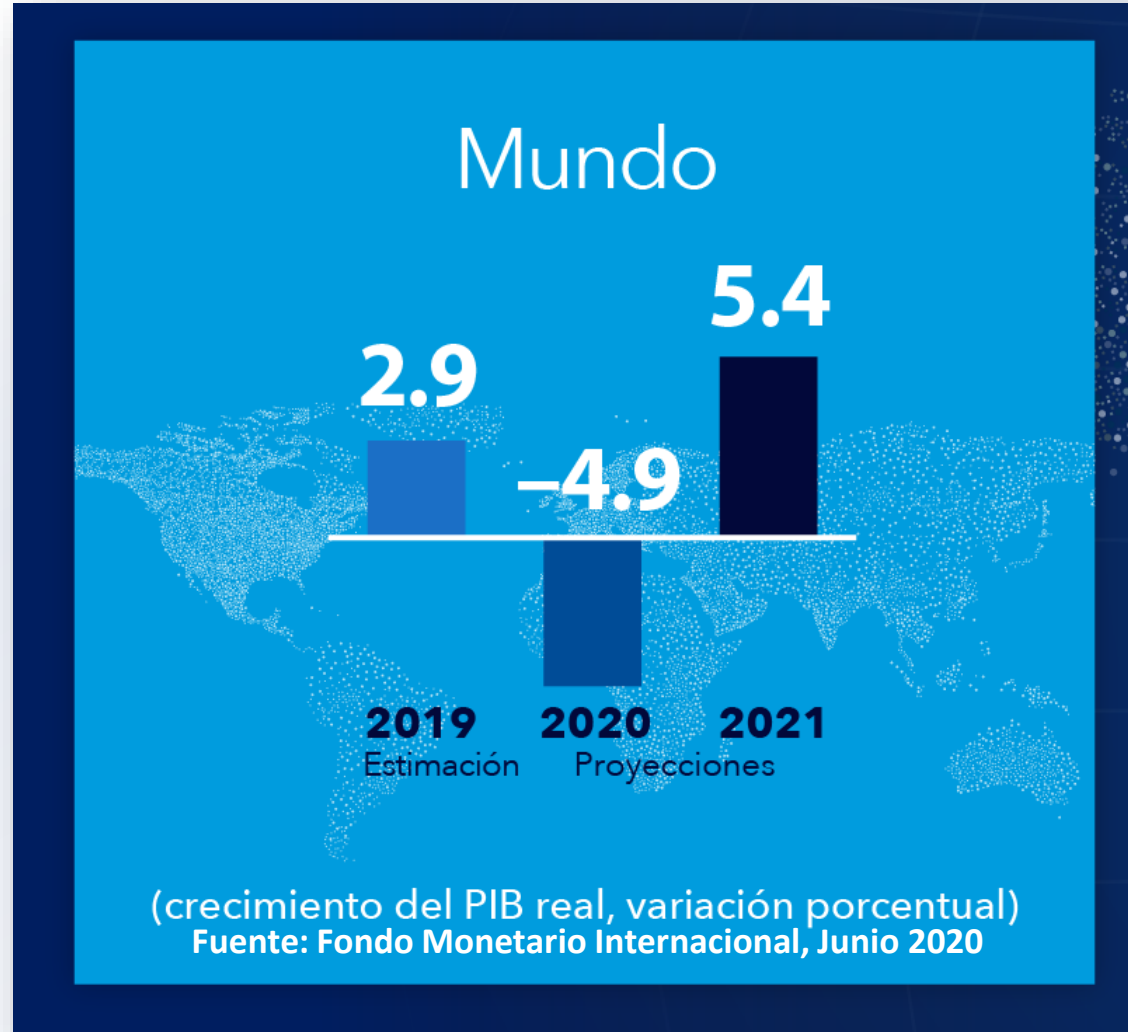
Ing. José Alberto Beras





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA MUNDIAL



Junio 2020

Ing. José Alberto Beras





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Ing. José Alberto Beras



LA REPÚBLICA DOMINICANA ANTES DEL COVID-19



República Dominicana: Panorama General

La República Dominicana (RD) experimentó un fuerte crecimiento económico en los últimos años, con un promedio del 5,3 por ciento anual entre 1993 y 2018, una de las tasas más elevadas de la región de América Latina y el Caribe (ALC). Entre 2014 y 2018, el ritmo se aceleró a un promedio de 6,3 por ciento anual —7 por ciento en 2018—, impulsado por una sólida demanda interna. Durante ese periodo de cinco años, fue la economía de más rápido crecimiento en América Latina y el Caribe.

Fuente: Banco Mundial



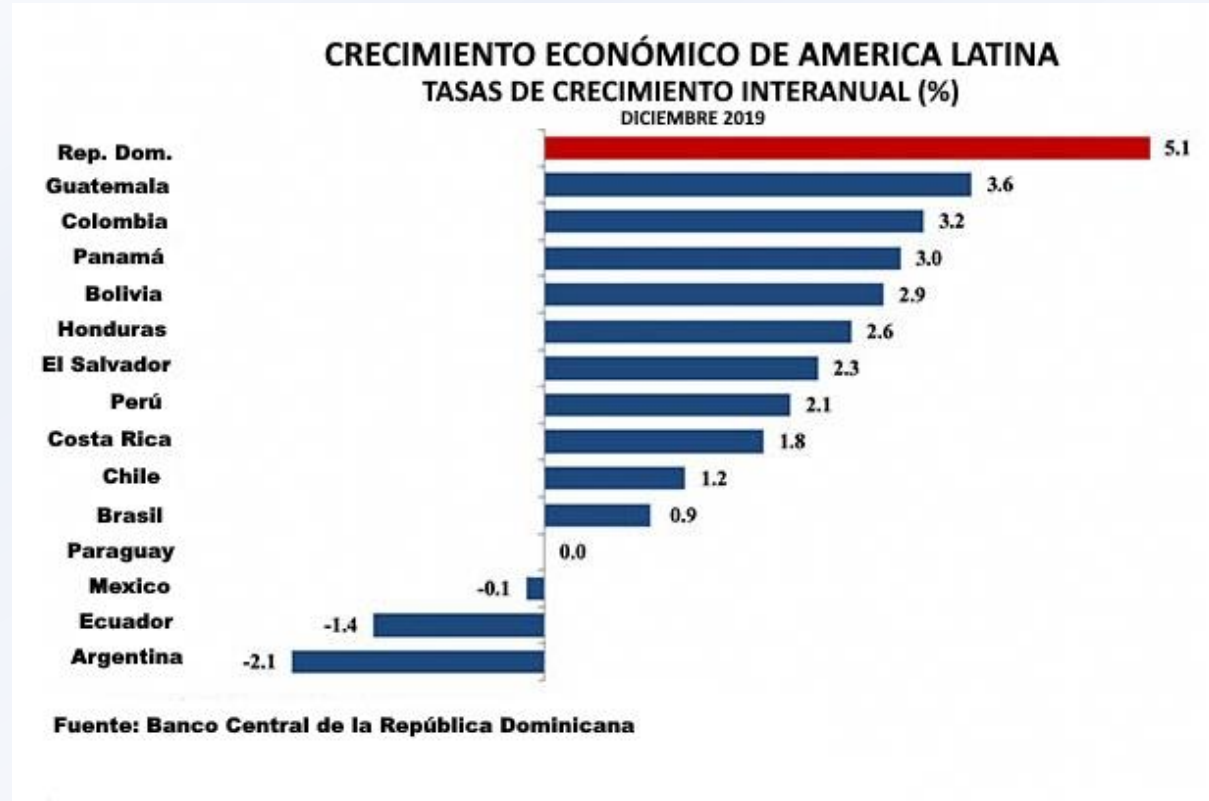
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

República Dominicana: Panorama General



El PIB creció un 5.1 % en 2019. El país se sitúa, una vez más, como el de más alto crecimiento en toda América Latina.

Fuente: Banco Central de la República Dominicana





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Perspectivas de la Economía Año 2020



Durante el periodo enero-marzo de 2020, la economía creció a una tasa de 0%. Este resultado ha sido el peor trimestre de la economía dominicana desde la crisis bancaria del año 2003 y luego de la crisis financiera internacional del 2008. El pronóstico de crecimiento para este año era del 5,0%. Sin embargo, la irrupción del COVID19 que provocó, no solo una crisis sanitaria, sino también una crisis económica, borró esa previsión inicial, proyectándose un crecimiento anualizado de 0,0%, en el escenario más optimista; y otros, como el del Fondo Monetario Internacional (FMI) que pronostican un crecimiento de -1,0%....

Fuente: Dirección General de Presupuesto (DIGEPRES)

Ing. José Alberto Beras



TASA DEL DOLAR



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Ing. José Alberto Beras

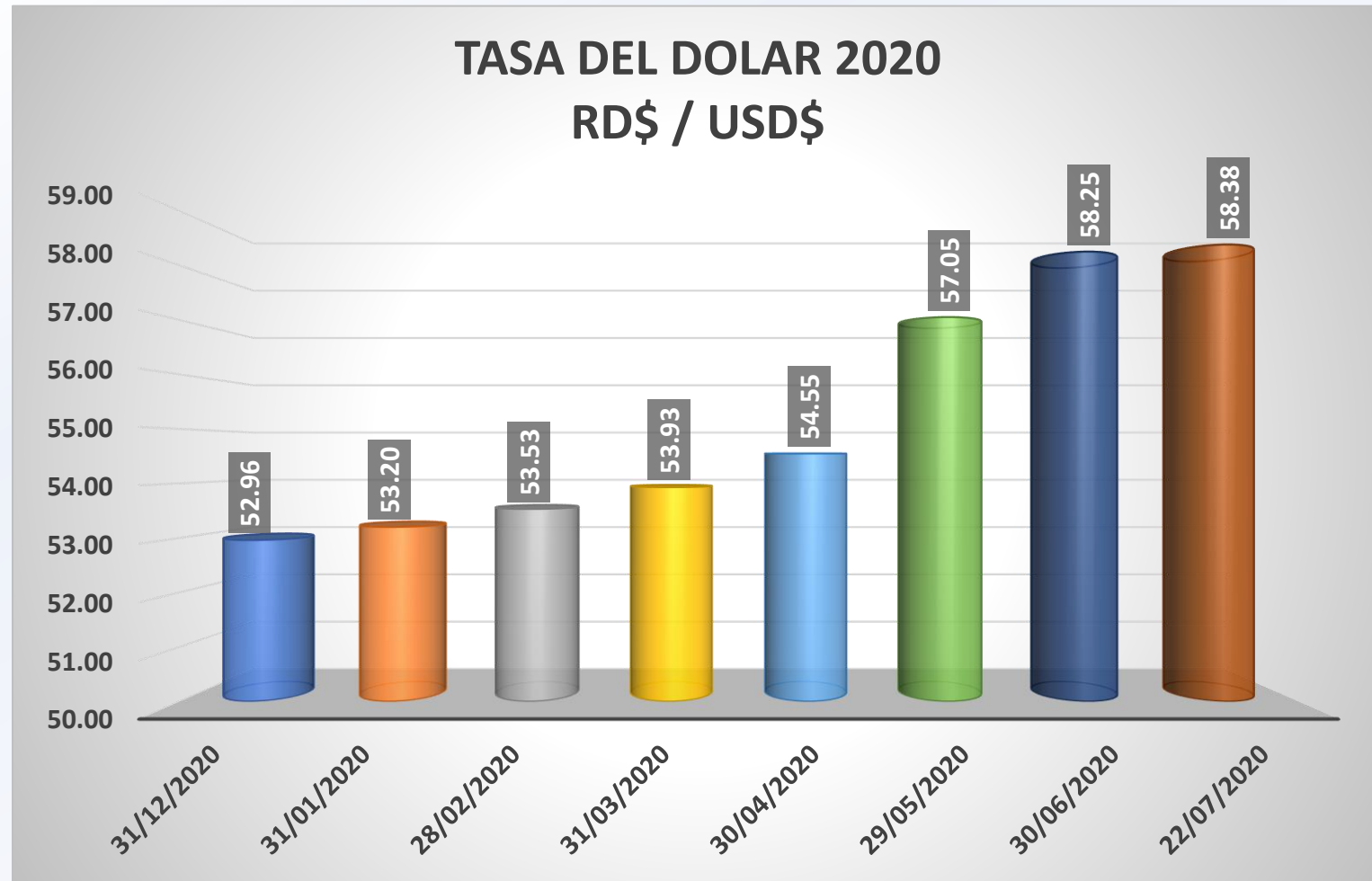


ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



TASA DEL DOLAR

FECHA	TASA RD\$ / USD\$	MES	ACUM.
31/12/2020	52.96		
31/01/2020	53.20	0.45%	0.45%
28/02/2020	53.53	0.62%	1.07%
31/03/2020	53.93	0.75%	1.82%
30/04/2020	54.55	1.15%	2.97%
29/05/2020	57.05	4.58%	7.55%
30/06/2020	58.25	2.10%	9.66%
22/07/2020	58.38	0.22%	9.88%



Ing. José Alberto Beras



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Ing. José Alberto Beras



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)





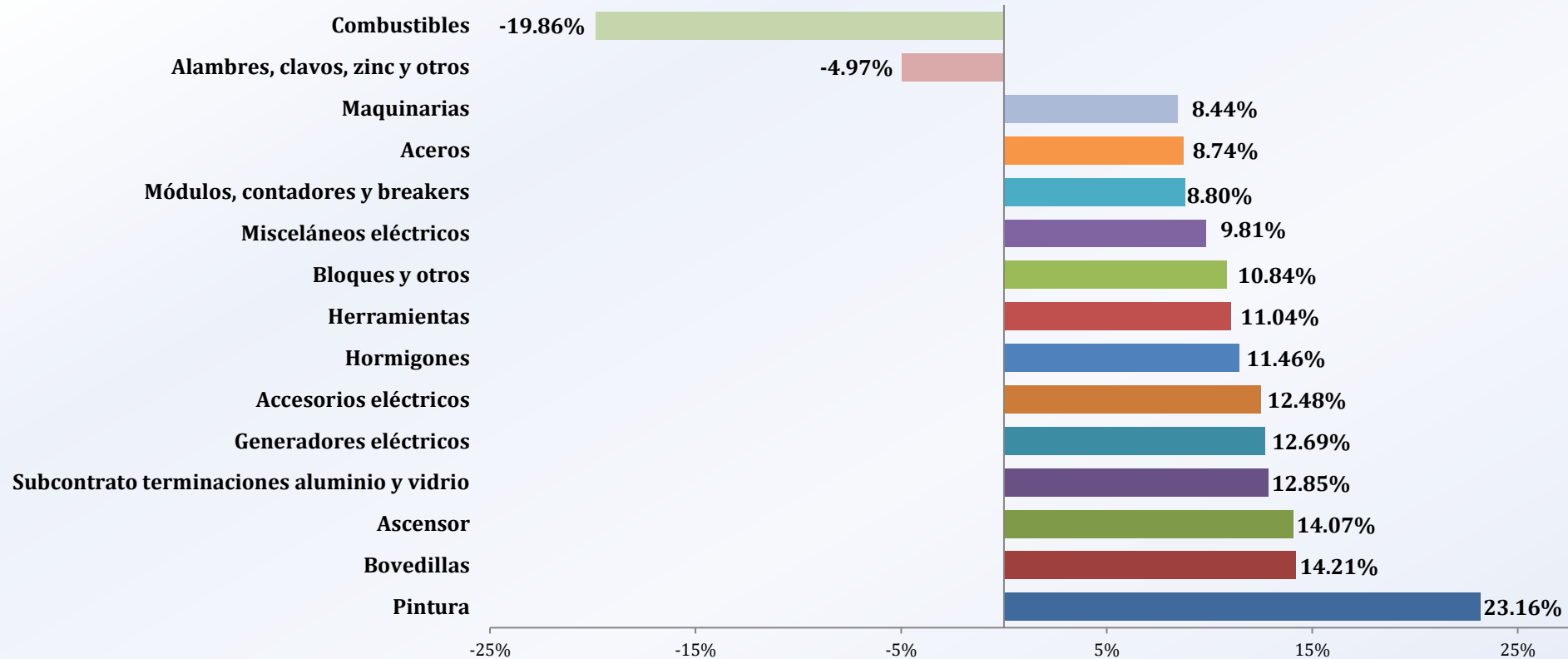
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICAS

Variación porcentual en los últimos doce meses del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según subgrupos de costos, en el mes de junio del 2020



Ing. José Alberto Beras





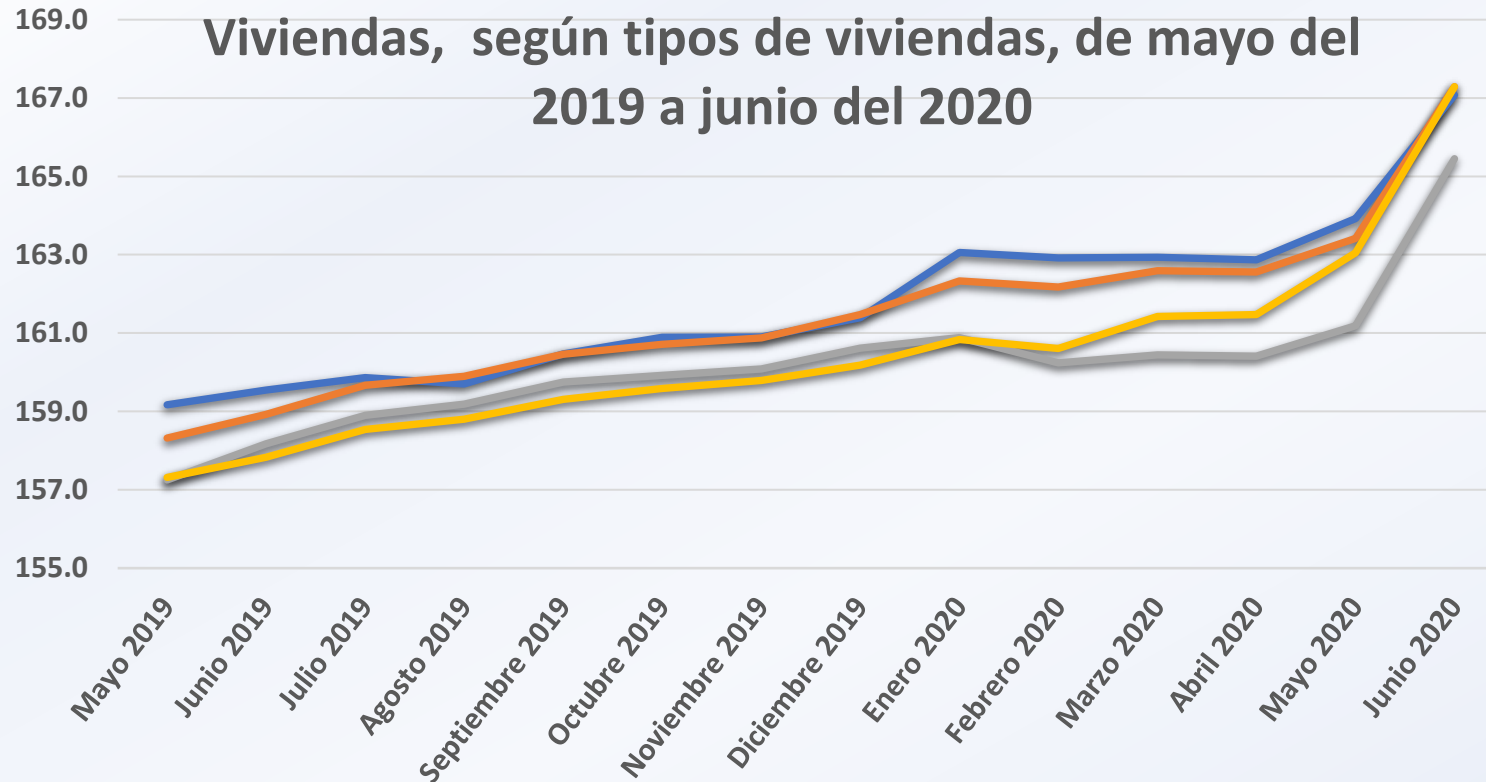
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICAS

Índice de Costos Directos de la Construcción de
Viviendas, según tipos de viviendas, de mayo del
2019 a junio del 2020



VARIACIÓN GENERAL: 5.55%

— Unifamiliar de un nivel	4.97%	— Unifamiliar de dos niveles	5.67%
— Multifamiliar de cuatro niveles	5.22%	— Multifamiliar de ocho niveles o más	6.34%

Ing. José Alberto Beras



Situación del Mercado Inmobiliario en República Dominicana

Ing. José Alberto Beras



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)





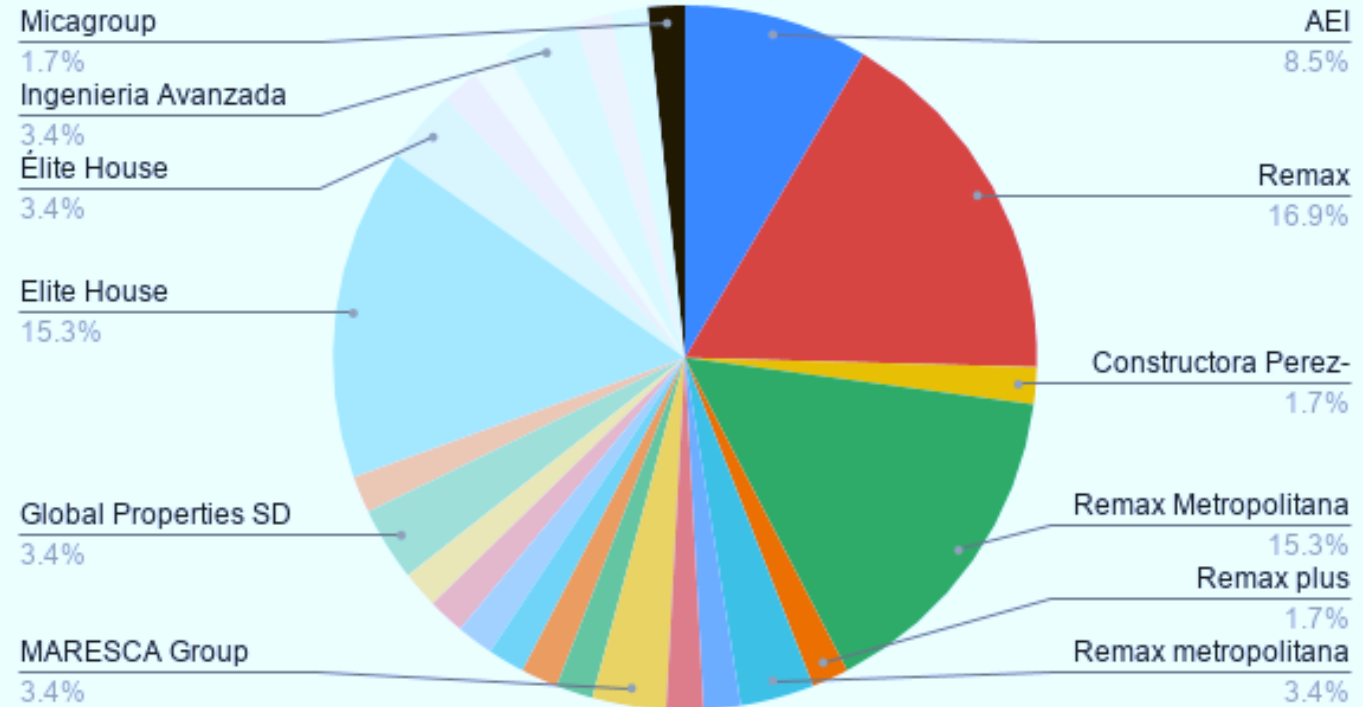
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

Institución que Representa



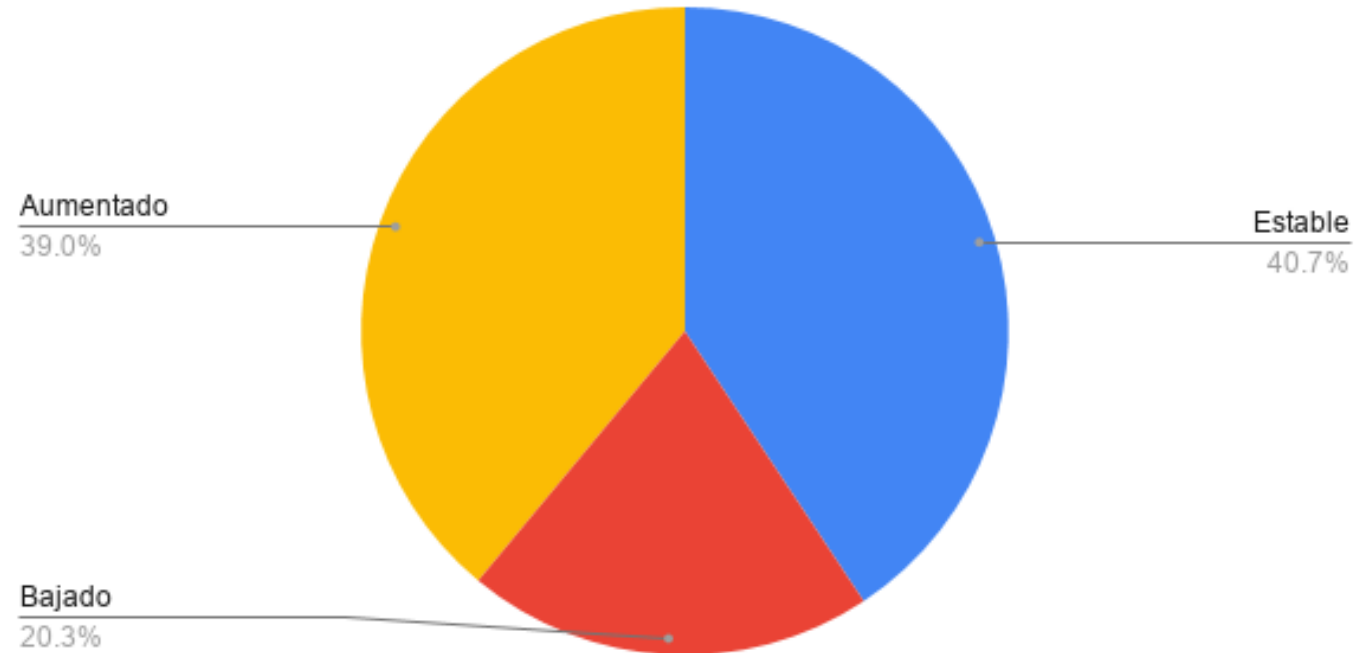


ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Situación del Mercado Inmobiliario en República Dominicana

Encuesta

¿Consideras que el valor de los inmuebles ha aumentado o bajado a partir de febrero 2020?





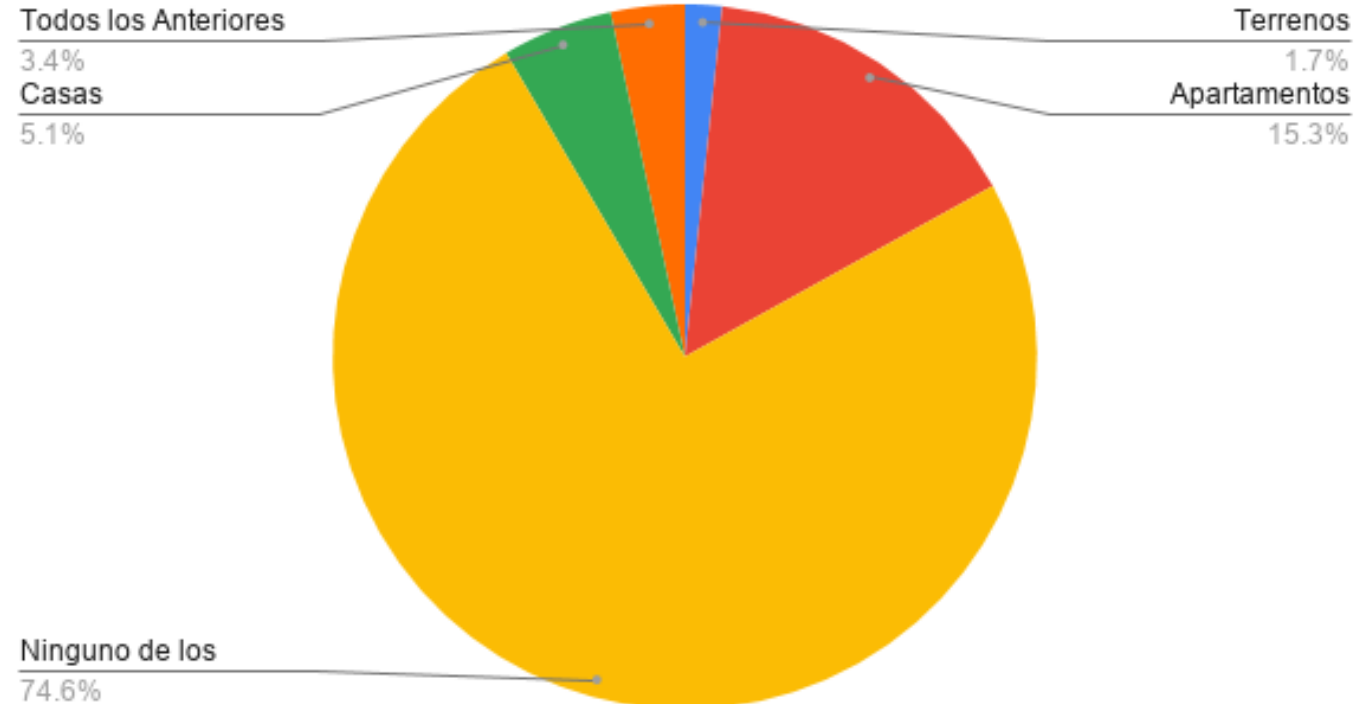
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿Qué tipo de inmuebles han sufrido bajas en sus precios?



Ing. José Alberto Beras





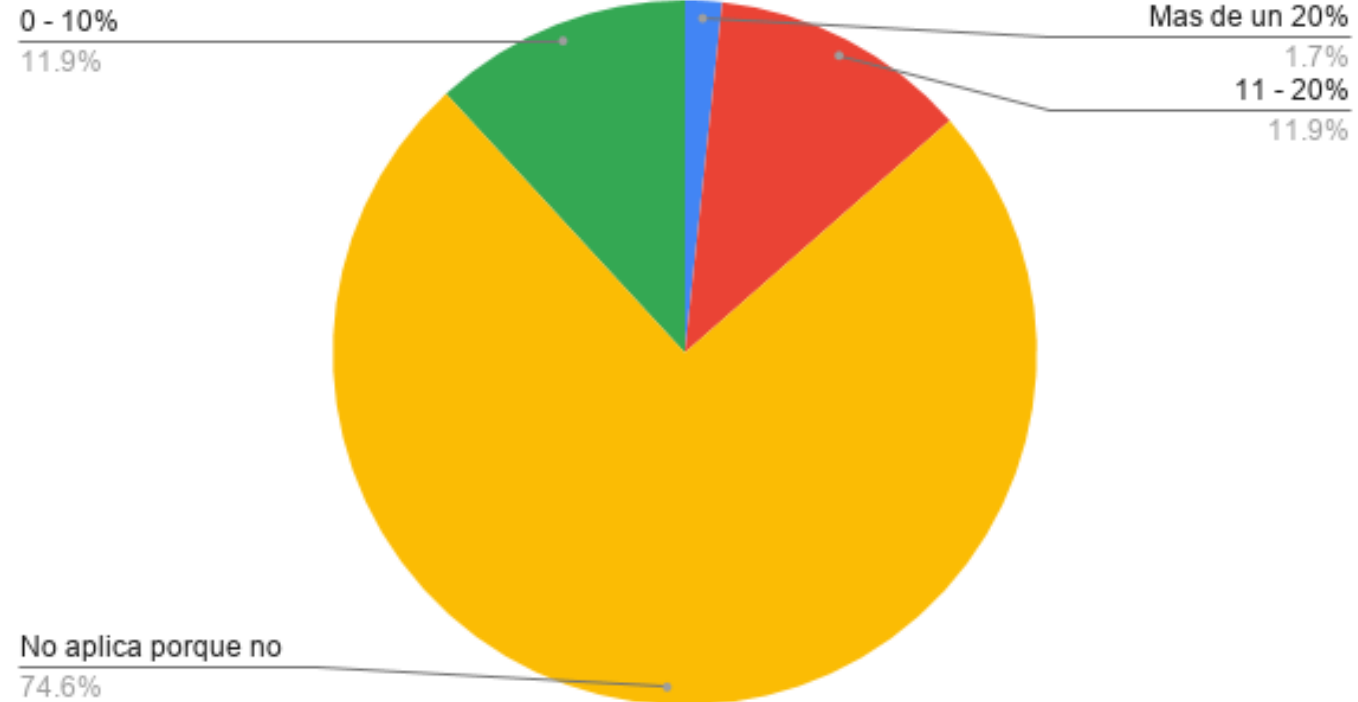
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

4.-¿En que porcentaje consideras han disminuido?



Ing. José Alberto Beras





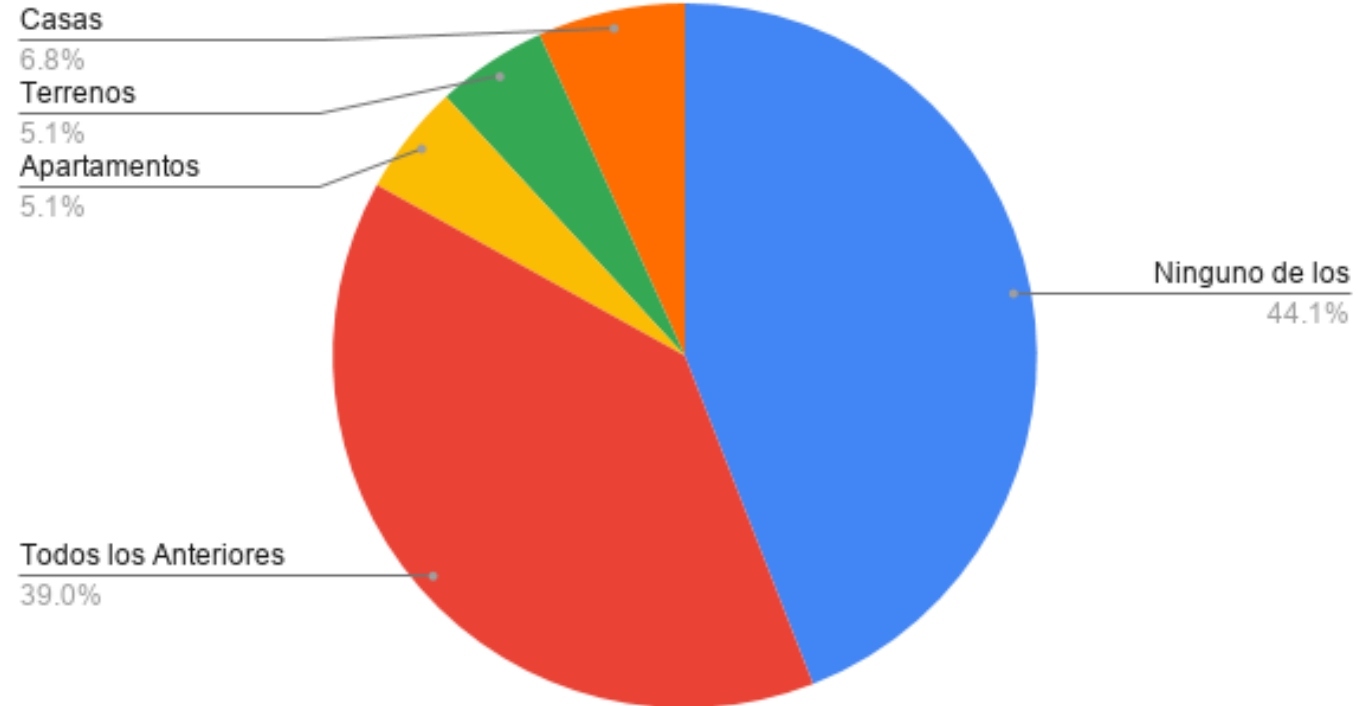
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿Qué tipo de inmuebles han aumentado en sus precios?



Ing. José Alberto Beras





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



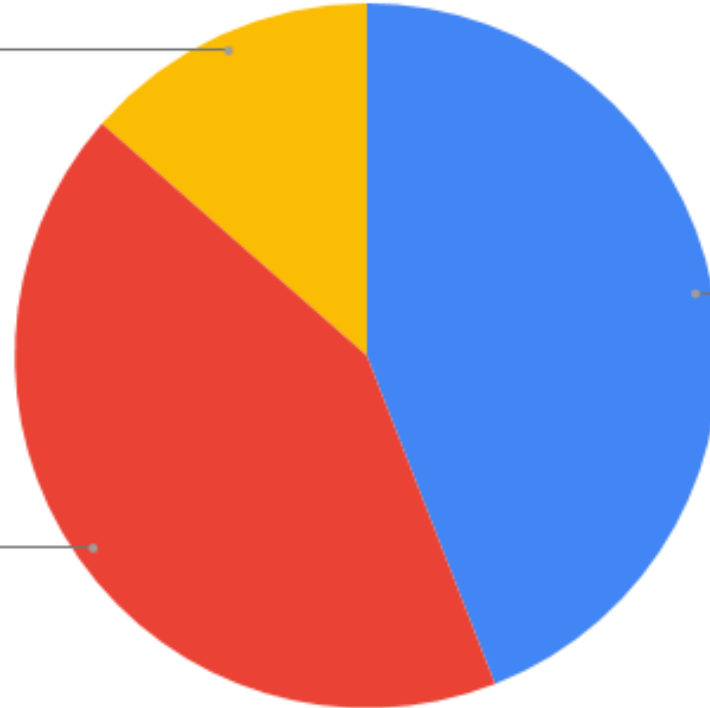
Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿En que porcentaje consideras han aumentado?

11 - 20%
13.6%

0 - 10%
42.4%

No aplica porque no
44.1%



Ing. José Alberto Beras





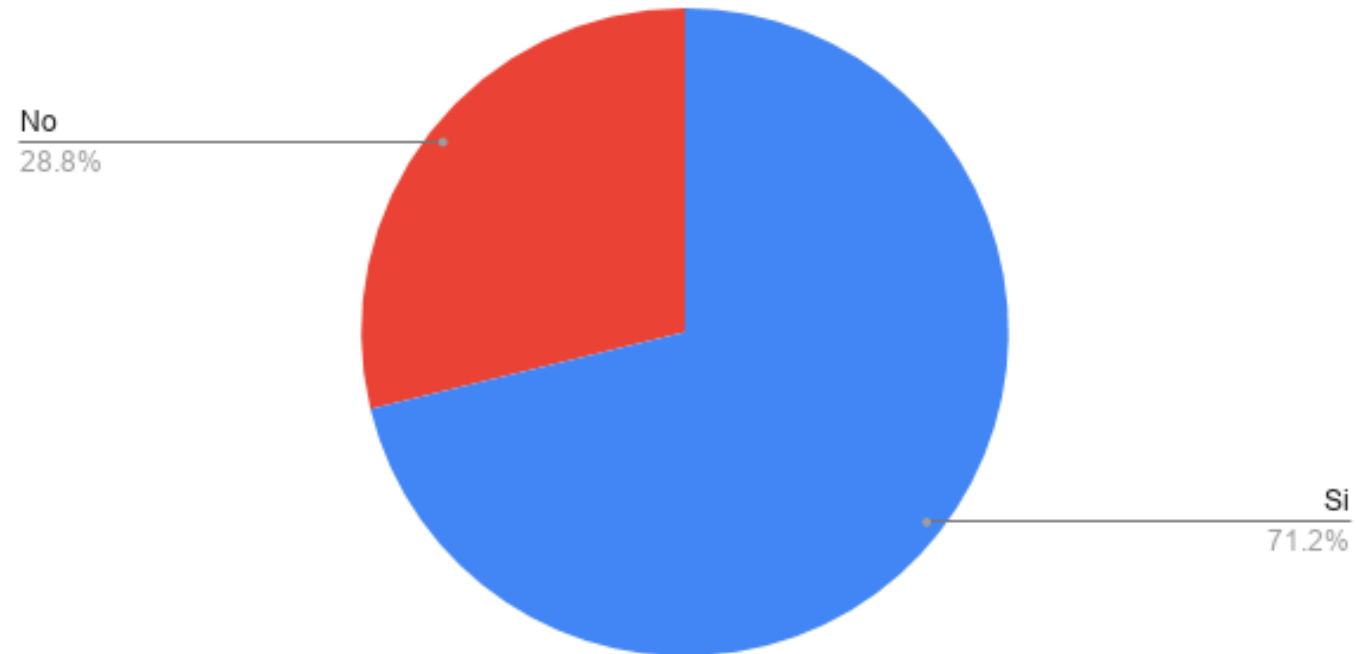
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿Consideras que las Viviendas Unifamiliares tienen mayor
demanda ahora que en Febrero 2020?



Ing. José Alberto Beras





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta

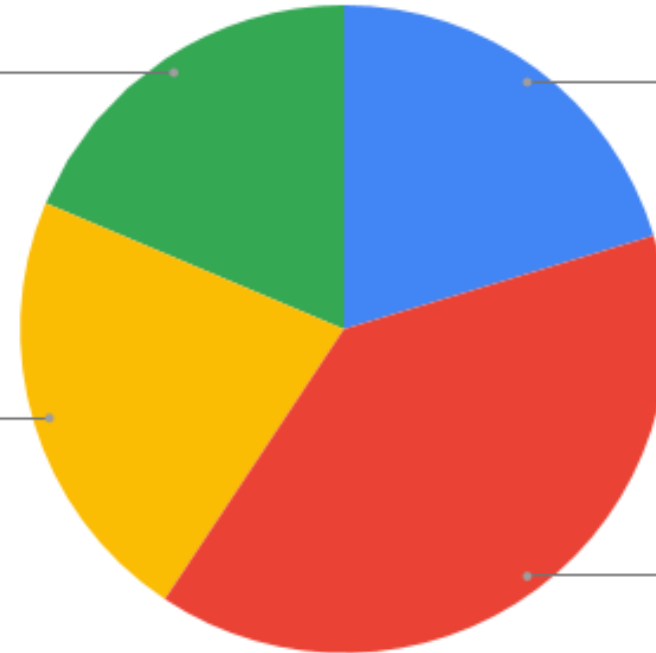


Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿En que porcentaje consideras que ha aumentado la demanda?

No aplica porque no han
18.6%

Mas de un 20%
20.3%



11 - 20%
22.0%

0 - 10%
39.0%



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

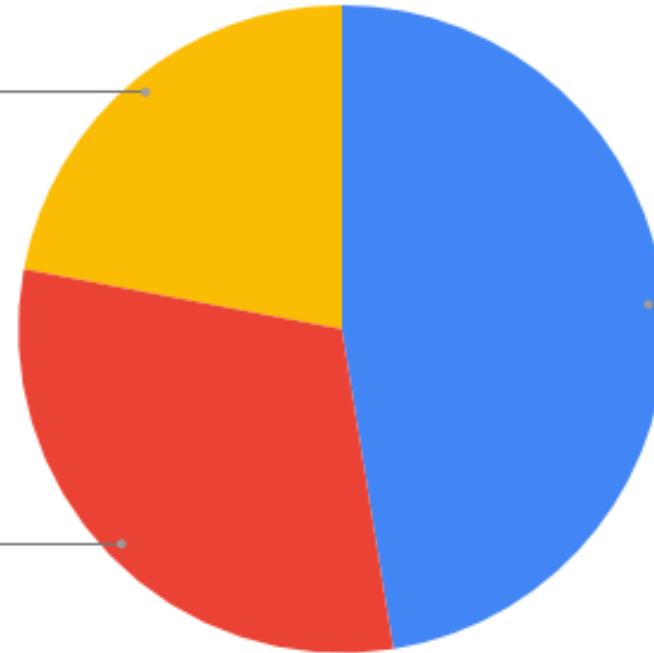
Situación del Mercado Inmobiliario en República Dominicana

Encuesta

¿Consideras que el valor de los inmuebles en el sector turístico ha aumentado o bajado a partir de febrero 2020?

Bajado
22.0%

Aumentado
30.5%



Estable
47.5%





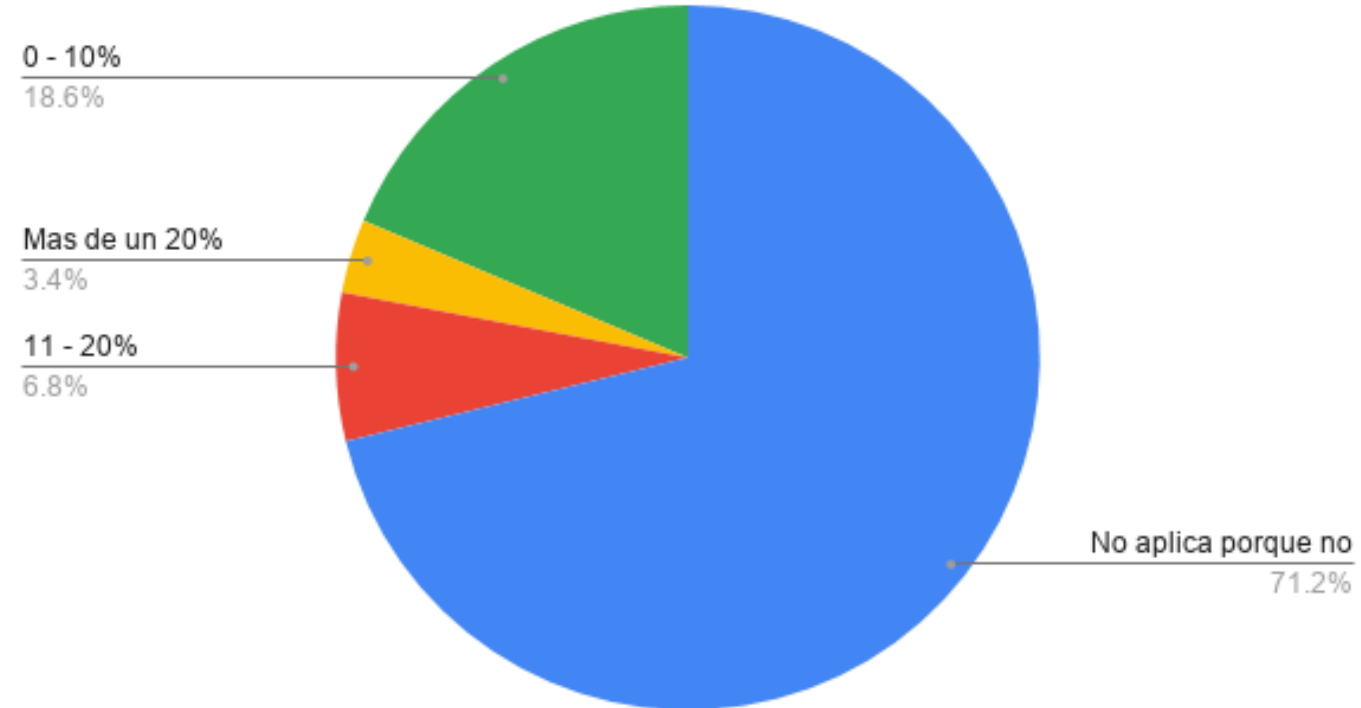
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿En que porcentaje consideras han aumentado?



Ing. José Alberto Beras





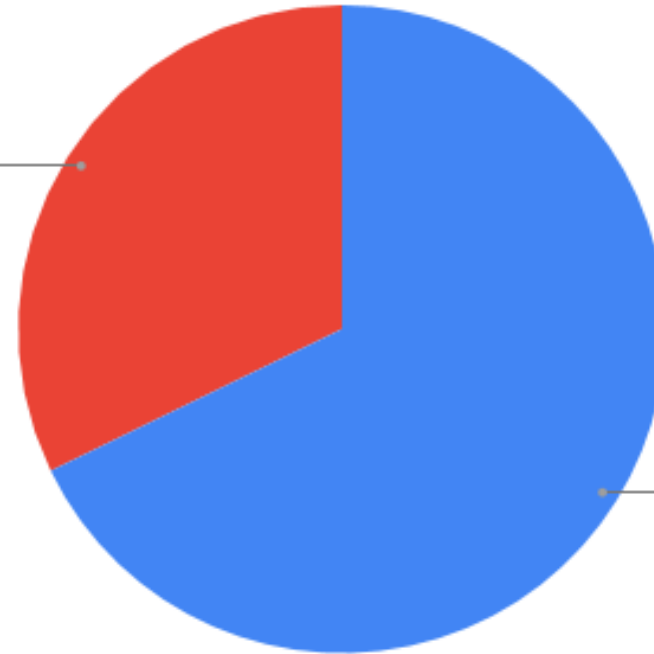
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

Encuesta

¿Consideras que las villas tienen mayor demanda ahora que en Febrero 2020 en el sector turístico?

No
32.2%



Si
67.8%





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

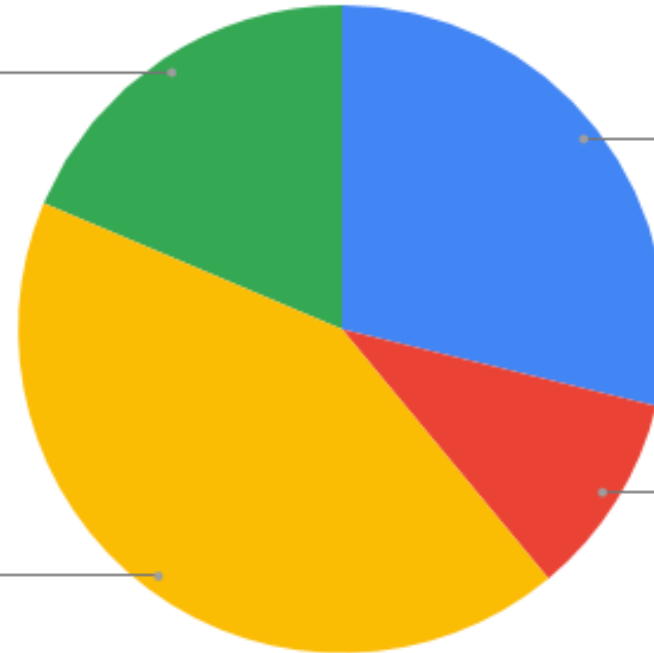
¿En que porcentaje consideras que ha aumentado la demanda de Villas?

11 - 20%
18.6%

No aplica porque no han
28.8%

Mas de un 20%
10.2%

0 - 10%
42.4%



Ing. José Alberto Beras



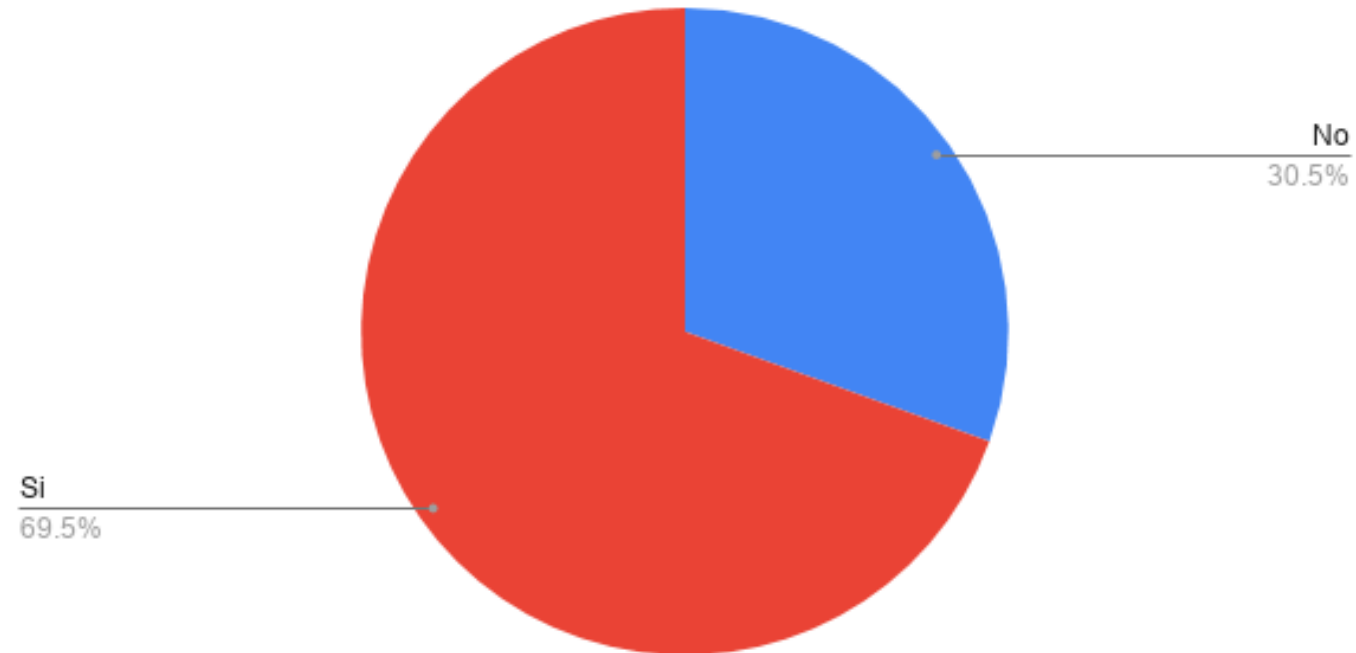


ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Situación del Mercado Inmobiliario en República Dominicana

Encuesta

¿Consideras que los apartamentos tienen mayor demanda ahora que en Febrero 2020 en el sector turístico?





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta

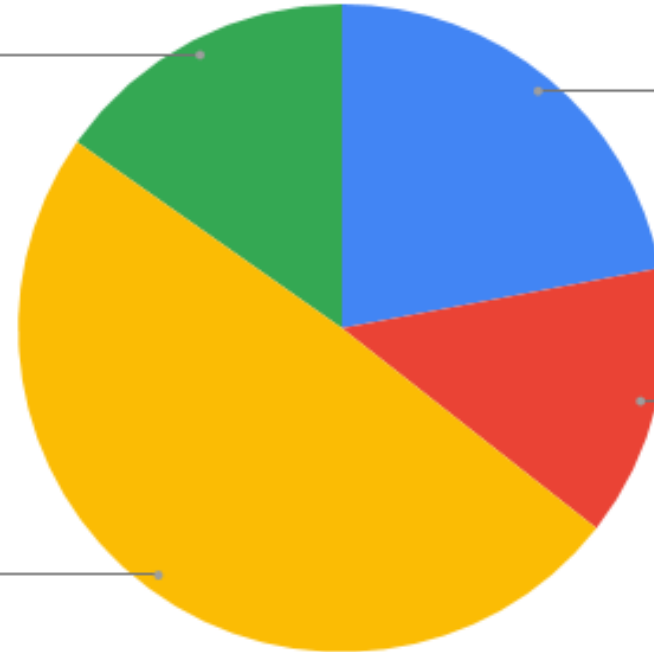


Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿En que porcentaje consideras han aumentado los apartamentos en el sector turístico?

11 - 20%
15.3%

No aplica porque no han
22.0%



Mas de un 20%
13.6%

0 - 10%
49.2%

Ing. José Alberto Beras





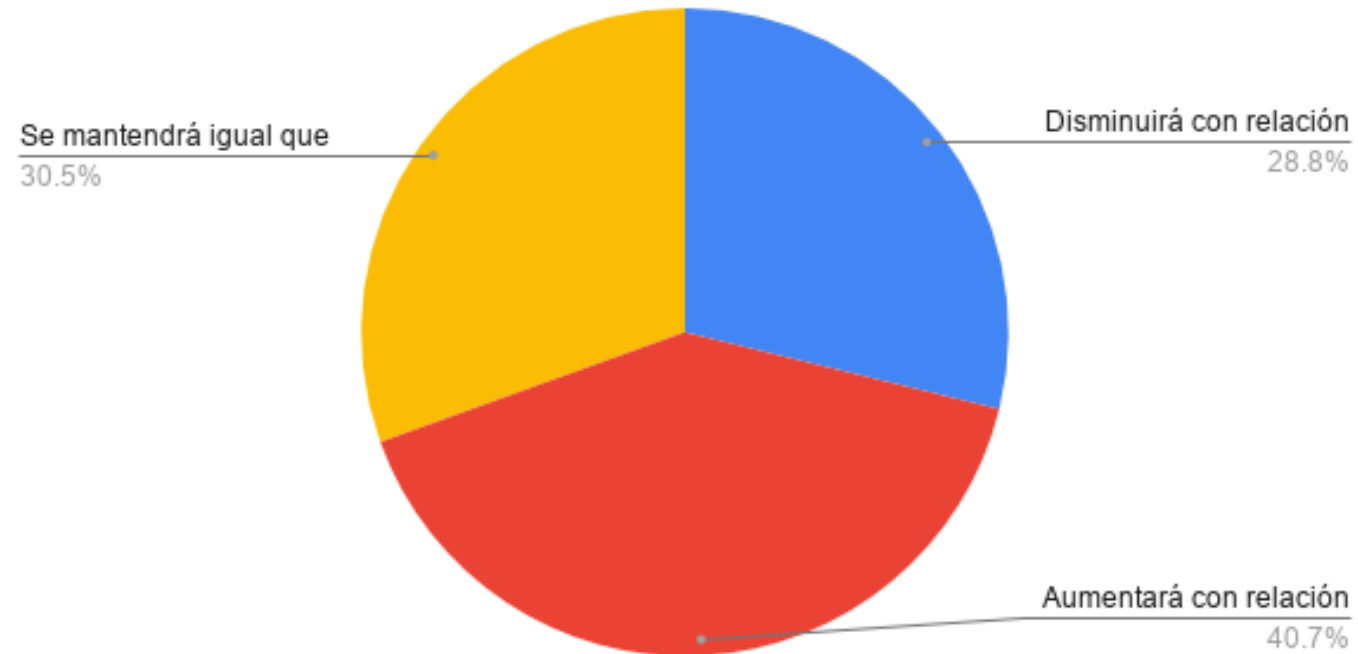
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Encuesta



Situación del Mercado
Inmobiliario en
República Dominicana

¿Como prevés que será el desarrollo del mercado inmobiliario en lo que resta de año?



Ing. José Alberto Beras



CONCLUSIONES

Ing. José Alberto Beras



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



CONCLUSIONES

- 1) **El COVID-19 hunde a la economía mundial en la peor recesión desde la Segunda Guerra Mundial.**
- 2) **El Peso se ha devaluado en aproximadamente un 10% con relación al dólar del mes de Enero a la fecha.**
- 3) **Hasta el mes de Junio los Costos de Construcción de Viviendas han aumentado en un 5.5% en el período de un año. Con el incremento del mes de Julio y con lo que resta de año, se prevé un incremento mucho mayor.**
- 4) **La encuesta realizada a promotores y corredores inmobiliarios establece que existe un proceso de alza de precios, lo que es lógico, ya que muchos inmuebles se mercadean en dólares y al perder valor el peso, hoy hay que pagar más pesos por el mismo inmueble.**
- 5) **La encuesta realizada a promotores y corredores inmobiliarios establece que en sector turístico los precios se mantienen estables, lo cual corresponde a que el mercado es en dólares.**



CONCLUSIONES



- 6) El 70% de los encuestados indican que en el sector turístico las Villas y los apartamentos tienen ahora más demanda para comprar que en el mes de Febrero.**
- 7) El 41% de los encuestados estiman que el desarrollo inmobiliario aumentará en lo que resta del año.**
- 8) El 30% de los encuestados estiman que el desarrollo inmobiliario se mantendrá estable en lo que resta del año.**
- 9) El 30% de los encuestados estiman que el desarrollo inmobiliario disminuirá en lo que resta del año.**
- 10) En nuestra oficina hemos apreciado una tendencia especulativa en las ventas de inmuebles por los promotores y por propietarios.**
- 11) Aunque aún existe un mercado fluido de los inmuebles, estimamos que la recesión económica provocada por el COVID-19 influirá negativamente en el mercado inmobiliario en los meses próximos.**



jaberas@gmail.com





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Muchas gracias por su atención



“ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL VERSUS EL VALOR DE LOS INMUEBLES: SITUACIÓN COSTARRICENSE”

POR
ING. ROBERT LAURENT.

INGENIERO CIVIL-TOPÓGRAFO
MASTER EN VALUACIÓN



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Instituto Costarricense de Valuación

COSTA RICA

- Población: 5 100 000
- Territorio: 51.100 km²
- Ubicación:
- Principales fuentes Ingresos:
 - **Turismo**
 - Venta bienes y servicios
 - Productos agrícola
 - Productos médicos
 - Productos tecnológicos

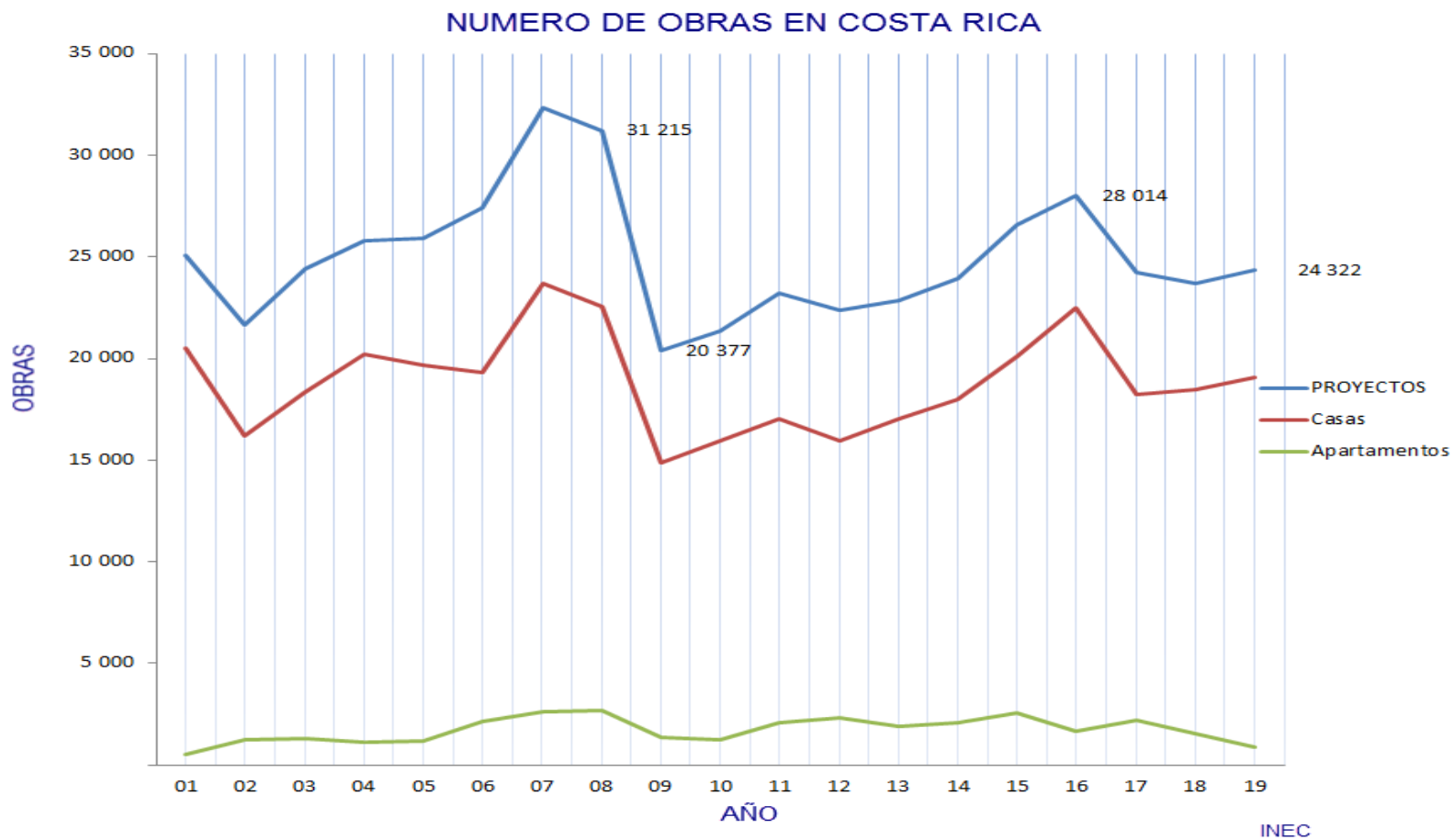


“ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL VERSUS EL VALOR DE LOS INMUEBLES: SITUACIÓN COSTARRICENSE”

Comportamiento del sector construcción
en Costa Rica

COMPORTAMIENTO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

- Sector construcción: permisos tramitados para obras nuevas



TIPOS DE MERCADO INMOBILIARIOS

- PERIODOS ESTABLES
- PERIODOS ESPECULATIVOS
- PERIODOS CONTRAIDOS (recesivos)

**TIPOS DE
MERCADO**

**REFERENCIAS
COMPARABLES
HOMOLOGABLES**

**METODOLOGIAS
AVALUOS
TASACIONES**



MERCADO

especulativo - estable - recesivo



OFERTAS

altas – racionales – bajas

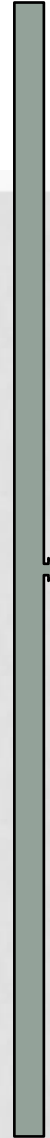


VENTAS

altas – racionales - bajas

METODOS
PROCEDIMIENTOS

TASACION



**E
S
T
U
D
I
O**

PANDEMIA OCASIONA CRISIS

- En este momento:
 - Incertidumbre
 - Preocupaciones
- Posterior
 - Lecciones

CRISIS DEL 2008

- **CRISIS 2008. - Crisis Inmobiliaria.**

Se inicia en Estados Unidos, dentro de un mercado evidentemente «especulativo» sufriendo una enorme crisis financiera, consecuencia de una relajación en la evaluación del riesgo, y contagia al resto del mundo.

El detonante fue el estallido de una enorme **burbuja inmobiliaria**, que reveló que los bancos habían extendido hipotecas basura (subprime) a personas que no podían pagarlas, con la expectativa de que el precio de las viviendas seguiría subiendo.



EVOLUCION DE LAS OFERTAS EN LOS DIFERENTES MERCADOS EN COSTA RICA

EVOLUCIÓN DE LAS OFERTAS EN LOS DIFERENTES MERCADOS

PERIODO	Previo a los 80's -1990	1990-2000
Condición del mercado	Lento (mercado meta nacional)	Estable (mercado meta mixto)
Información de ofertas	Escasa	Aumenta (internet)
	Montos consistentes (razonables)	Montos consistentes (a la alta)
Enfoque	Costo	Costo- Mercado (esporádico)
Factor de Comercialización	Cercano a la unidad	1,2-1,4

PERIODO	2000-2005	2005 a finales del 2008
Condición del mercado	Se acelera (incremento extranjero)	Especulativo (principal extranjero)
Información de ofertas	Disponible (muchas)	Disponibles (muchas)
	Montos consistentes (altos)	Montos consistentes (exagerados)
Enfoque	Costo- Mercado	Mercado - costo
Factor de Comercialización	1,3 - 1,6	1,5 - 3

EVOLUCIÓN DE LAS OFERTAS EN LOS DIFERENTES MERCADOS

Finales 2008

Mercado de bienes entra en crisis

Se detienen las compras

Banco cierran créditos, pero cobran préstamos

Se generan dos rangos definidos de ofertas:

TENDENCIA A LA BAJA (necesidad real de vender-principalmente mercado primario)

ALTAS (no acepta la nueva condición de mercado- principalmente en el mercado secundario)

Cortos:



Actriz insiste en desmentir rumor

Jacqueline Bracamontes volvió a recalcar que no tiene nada con el actor William Levy, su compañero de reparto en la telenovela *Sortilegio*.



Lady Gaga pasa un mal momento

Lady Gaga fue confundida por la policía rusa con una prostituta, tras pasearse por las calles de ese país con su extravagante ropa.

Continuamos nuestra exitosa promoción...

OPORTUNIDAD UNICA POR TIEMPO LIMITADO

Ultimas unidades en inventario con descuentos de hasta 10%* en los desarrollos más prestigiosos del país

* APLICAN RESTRICCIONES



T. +(506) 2203-7240 - +(506) 8867-2590
www.kirebe.com
Santa Ana

ENTREGA INMEDIATA
Fuerte Ventura
UN NUEVO ESTILO DE VIDA

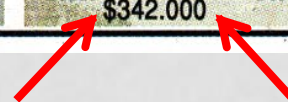
CASAS	Desde \$175.750
AREAS 146 - 169 M2	\$158.000

ALMERÍA
CONDOMINIO RESIDENCIAL

CASAS	Desde \$274.750
AREAS 220 - 247 M2	\$247.250

ENTREGA INMEDIATA
Via Nova

CASAS 272 - 285 M2	Desde \$379.750 \$342.000
APARTAMENTOS 114 - 220 M2	Desde \$186.000 \$167.500



LAS OFERTAS Y LAS CONDICIONES DEL MERCADO

Post-crisis

PRIMERA ETAPA 2009-2010

No hay claridad en los rangos de las ofertas

Reposición de bienes baja (Procesos judiciales lentos)

Nuevo nicho de mercado para valuadores (dación en pago).

SEGUNDA ETAPA 2010-2015

Sobre oferta de bienes reposeídos

Reducciones de hasta un 50% respecto a montos de venta

Bancos públicos se llenan de propiedades

ÓSCAR RODRÍGUEZ A. | ÓSCAR RODRÍGUEZ A - Actualizado el 3 de agosto de 2013 a: 12:00 a.m.



A junio, el Banco Nacional tenía 1.324 bienes adjudicados. | ARCHIVO [Ampliar](#)

Los bancos públicos eran las instituciones financieras que más propiedades tenían adjudicadas a junio anterior, tras los procesos de ejecución de las garantías de los créditos declarados incobrables.

Al concluir el primer semestre, los bancos Nacional, de Costa Rica, Popular y Bancrédito tenían 2.336 bienes en su poder, lo que

significa un 35% más frente al mismo periodo del 2012. *La Nación* consultó instituciones privadas, pero no respondieron las consultas.

Del total de propiedades adjudicadas, el Banco Nacional poseía el 60%.










“Reunir bienes no pertenece al negocio de un banco y no es de su interés. Cuando ya la persona definitivamente no puede pagar, su operación debe pasar a cobro judicial y los procesos de remates los realizan los Tribunales de Justicia”, dijo Diego Chévez, jefe de la Unidad de Bienes Adjudicados de la entidad.

REALICE NEGOCIOS INTELIGENTES CON EL BANCO NACIONAL

aprovechando las mejores tasas de interés

TASA DEL 8% EN COLONES Y 5.5% EN DÓLARES FIJAS EN TODO EL PLAZO

CARTEL: VN-UBT-024-2013

CÓD.	DESCRIPCIÓN	FOLIO REAL Y ÁREA	VALOR DE VENTA	FOTO Y DESCUENTO	EJECUTIVO DE VENTA
3793-1	CASA DE HABITACIÓN Y APARTAMENTOS: Se encuentra a menos de 10 minutos de la playa. La casa posee sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños, terraza y galerón. Los apartamentos tienen sala, cocina, 1 dormitorio y un baño. GUANACASTE , Carrillo, Sardinal, Playas del Coco, 75m del Rancho Armadillo.	FOLIO REAL: 5-124953-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 1.246,11m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 313,00m ²	Antes: €72.141.663,75 Ahora: €54.106.247,81	 25%	Carlos Quiros Ocón Tel: 8921-6135 Email: cquirosoc@bncr.fi.cr
3744-1	CASA DE HABITACIÓN: Ubicada en terreno amplio en una zona de alto desarrollo turístico y habitacional. Posee 3 dormitorios, 2 baños, sala-comedor, cocina, corredor y garaje. GUANACASTE , Carrillo, Playas del Coco, del Súper y Licorera La Costa, 100m oeste.	FOLIO REAL: 5-65561-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 420,00m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 189,00m ²	Antes: €83.980.494,60 Ahora: €62.985.370,95	 25%	Carlos Quiros Ocón Tel: 8921-6135 Email: cquirosoc@bncr.fi.cr
3743-1	CASA DE HABITACIÓN: Está ubicada en una zona altamente turística y posee 3 dormitorios, 2 baños, sala-comedor, cocina y área de pilas. GUANACASTE , Carrillo, Playas del Coco, 25m sur, 500m oeste y 100m sur de la Pulpería Isabel en la Urbanización La Segovia.	FOLIO REAL: 5-063751-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 461,84m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 194,00m ²	Valor informativo: €67.952.878,00		Carlos Quiros Ocón Tel: 8921-6135 Email: cquirosoc@bncr.fi.cr
3827-1	APARTAMENTOS: Terreno con tres apartamentos a 5 minutos de la playa y en muy buenas condiciones. El No. 1 y el No. 2 son de 77m ² cada uno, el tercero es de 74m ² . Cuentan con 2 habitaciones, 2 baños, sala - comedor, cocina, cuatro de pilas y áreas verdes. Tienen acceso a los servicios públicos básicos. GUANACASTE , Carrillo, Sardinal, Playas del Coco, 315m al suroeste y 150m norte del Ancla del Bulevar.	FOLIO REAL: 5-111425-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 820,61m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 228,00m ²	Antes: €95.188.725,29 Ahora: €71.391.543,97	 25%	Carlos Quiros Ocón Tel: 8921-6135 Email: cquirosoc@bncr.fi.cr
3597-1	APARTAMENTOS: 6 apartamentos ubicados en un lugar apto para vivir. Poseen: Sala-comedor-cocina, área de pilas, 2 dormitorios, un baño y parqueo privado. GUANACASTE , Liberia, Barrio La Cruz, 80m suroeste de la escuela.	FOLIO REAL: 5-063011-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 737,64m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 405,00m ²	Valor informativo: €100.139.199,60		Carlos Quiros Ocón Tel: 8921-6135 Email: cquirosoc@bncr.fi.cr
2728-1	TERRENO COMERCIAL: Apto para proyecto comercial como mega bodegas comerciales. Está ubicado a menos de 5 minutos del centro de Liberia y a 15 minutos del Aeropuerto Daniel Oduber. Posee una construcción en obra gris de 3 niveles. Cada nivel cuenta con 2 apartamentos que pueden ser utilizados como oficinas administrativas. GUANACASTE , Liberia, Curubandé, 400 noroeste de la Arrocera Los Molinos, sobre Carretera Interamericana Norte. 5,5Km noroeste del McDonald's.	FOLIO REAL: 5-59223-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 9.851,92m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 1.282,50m ²	Antes: €324.862.523,16 Ahora: €129.945.009,26	 60%	Ana Núñez Chavarría Tel: 8364-1746 Email: adnunezc@bncr.fi.cr
2862-1	QUINTA TURÍSTICA: Se localiza en un residencial de tipo quintas agrícolas que cuenta con cuatro casas de habitación, una bodega, cuatro oficinas de una planta y una oficina de dos plantas. GUANACASTE , Santa Cruz, Veintisiete de Abril, Barrio Los Pargos, de la entrada 100m al este, parcela #13.	FOLIO REAL: 5-120743-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 32.942,22m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 786,40m ²	Antes: €224.084.616,23 Ahora: €168.063.462,17	 25%	Carlos Quiros Ocón Tel: 8921-6135 Email: cquirosoc@bncr.fi.cr
3391-1	LOCAL COMERCIAL: Se encuentra en el centro del lugar, en un lugar altamente comercial y cuenta con los servicios básicos. PUNTARENAS , Garabito, Jacó, Plaza Bulevar de Jacó, finca filial #29.	FOLIO REAL: 6-F-051436-000 ÁREA DE TERRENO: Según Registro y plano mide: 85,56m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 85,56m ²	Antes: €39.764.060,40 Ahora: €29.823.045,30	 25%	Michael Mena Olivares Tel: 8894-6395 Email: mmenao@bncr.fi.cr
3891-1	PROYECTO DE USO HOTELERO Y CONDOMINIAL: Terreno de 2 torres con posible uso para las actividades hoteleras y condominales ubicado en una zona de alto turismo y comercio. Una torre es de 6 pisos y la otra de 12 pisos y una terraza. Poseen 2 habitaciones por cada piso, por lo que serían unas 40 habitaciones construidas. (Aunque se proyectaban más de 120 habitaciones). Cuenta con áreas comunes construidas como piscina y rancho. PUNTARENAS , Garabito, Jacó, 160m noreste del Hotel Paraiso Sol.	FOLIO REAL: 6-177514-000 ÁREA DE TERRENO: Según registro y plano mide 23.445,00m ² ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 9.676,50m ²	Antes: €6.834.913.786,20 Ahora: €4.100.948.271,72	 40%	BN Venta de Bienes Temporales Tel: 2203-7715 Email: bnventadebienes@bncr.fi.cr

MERCADO

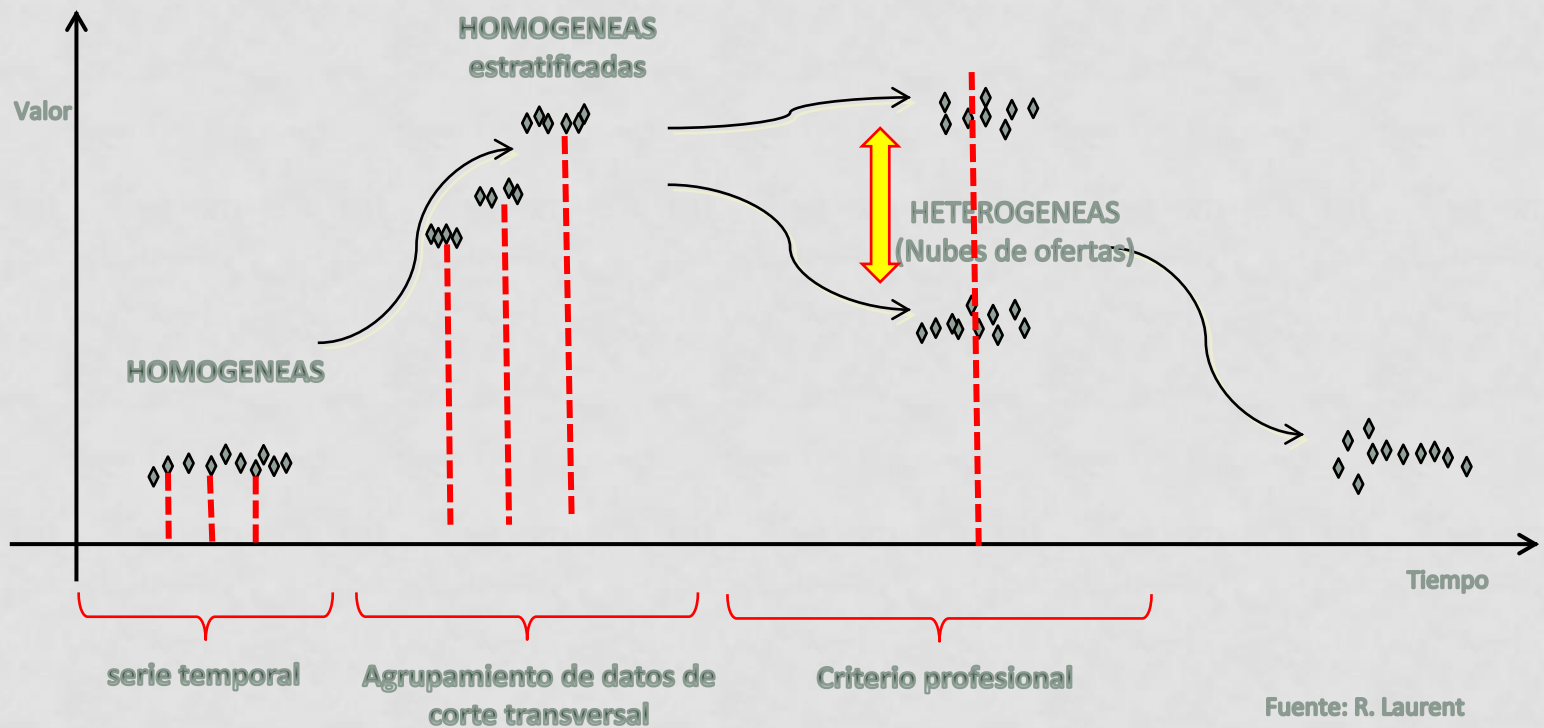
ESTABLE

ESPECULATIVO

CRISIS

ESTABLE

OFERTAS

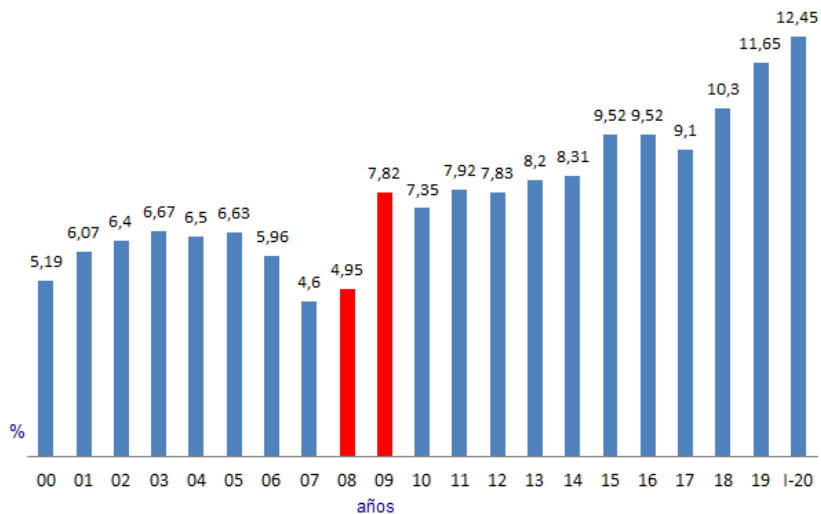


LA CRISIS COVID-19

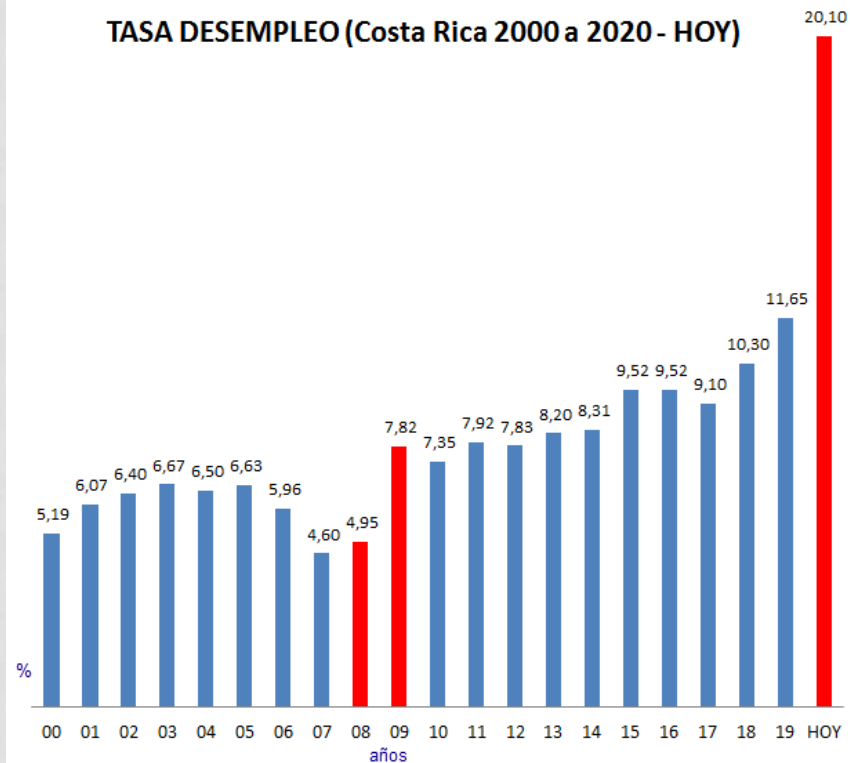
- Primer caso en el mundo Wuhan, China diciembre 2019
- En Costa Rica se reporta 6 de marzo del 2020
- Si bien la crisis inmobiliaria del 2008 tuvo alcance mundial, hubo en primera instancia un efecto básicamente sobre dos nichos: banca y mercado inmobiliario.
- En el caso de la crisis Covid-19 va más allá de los nichos mencionados. Se ha afectado una gran cantidad de actividades internas y externas
- Cierre de fronteras (**Turismo**), y a nivel interno paralización de muchas operaciones productivas, lo que está generando rompimiento de encadenamientos en todos los niveles. (empleo)

EFECTOS INMEDIATOS DE LA CRISIS COVID-19

TASA DESEMPLEO (Costa Rica 2000 a 2020-IT)



TASA DESEMPLEO (Costa Rica 2000 a 2020 - HOY)



EFECTOS EN EL MONTO DE LAS OFERTAS

- 2008 - Crisis inmobiliaria :
 - Mercado inmobiliario especulativo
 - Utilidades exorbitantes
 - Facilidad disminuir ofertas
- 2020 - Crisis Covid19:
 - Mercado inmobiliario levemente estable
 - Utilidades aceptables
 - Aún es pronto para establecer tendencia

ACCIONES SOBRE LAS OFERTAS



14 de enero · 🌐



Viva cerca de su trabajo gracias a las múltiples opciones de rutas de acceso, a [\[redacted\]](#), San José. Además cuenta con variadas amenidades: Piscinas, áreas sociales, cancha multiuso, gimnasio.

Saque su cita y conozca nuestros apartamentos: [\[redacted\]](#) / [\[redacted\]](#)



23 de mayo · 🌐



¡Ahora puede vivir en su propio apartamento en San José a tan solo \$165.000 USD*!

En el Condominio [\[redacted\]](#), en barrio Don Bosco, San José, encontrará apartamentos de 3 habitaciones, donde vivirá cerca de su trabajo, centros educativos y lugares de esparcimiento, gracias a las múltiples opciones de rutas de acceso. Además cuenta con variadas amenidades: Piscinas, áreas sociales, cancha multiuso y gimnasio. Contáctenos al Whatsapp [\[redacted\]](#).

*Aplican restricciones



ACCIONES SOBRE OFERTAS



17 de mayo · 🌐

¡No alquile más, compre hoy su propio apartamento a tan solo \$89.000 USD*!

El Condominio **Heredia**, en **Heredia**, le brinda cercanía a diferentes servicios, lugares de trabajo y educación, con acceso a importantes rutas que conectan con tres provincias del país. Cuenta con múltiples amenidades para pasar el tiempo en familia o amigos y es pet friendly.

Contáctenos al Whatsapp

[Ver más](#)



CONCLUSIONES

Costa Rica sufriría la peor contracción económica desde los años 80 por Covid-19, afirma el Central

El presidente del emisor, Rodrigo Cubero, afirmó que el país registraría una caída en el consumo de los hogares por primera vez en 38 años.

✉ [Josue Alfaro](#)
🕒 Lectura: 3 min.

24/04/20 03:49 PM

Costa Rica sufriría este 2020 la peor contracción de su economía desde la crisis de los años ochenta. Así lo afirmó la tarde de este viernes el presidente del Banco Central, Rodrigo Cubero, en conferencia de prensa.

Banco Mundial: Contracción económica tica sería el doble de lo proyectado por calificadoras de riesgo

Entidad prevé una contracción económica del 3,3% para Costa Rica y del 4,6% para América Latina y el Caribe.

✉ [Josue Alfaro](#)
🕒 Lectura: 3 min.

13/04/20 10:28 AM

La economía costarricense se contraería un 3,3 por ciento según la revisión que el Banco Mundial hizo de sus proyecciones a la luz de la pandemia del coronavirus Covid-19.

Según la entidad, la caída costarricense doblaría las previsiones hechas anteriormente calificadoras de riesgo como *Standard & Poor* y *Moody's*, que predecía una disminución del 1,5 por ciento.

"El país ahora enfrenta el riesgo de una interrupción repentina en los flujos de capital (...) se espera que la pobreza y el desempleo aumenten, en parte debido al impacto de la emergencia sanitaria en el turismo y en el comercio, más una contracción en áreas como la agricultura y la construcción", dice el informe dado a conocer este domingo 12 de abril.

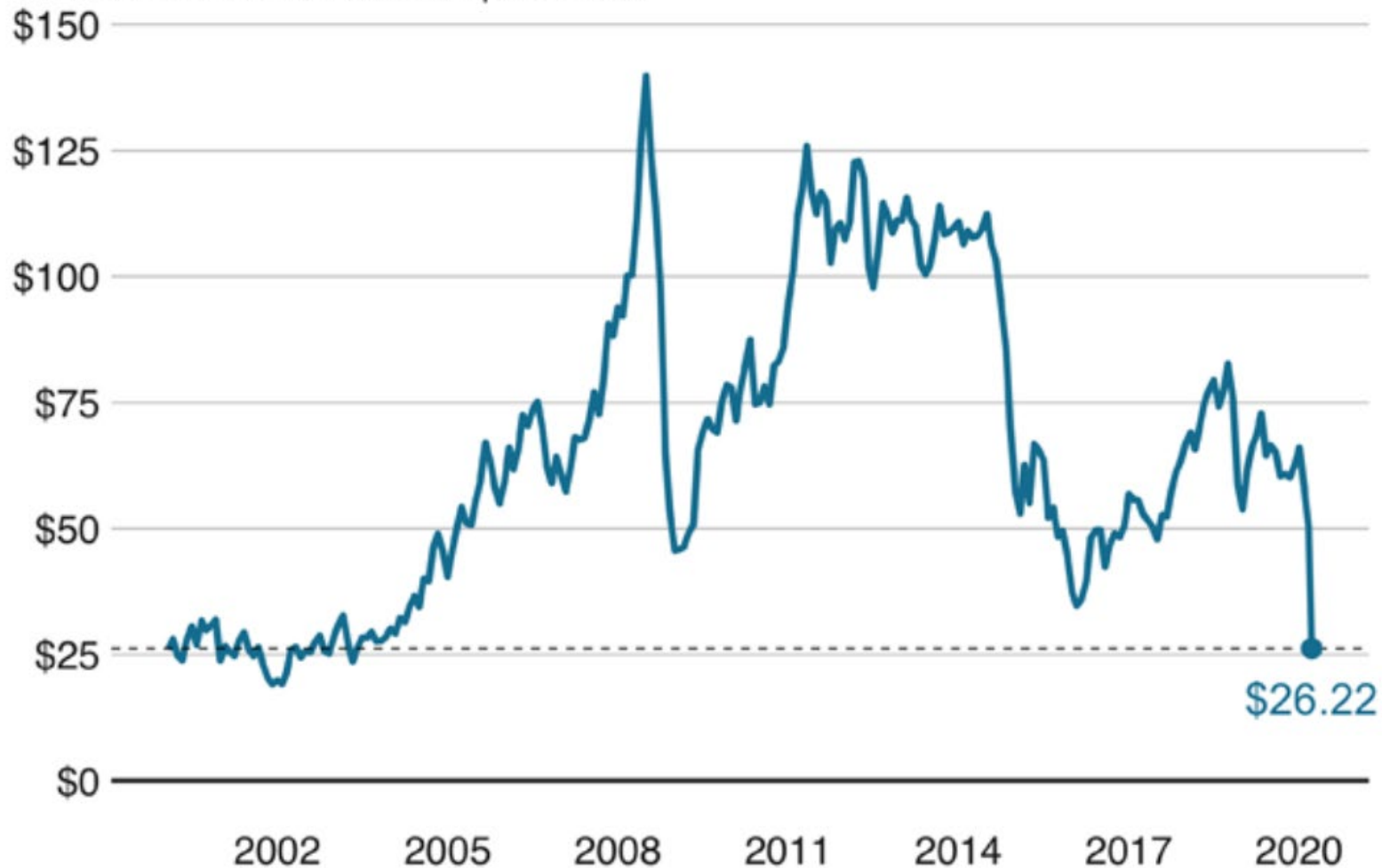
Ese freno abrupto a la actividad económica, impuesto por la necesidad de mantener el distanciamiento social para ralentizar el contagio de la pandemia, llevará a que las economías más grandes de la región sufran importantes decrecimientos (-6% en México, -5,2% en Argentina y -5% en Brasil).



Para Costa Rica, la perspectiva es una contracción de -3,3% (-2% en Panamá; -4,3% en Nicaragua; -2,3% en Honduras; -4,3% en El Salvador y -1,8% en Guatemala).

El precio del petróleo está en su nivel más bajo desde junio de 2001

Dólares estadounidenses por barril

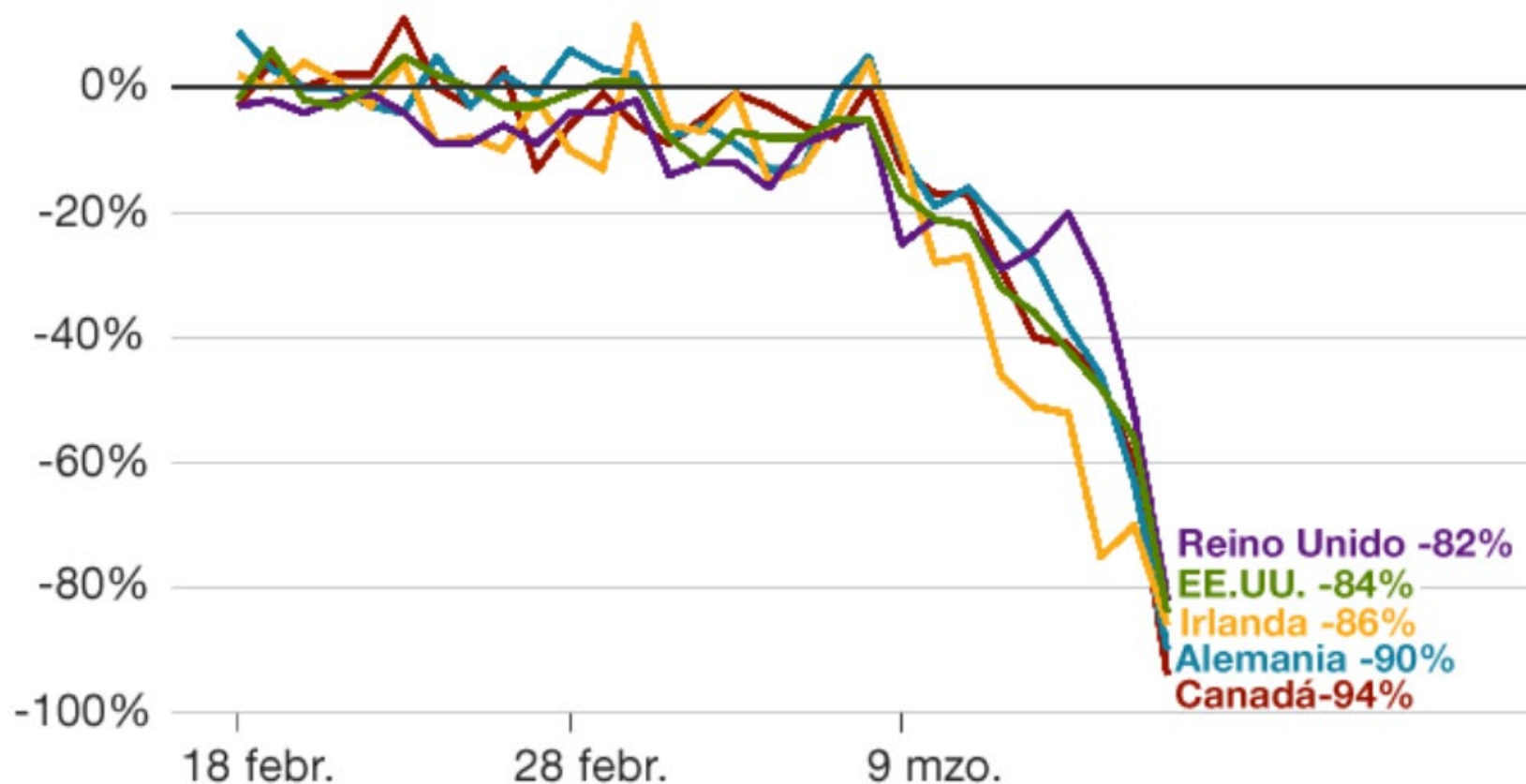


Fuente: Bloomberg, 19 de marzo de 2020 (13:00 GMT)

BBC

Las reservas en restaurantes en varios países se desplomaron

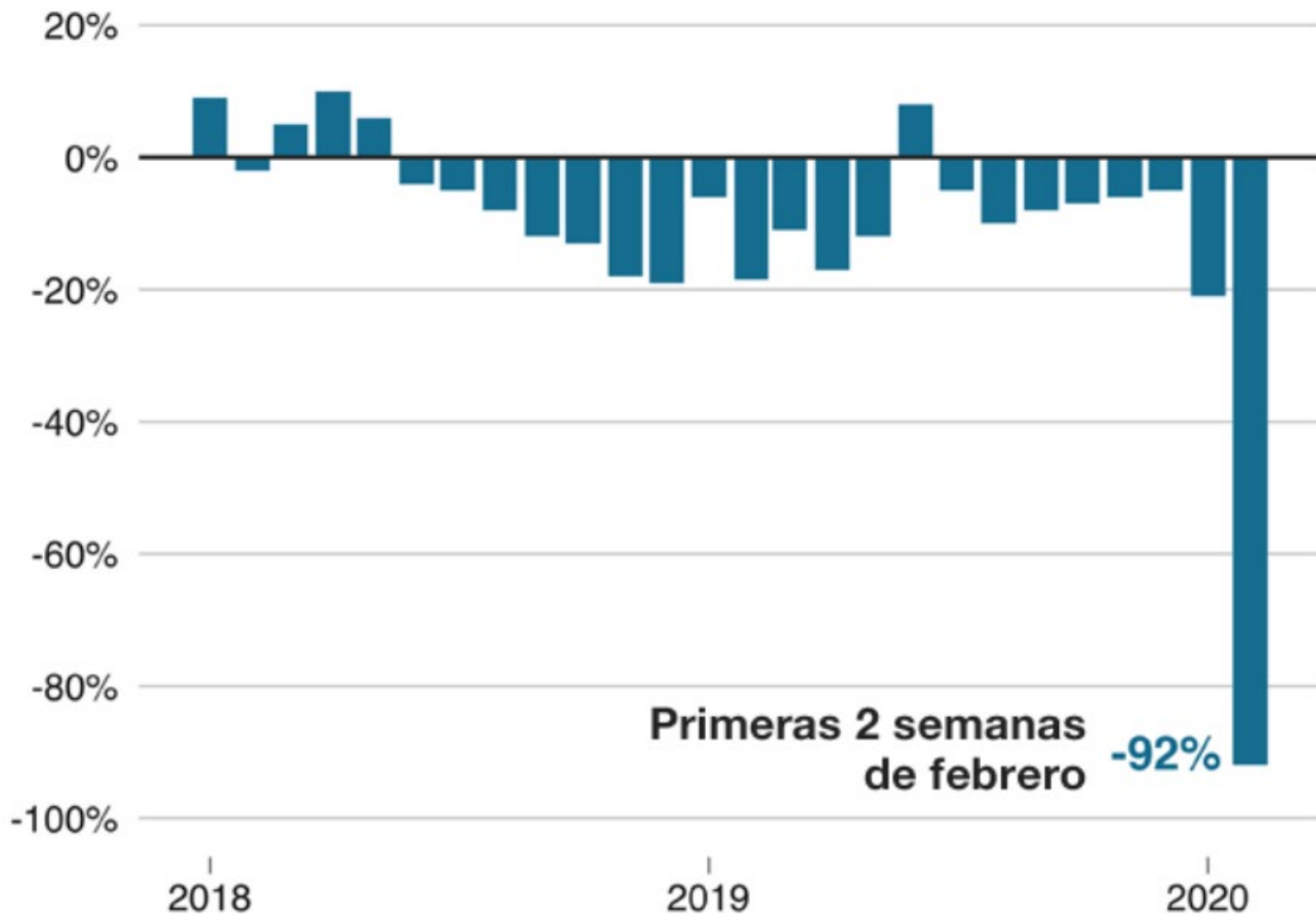
Reservas comparadas con el mismo día del año pasado



Fuente: OpenTable

BBC

Fuerte caída en las ventas de autos en China



Primeras 2 semanas de febrero

-92%

CONCLUSIONES

- Para el mercado inmobiliario costarricense el panorama es incierto, sobre todo considerando que se ha afectado la principal fuente de ingresos del país (turismo), rompimiento de encadenamientos, y el efecto general en la economía.
- A diferencia del 2008 las instituciones financieras no han cerrado del todo los créditos lo que ha ayudado a detener la incertidumbre en el sector, por la posibilidad de generar una venta. (lección aprendida)

CONCLUSIONES

- Esfuerzos del sector



CFIA agradece apoyo a Diputados por aprobación de Proyecto de Ley de Exoneración del IVA en Construcción

Jueves 30 de Julio del 2020. El Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) manifiesta su complacencia con la aprobación en segundo debate, por parte de los señores diputados y diputadas, del Proyecto de Ley No. 21.637, que modifica el Transitorio V de la Ley N° 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, y adiciona el «Transitorio V bis», que exonera por un año el pago del IVA para los servicios prestados a proyectos de ingeniería, arquitectura, topografía y construcción de obra civil, registrados y visados ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

CONCLUSIONES

- Para nuestros procesos de valoración es indispensable disponer de excelente información del mercado, a fin de fortalecer nuestra toma de decisiones
- Base de datos colaborativa de referencias (ICOVAL-VADI)
- En mercados inestables debe estar presente el criterio profesional en la selección de las ofertas que se utilizarán en distintos métodos de valoración.

“El tasador es un hombre de mercado que tiene que estar al día con el movimiento de las ofertas inmobiliarias (mercado primario y secundario) que le permitan reflejar en sus tasaciones la realidad del mercado inmobiliario” Ing. Miguel Camacaro.

PARA TERMINAR

危机

“Los chinos utilizan dos símbolos para escribir la palabra *crisis*. Uno significa *peligro*, el otro *oportunidad*. En una crisis se debe tomar conciencia del peligro, pero se debe reconocer la *oportunidad*”. **John F. Kennedy**.

En valuación: las crisis son escuelas de aprendizaje, pero lamentablemente son una experiencia que consideramos hasta cuando las vivimos.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



“Análisis del Mercado Inmobiliario Actual vs Valor de los Inmuebles en América”





mariostefanoli@gmail.com

Mario Stefanoli

Rematador, Tasador y Corredor Inmobiliario

Presidente de la Asociación Americana de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios.

Secretario General de la ANRTCI de Uruguay.

Integrante del Comité Técnico de UPAV para el Congreso de la Unión en República Dominicana.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



“Análisis del Mercado Inmobiliario Actual vs Valor de los Inmuebles en Uruguay”



Rtdor. Mario Stefanoli





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



En primer lugar, mencionar que la población del Uruguay es de 3,5 millones de habitantes. La situación del mercado inmobiliario antes de la pandemia era estable. Se estaban (y continúan) construyendo numerosos edificios bajo el régimen de ley de vivienda social (con beneficios fiscales) en algunas zonas





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Uruguay no impuso cuarentena obligatoria al comenzar la pandemia.

Sugerencia de medidas como el aislamiento voluntario tuvieron un alto acatamiento en los primeros meses.

Actualmente hay menos de 1300 casos y 250 personas cursando la enfermedad.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Al principio de la pandemia, la mayor parte de los comercios cerraron sus puertas.

Ya en el mes de mayo algunos retomaron las actividades cumpliendo con los protocolos establecidos.

Hoy las inmobiliarias están abiertas al igual que la mayoría de las actividades comerciales.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Una consecuencia de la pandemia fue la suba del dólar en el eje de un 15%, lo que tuvo un impacto moderado en el mercado inmobiliario.

El mercado se frenó durante los primeros meses pero retomó con un ritmo creciente.

Se pueden observar valores pedidos muy similares a los anteriores al mes de marzo.



El mayor impacto se dio y continuará en el sector turístico, alquileres temporarios y hotelería.

También el sector de oficinas se resentirá ante el advenimiento del teletrabajo como opción.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Como elemento positivo, destacar que un importante número de ciudadanos argentinos han manifestado su intención de invertir y vivir en Uruguay.

El gobierno uruguayo flexibilizó las condiciones de residencia lo que hace más atractivo invertir y vivir en nuestro país.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



La residencia fiscal se logra con una inversión de usd 380.000 aprox. en vivienda y una permanencia de 60 días al año en el país.

El gobierno flexibilizó las condiciones para la construcción de viviendas de interés social, con exoneraciones importantes que contribuyen a la inversión inmobiliaria.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Uruguay no cuenta aún con una ley que regule la actividad, es fundamental contar con ella para contar con mayor profesionalización, minimizar el informalismo y determinar normas que van a favorecer también al Estado.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Muchas gracias por su atención.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



“Análisis del Mercado Inmobiliario Actual vs Valor de los Inmuebles en Venezuela”



Ing. José García Pereira





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

“Análisis del Mercado Inmobiliario Actual vs Valor de los Inmuebles en Venezuela”





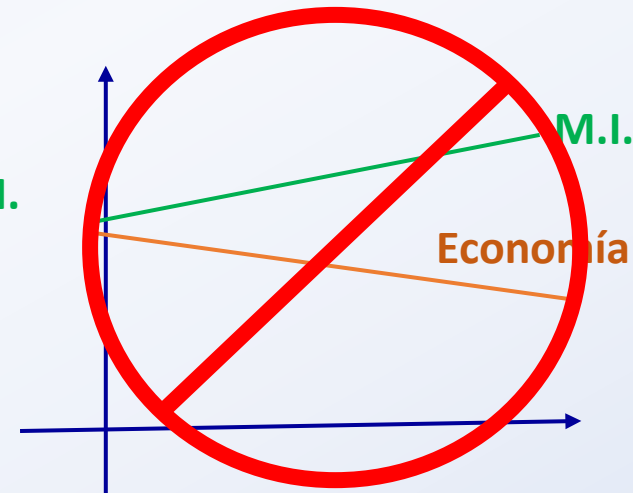
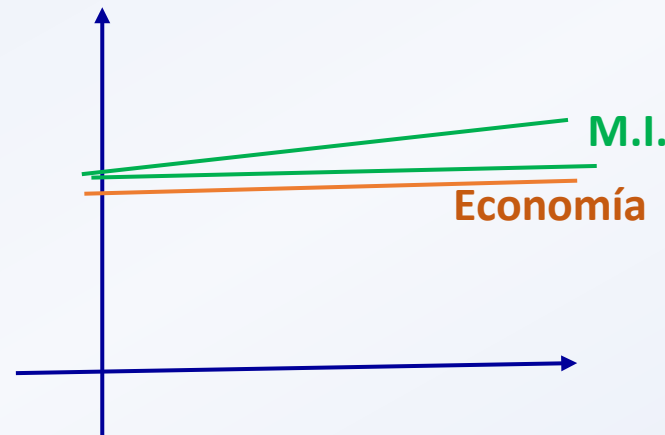
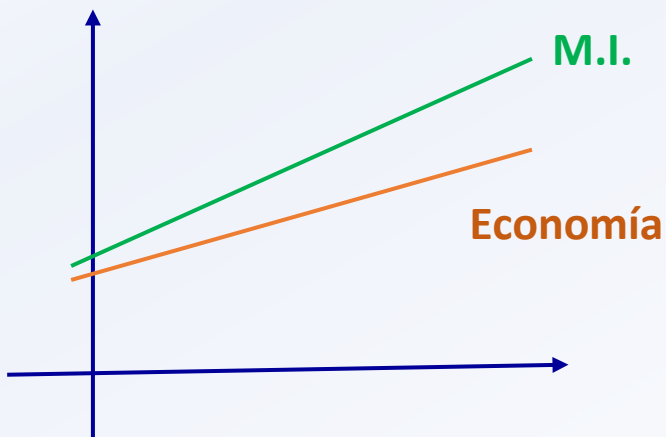
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles Venezuela



- 1.- El Valuador debe **siempre** *Conocer el comportamiento del Mercado Inmobiliario donde Trabaja* – Ver Normas **IVS 2020** “**Competencia**”
- 2.- El Valuador debe estar **atento al comportamiento de la Economía** y **cómo Influyen las decisiones económicas** en el comportamiento de los **Mercados** , ya que **puede ser que:**





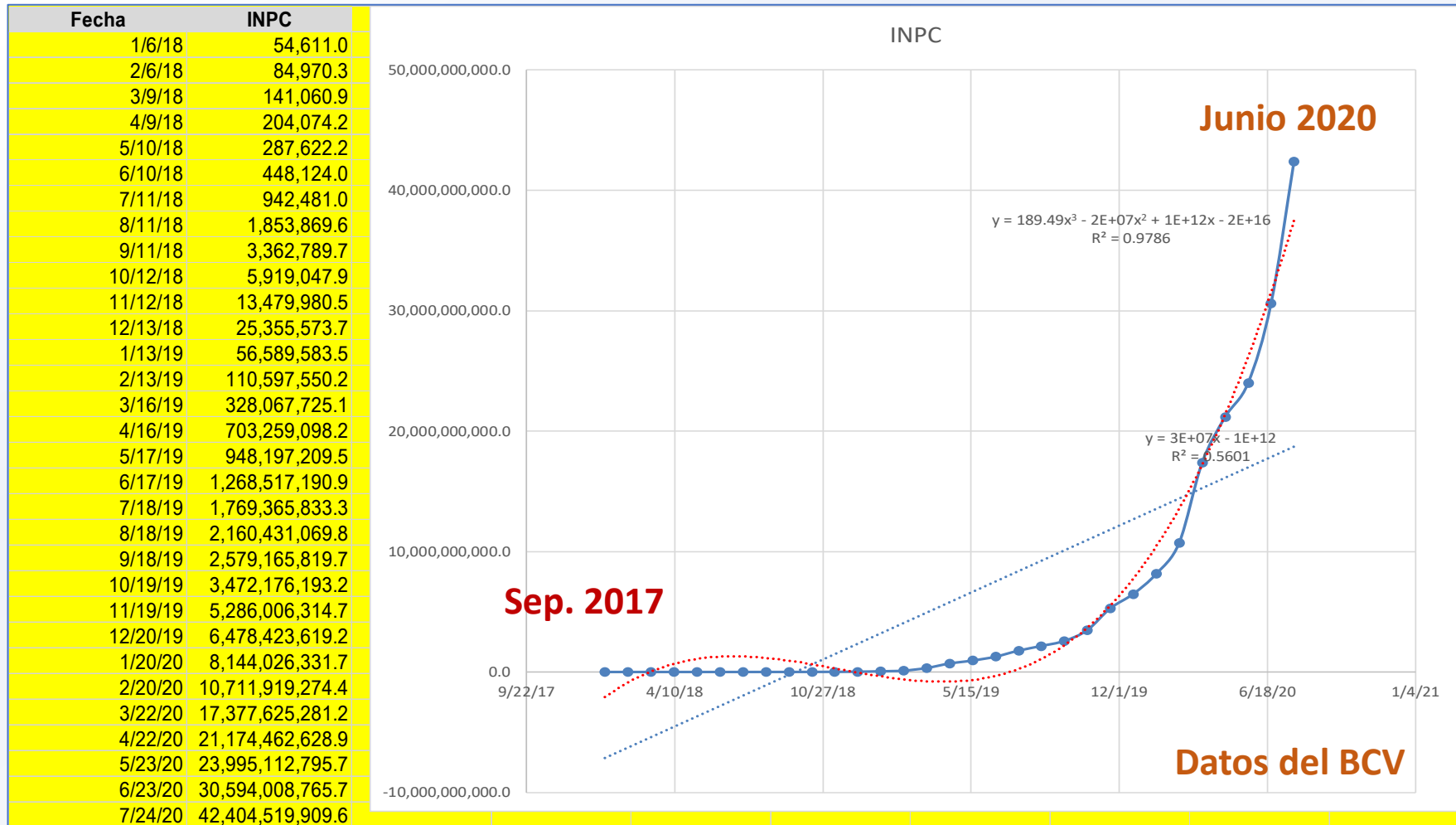
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles Venezuela



Veamos entonces el Comportamiento de la Economía





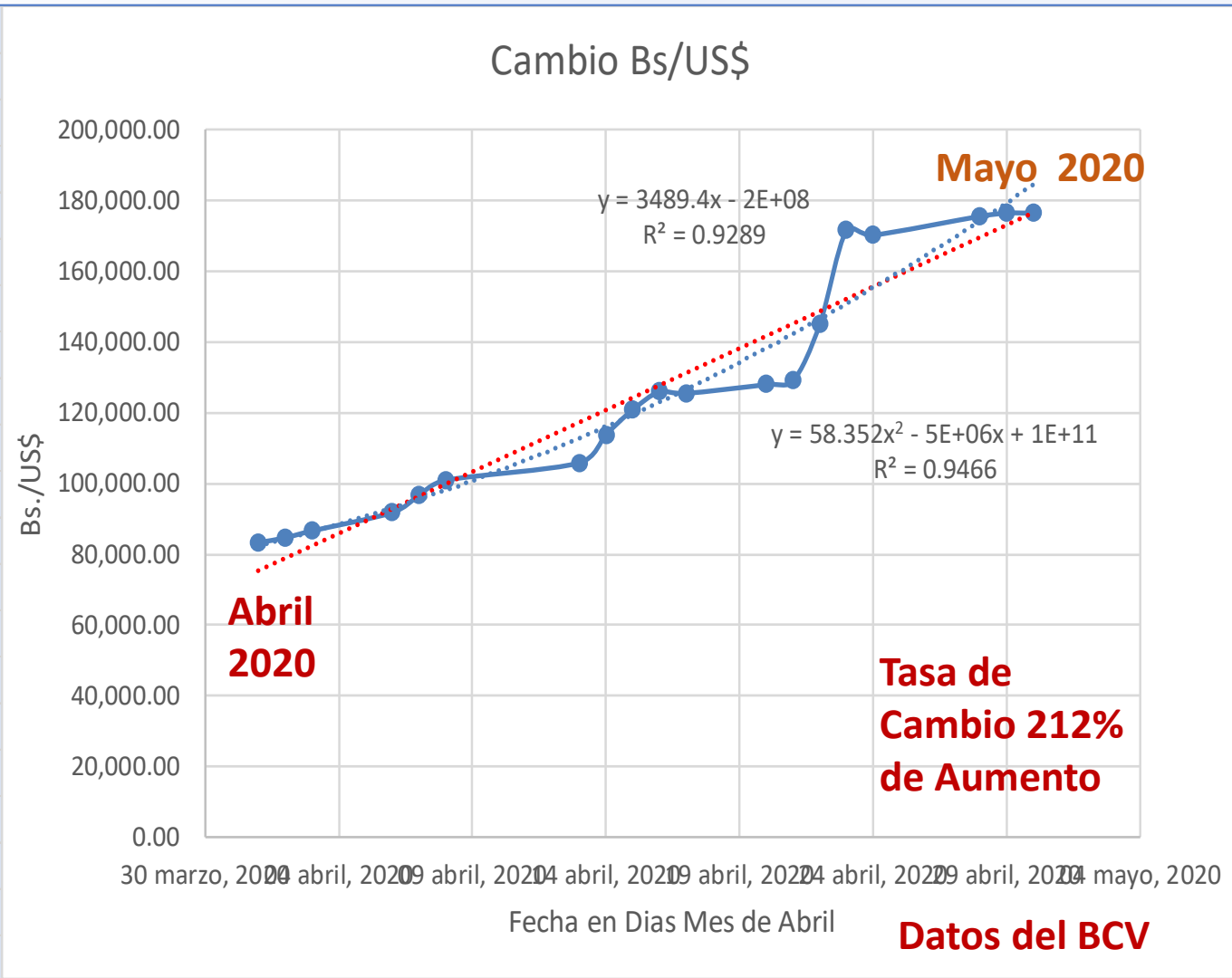
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles-Venezuela Comportamiento de la Economía



Fecha Dia/Mes/A	Cambio Bs/US\$
01 abril, 2020	83,375.72
02 abril, 2020	84,693.32
03 abril, 2020	86,657.88
06 abril, 2020	91,832.06
07 abril, 2020	96,632.43
08 abril, 2020	100,980.13
13 abril, 2020	105,906.69
14 abril, 2020	113,833.97
15 abril, 2020	120,860.41
16 abril, 2020	125,975.09
17 abril, 2020	125,574.03
20 abril, 2020	128,044.28
21 abril, 2020	129,093.07
22 abril, 2020	144,957.19
23 abril, 2020	171,575.51
24 abril, 2020	170,342.68
28 abril, 2020	175,659.84
29 abril, 2020	176,563.07
30 abril, 2020	176,538.04
	126,794.50





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles -Venezuela Comportamiento de la Economía



P.I.B EXTRAIDO DEL BCV

Producto interno bruto
Por clase de actividad económica
A precios constantes de 1997
(Bolívares)

2018

1997

Actividades	2018 (*)	2017 (*)	2016 (*)	2015 (*)	2014 (*)	2013 (*)	2012 (*)	2011 (*)	2010 (*)	2009 (*)	2008 (*)	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
Consolidado	315,400	392,393	465,314	560,892	598,103	622,339	614,091	581,383	558,075	566,509	585,251	555,911	511,165	465,236	421,723	356,527	386,501	424,054	410,133	395,549	420,665	419,432
Actividad petrolera	37,070	48,808	57,651	63,972	64,567	67,415	66,827	65,931	65,543	65,508	70,721	68,707	71,087	72,517	73,607	64,722	65,957	76,886	77,576	75,863	78,835	78,633
Actividad no petrolera	251,800	310,590	366,331	440,843	469,975	485,152	476,484	450,556	431,270	438,291	446,024	422,134	384,743	347,047	309,341	266,498	287,894	306,152	294,396	282,538	303,528	303,861
Minería	1,106	1,103	1,193	1,798	1,916	2,061	2,612	2,785	2,648	3,043	3,394	3,602	3,559	3,320	3,222	2,821	2,952	2,831	2,754	2,389	2,718	2,939
Manufactura	24,239	39,932	53,426	72,739	79,138	85,301	85,555	84,052	80,955	83,832	89,609	88,343	84,634	78,137	70,334	57,917	62,149	71,534	68,992	65,667	73,043	74,087
Electricidad y agua	10,277	12,041	12,712	13,592	14,031	14,177	13,726	13,221	12,589	13,368	12,837	12,223	11,917	11,364	10,215	9,411	9,459	9,263	8,835	8,438	8,628	8,589
Construcción	4,549	9,527	20,069	34,565	44,562	47,932	49,071	42,094	40,185	43,187	43,280	39,165	32,423	24,830	20,690	16,541	27,332	29,833	26,287	25,277	30,597	30,174
Comercio y servicios de reparación	14,885	22,794	33,934	49,046	56,146	63,016	60,961	55,851	52,432	55,819	60,795	58,738	50,818	43,912	36,299	28,220	31,210	36,104	34,529	32,681	34,532	35,075
Transporte y almacenamiento	8,191	11,446	13,668	17,788	19,623	21,153	21,878	20,525	19,409	19,814	21,640	21,076	18,683	16,339	14,248	11,433	12,425	13,870	14,056	12,498	14,756	15,562
Comunicaciones	42,756	45,410	46,257	46,749	45,480	43,508	40,865	38,202	35,608	33,010	29,441	24,188	19,828	16,050	13,118	11,618	12,229	11,931	11,037	10,812	10,434	9,645
Instituciones financieras y seguros	10,359	19,015	27,967	42,845	46,534	41,273	33,928	25,415	22,698	24,568	24,937	26,926	23,065	15,667	11,491	8,330	7,442	8,701	8,464	8,527	10,052	10,033
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	39,259	44,943	50,156	57,611	59,657	60,629	59,177	56,789	54,853	55,231	55,849	54,765	50,521	46,535	43,141	38,814	41,313	41,598	40,191	39,891	41,871	41,575
Serv. comunitarios, soc. y personales y produc. de serv. Priv. no lucrativos	17,266	23,805	30,959	36,501	38,683	38,526	36,843	34,303	32,436	32,484	31,842	29,034	26,293	22,563	20,852	19,060	19,113	19,090	18,701	18,533	18,860	18,802
Produc. servicios del Gobierno General	68,847	73,792	77,337	79,758	78,950	77,778	75,434	71,715	67,984	66,256	64,698	61,444	57,999	56,290	52,117	46,926	44,718	44,898	43,804	42,614	44,771	45,056
Resto 1/	14,874	17,764	21,264	28,644	33,659	35,334	35,173	34,100	34,596	34,963	35,138	33,148	31,099	30,004	26,645	24,846	25,583	25,847	25,378	24,133	24,003	23,309
Menos: Sifmi 2/	4,808	10,980	22,610	40,794	48,403	45,536	38,739	28,498	25,124	27,283	27,435	30,517	26,097	17,962	13,030	9,439	8,032	9,347	8,631	8,924	10,737	10,984
Impuestos netos sobre los productos	26,530	32,995	41,332	56,077	63,561	69,772	70,780	64,896	61,262	62,710	68,506	65,069	55,335	45,672	38,775	25,306	32,650	41,015	38,160	37,148	38,302	36,938

1/ Incluye: Agricultura privada, Restaurantes y hoteles privado y Actividades diversas públicas.

2/ Servicios de intermediación financiera medidos indirectamente.

Datos del BCV





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

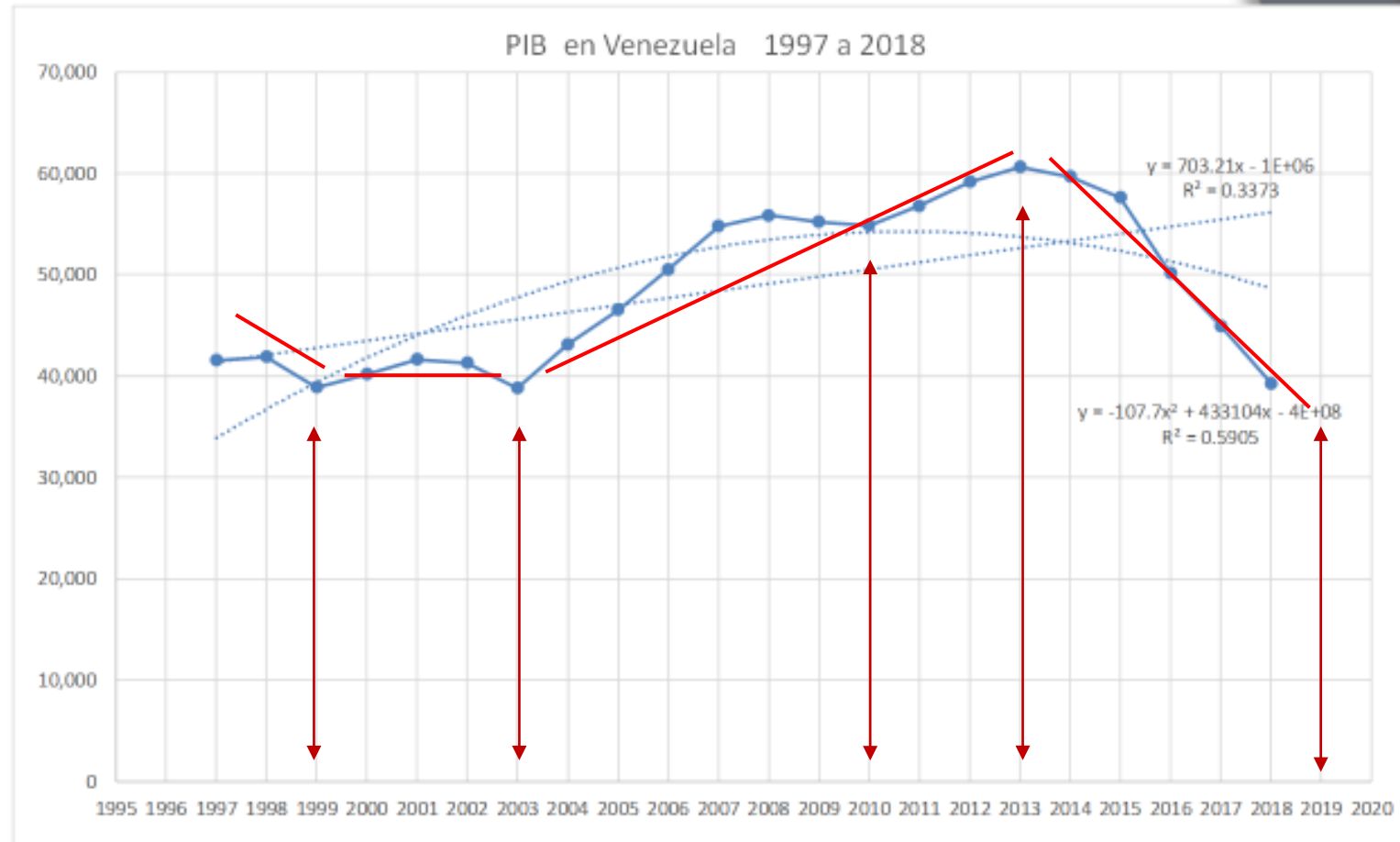
ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles -Venezuela Comportamiento de la Economía



P.I.B EXTRAIDO DEL BCV

AÑO	PIB
1997	41,575
1998	41,871
1999	38,891
2000	40,191
2001	41,598
2002	41,313
2003	38,814
2004	43,141
2005	46,535
2006	50,521
2007	54,765
2008	55,849
2009	55,231
2010	54,853
2011	56,789
2012	59,177
2013	60,629
2014	59,657
2015	57,611
2016	50,156
2017	44,943
2018	39,259

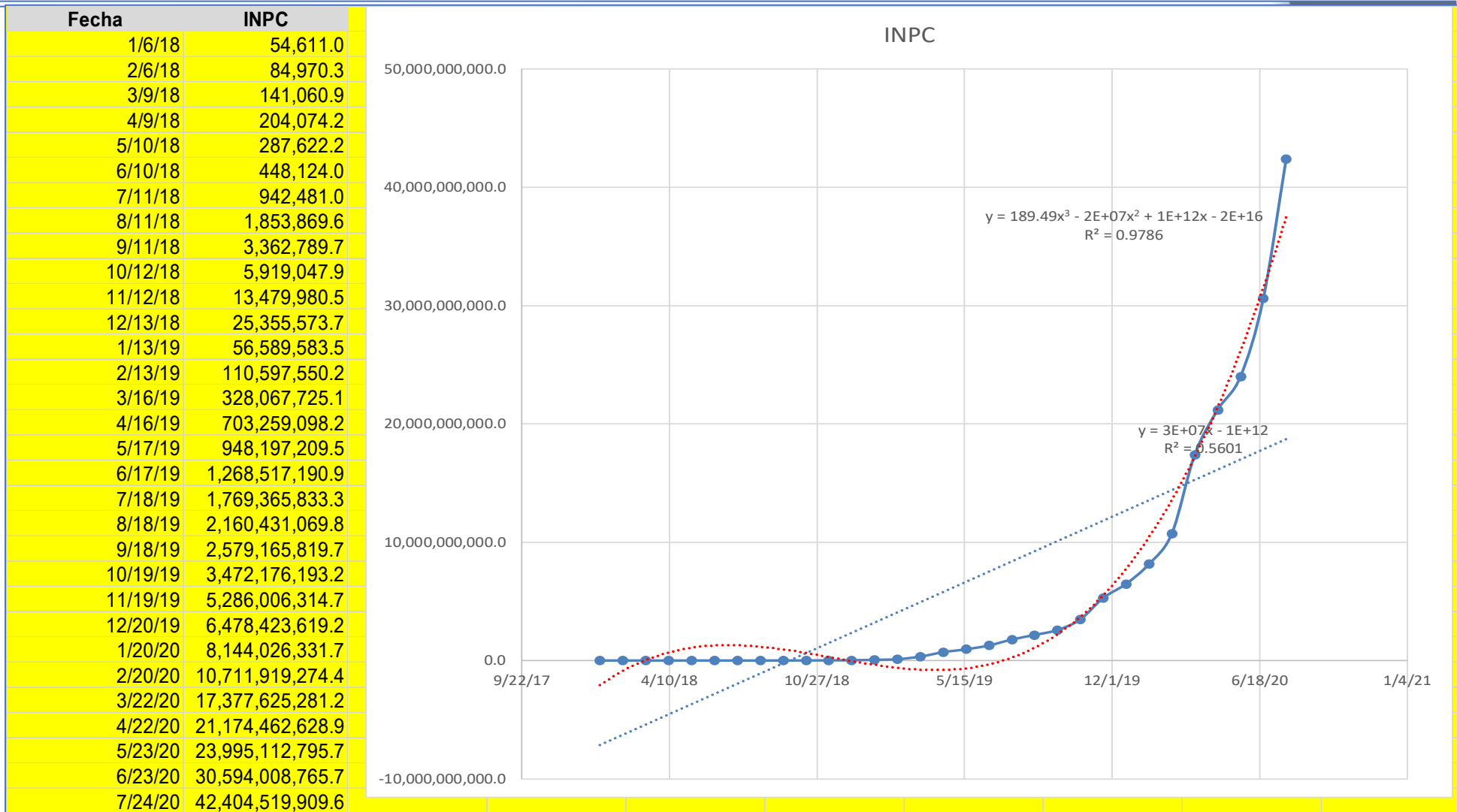




ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles -Venezuela Comportamiento de la Economía





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

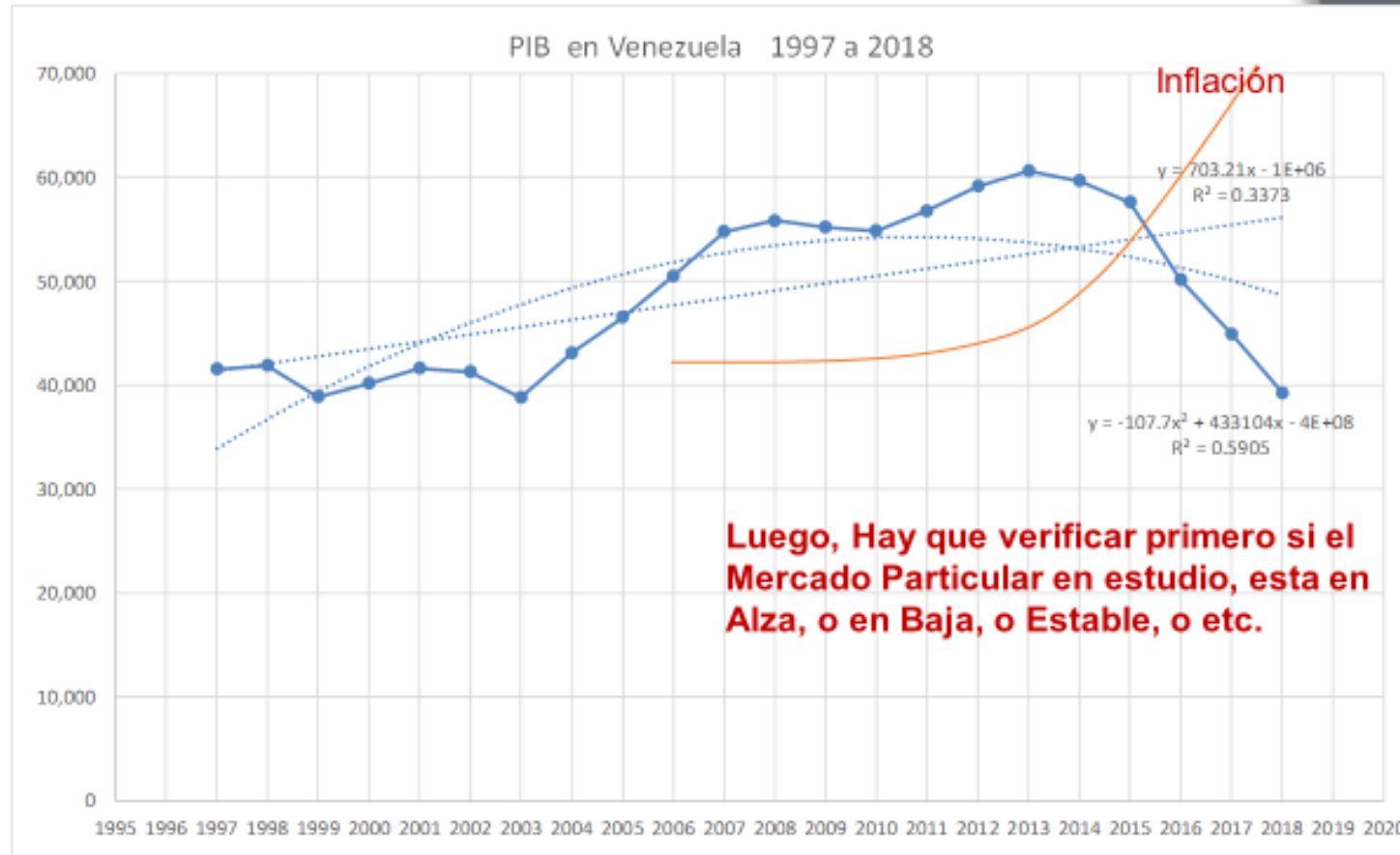
ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles -Venezuela Comportamiento de la Economía



Correctivo De Actualización Por Tiempo

AÑO	PIB
1997	41,575
1998	41,871
1999	38,891
2000	40,191
2001	41,598
2002	41,313
2003	38,814
2004	43,141
2005	46,535
2006	50,521
2007	54,765
2008	55,849
2009	55,231
2010	54,853
2011	56,789
2012	59,177
2013	60,629
2014	59,657
2015	57,611
2016	50,156
2017	44,943
2018	39,259





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

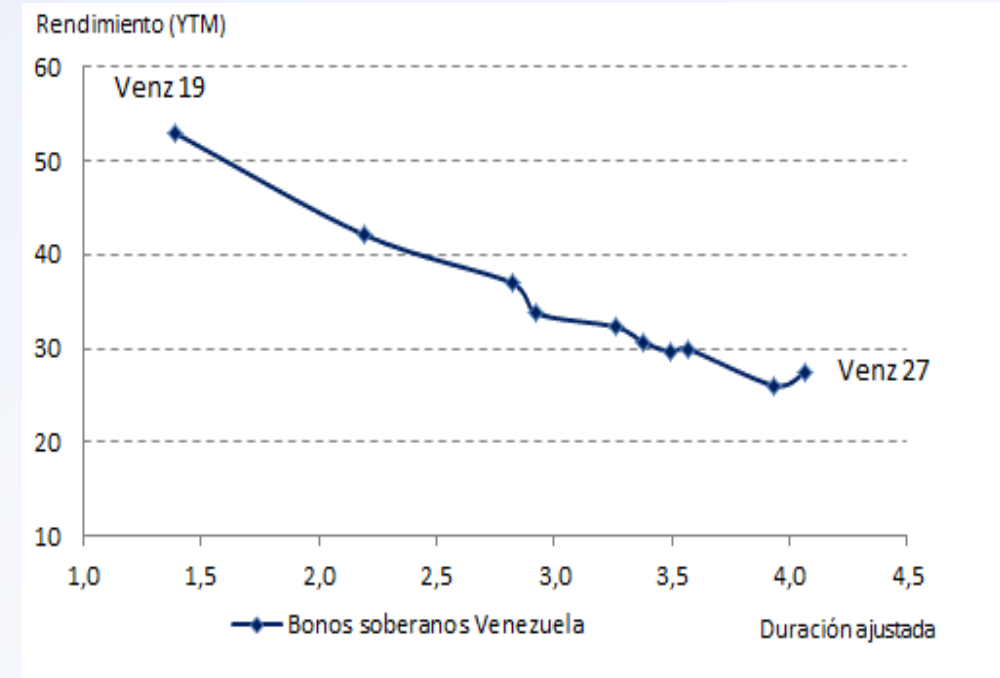
Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles-Venezuela

Comportamiento de la Economía



Venezuela tiene dos tipos de bonos, los soberanos y los de PDVSA, su petrolera estatal. Datos de Bloomberg muestran que PDVSA enfrenta el pago de US\$ 1900 millones este año, por el vencimiento del bono PDVSA 17 y parte de la amortización del PDVSA 2020 (bono emitido el año pasado en una operación de swap). De hecho, la probabilidad de default implícita en el credit default swap de 5 años aumentó a 98% desde 92% en mayo.

Fuente: Bloomberg





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles-Venezuela

Comportamiento de la Economía

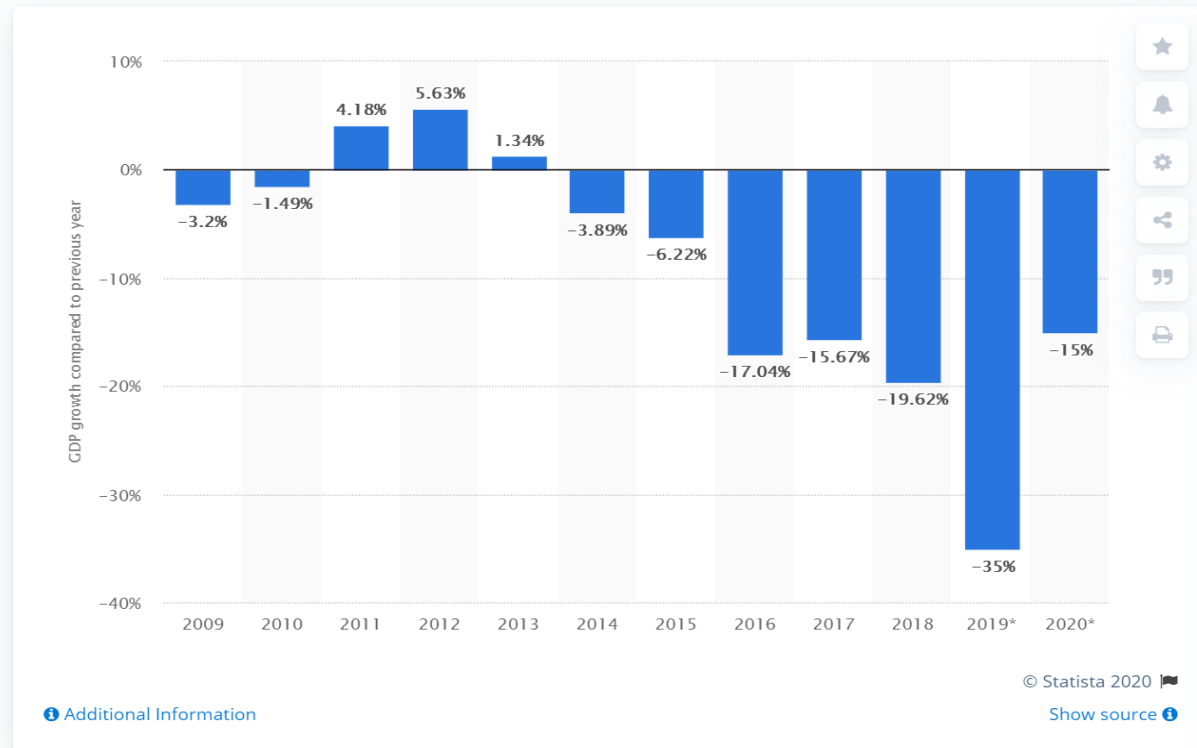


statista Prices & Access Statistics Reports Outlooks Tools Infographics Services Global Survey NEW Login

International > Venezuela

Venezuela: Growth rate of the real gross domestic product (GDP) from 2009 to 2021

(compared to the previous year)



DOWNLOAD

PDF XLS PNG PPT

Source
[Show sources information](#)
[Show publisher information](#)

Release date
 April 2020

Region
 Venezuela

Survey time period
 2009 to 2018

Supplementary notes
 According to the source, due to the high level of uncertainty in current global economic conditions, the IMF projections for these indicators are provided only through 2021.

Venz 27
4,5
ción ajustada





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles-Venezuela

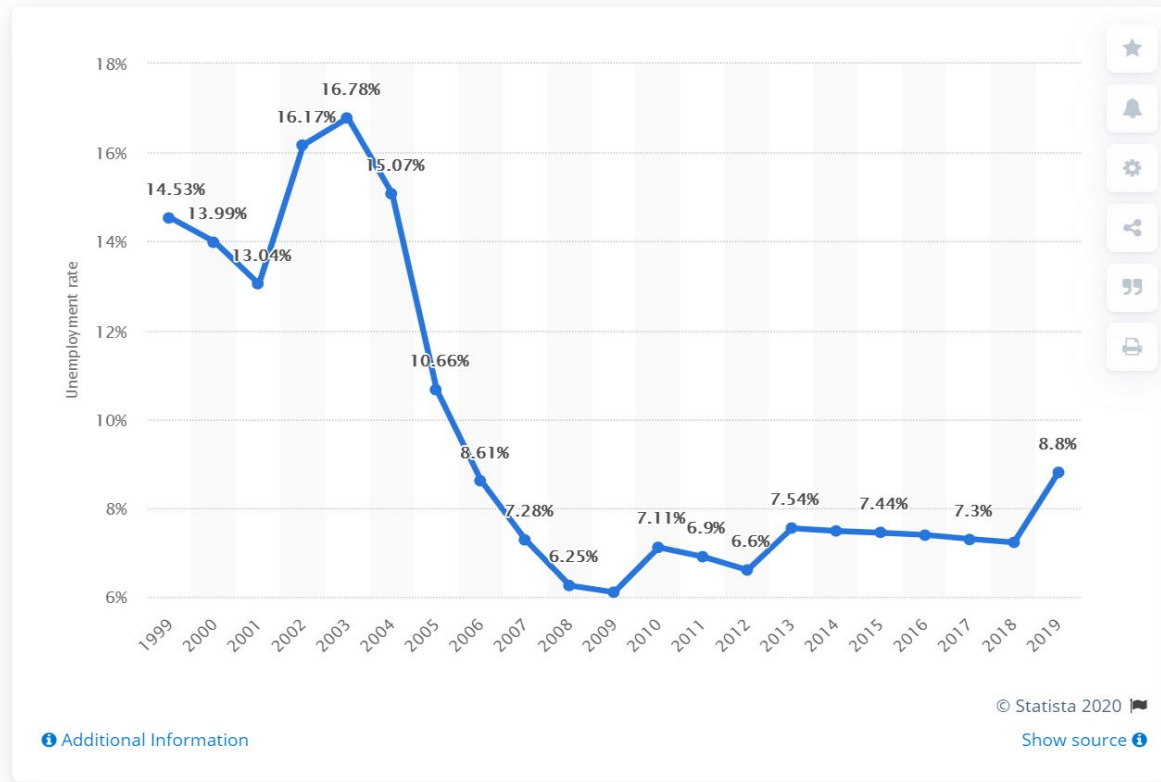
Comportamiento de la Economía



statista Prices & Access Statistics Reports Outlooks Tools Infographics Services Global Survey NEW Login

International > Venezuela

Venezuela: Unemployment rate from 1999 to 2019



DOWNLOAD

[PDF](#) [XLS](#) [PNG](#) [PPT](#)

Source
[Show sources information](#)
[Show publisher information](#)

Release date
July 2020

Region
Venezuela

Survey time period
1999 to 2019

Supplementary notes
Figures have been rounded.
All figures are modeled ILO estimates.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Caso Del Mercado Inmobiliario vs Valor de Inmuebles-Venezuela

Comportamiento de la Economía



statista

Search Statistics

Prices & Access

Statistics

Reports

Outlooks

Tools

Infographics

Services

Global Survey

NEW



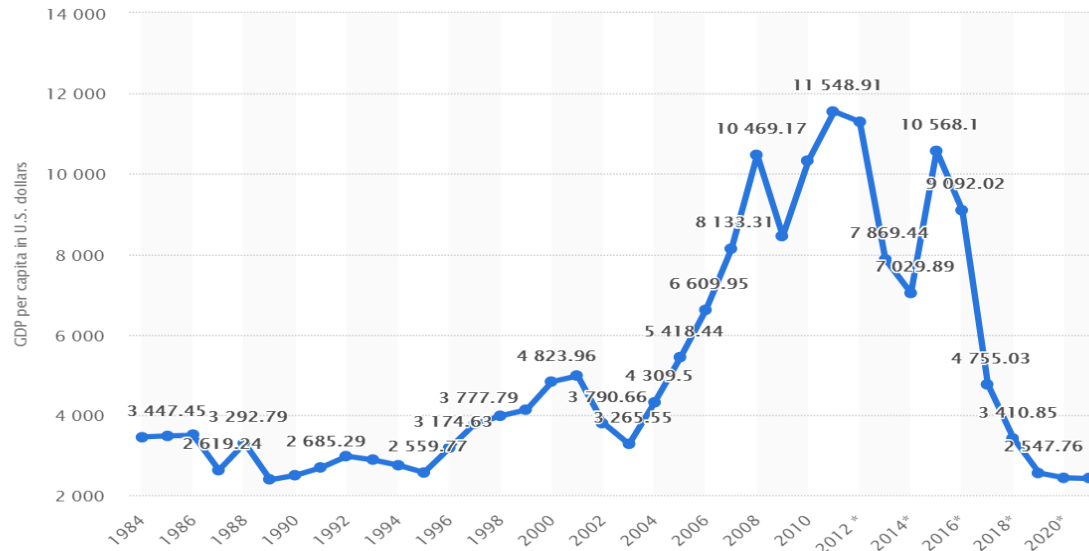
Login

International > Venezuela

Venezuela: Gross domestic product (GDP) per capita in current prices from 1984 to 2021

(in U.S. dollars)

Zoomable Statistic: Select the range in the chart you want to zoom in on.



© Statista 2020

Show source

Additional Information

DOWNLOAD



Source

Show sources information

Show publisher information

Release date

October 2019

Region

Venezuela

Survey time period

1984 to 2021*

Supplementary notes

Due to the high level of uncertainty in current global economic conditions, the IMF does not offer projections for this economic indicator at this time. Data will be updated as soon as they are available.

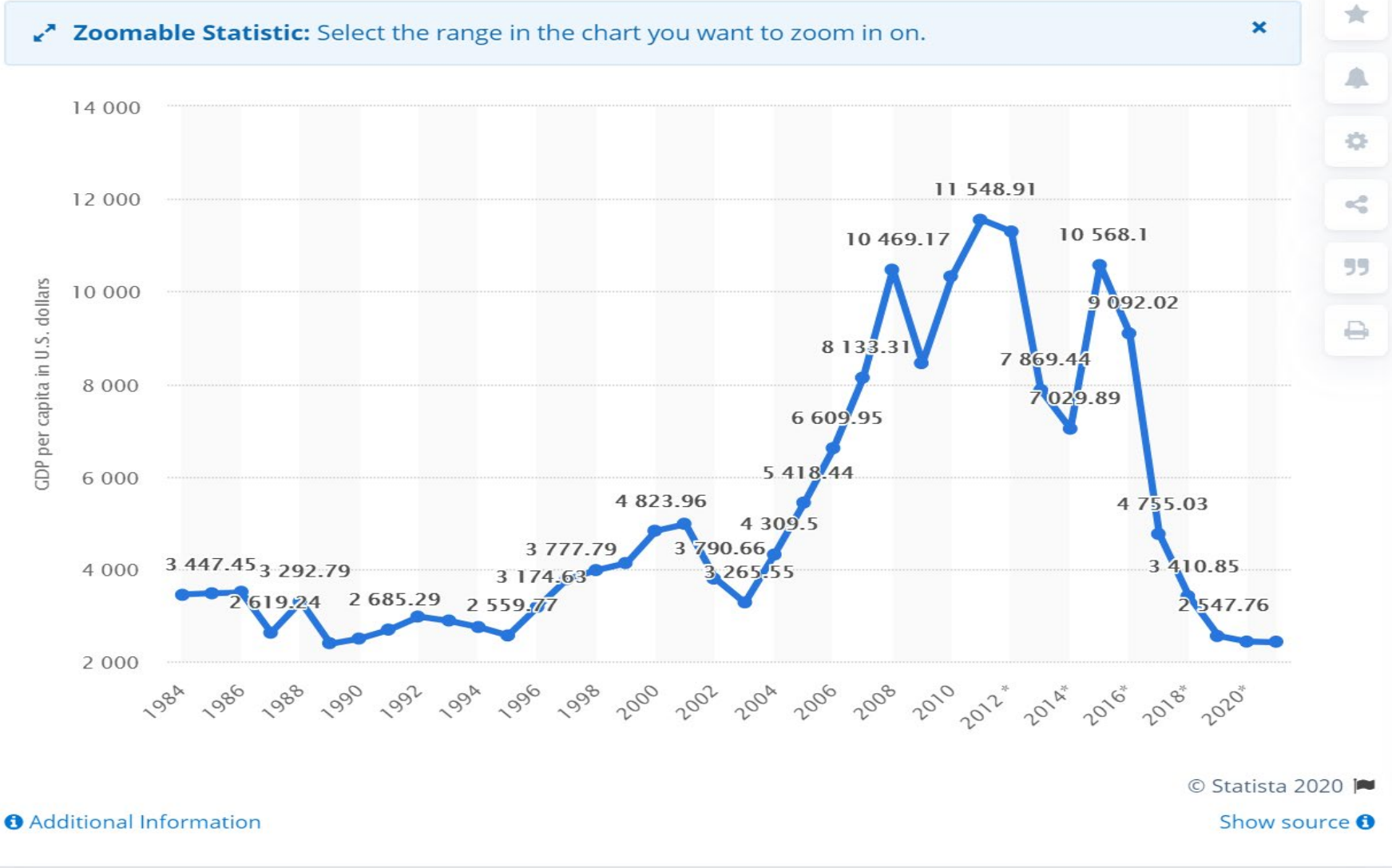




ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

tusmetros.com
el inmueble para ti...





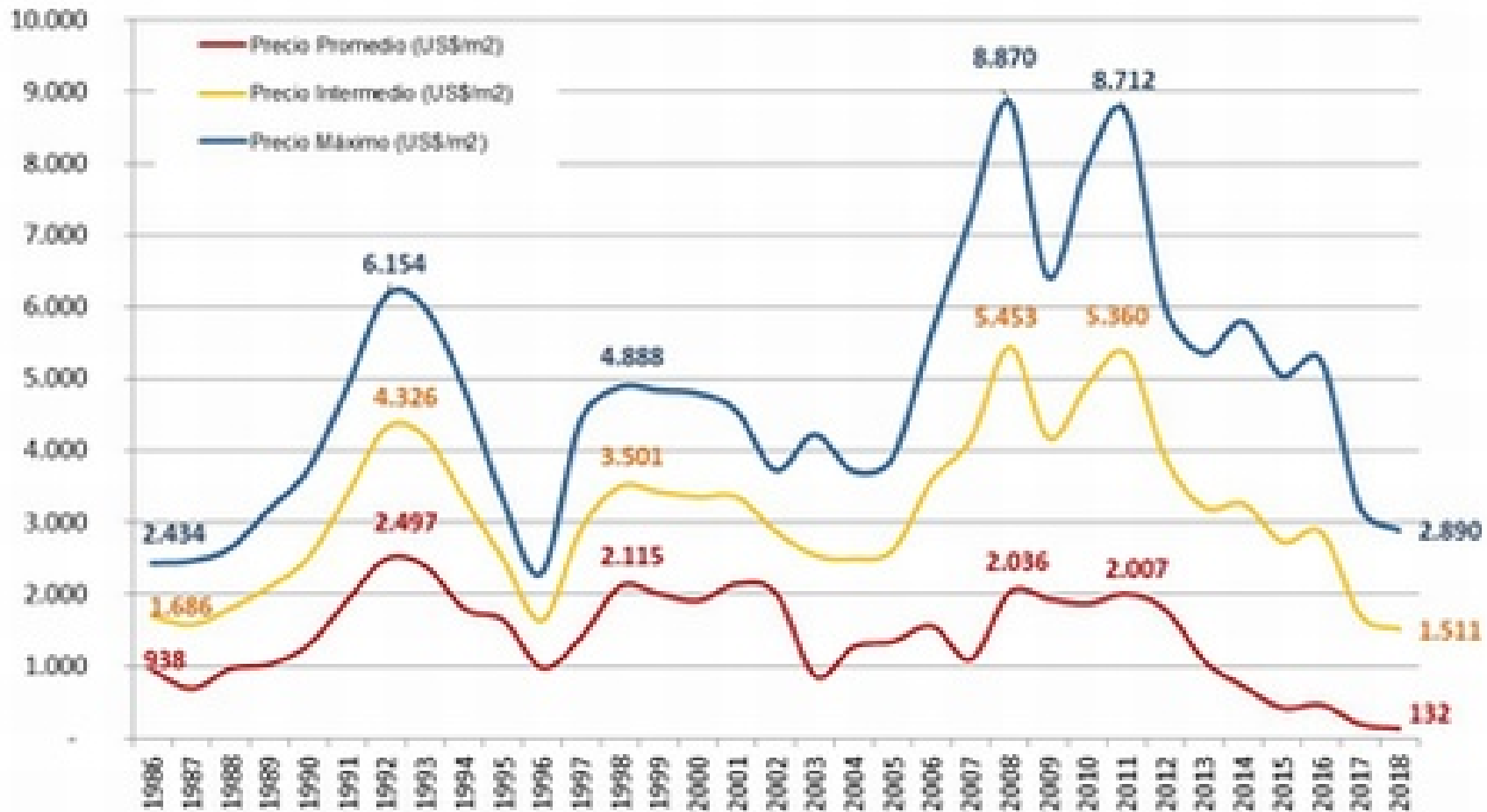
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

tusmetros.com
el inmueble para ti...



GRÁFICO: COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE LOS PRECIOS DE OFICINAS (\$/m²)
EN EL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS
(a valores de 2018 por IPC USA)





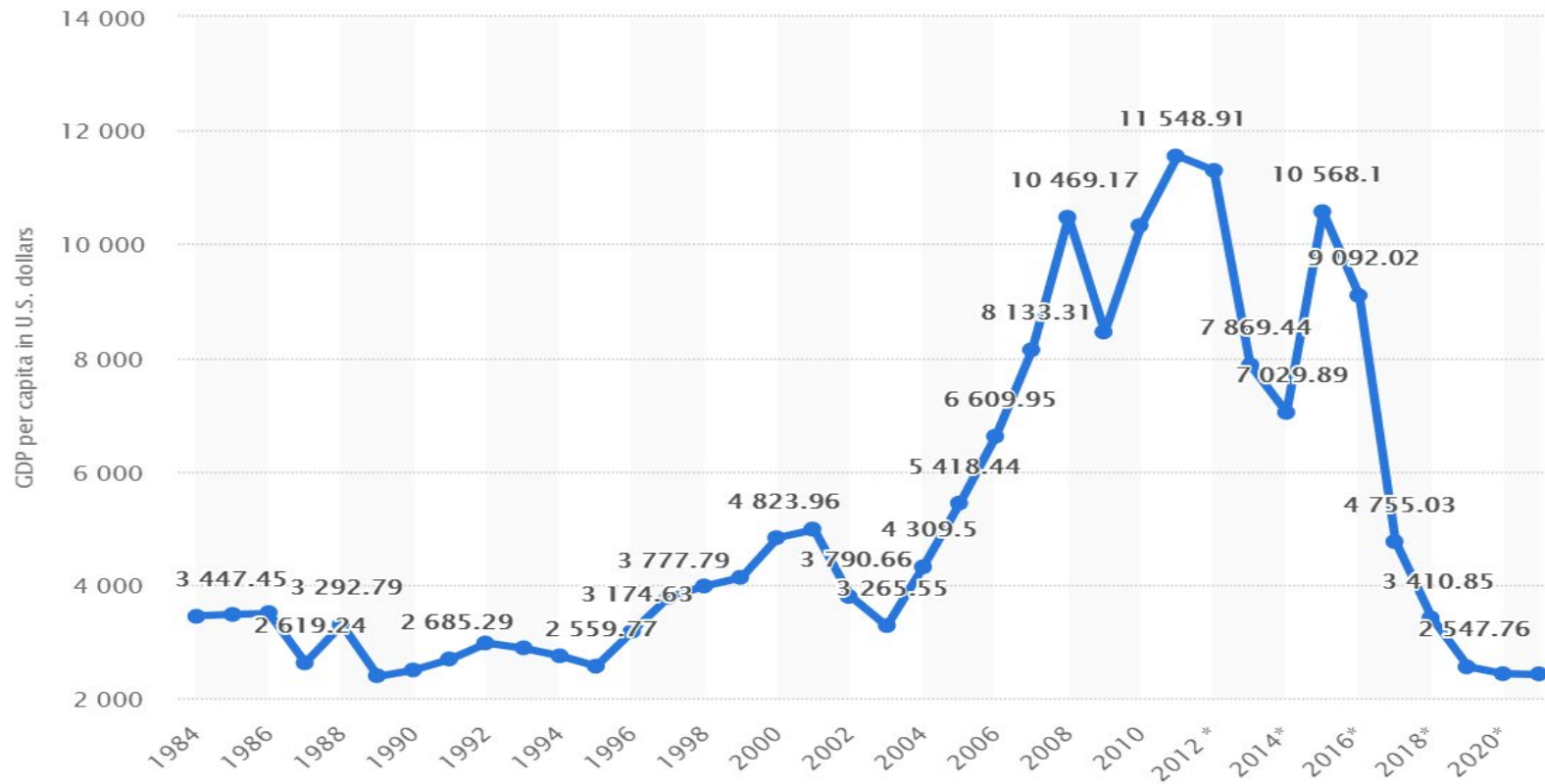
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

tusmetros.com
el inmueble para ti...



Zoomable Statistic: Select the range in the chart you want to zoom in on.



Additional Information

© Statista 2020

Show source





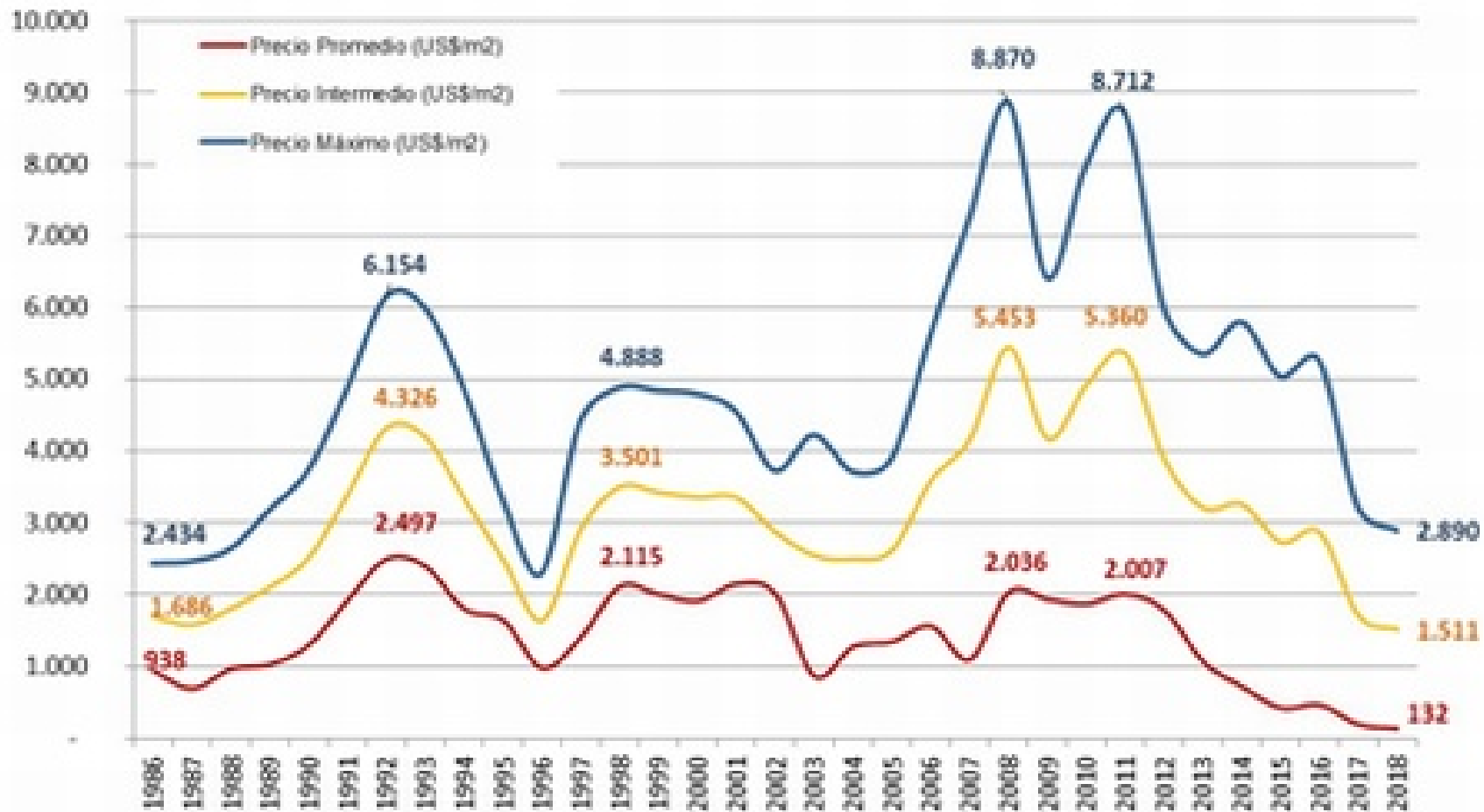
ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

tusmetros.com
el inmueble para ti...



GRÁFICO: COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE LOS PRECIOS DE OFICINAS (\$/m²)
EN EL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS
(a valores de 2018 por IPC USA)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

tusmetros.com
el inmueble para ti...



Zoomable Statistic: Select the range in the chart you want to zoom in on. ✕



[Additional Information](#)

© Statista 2020

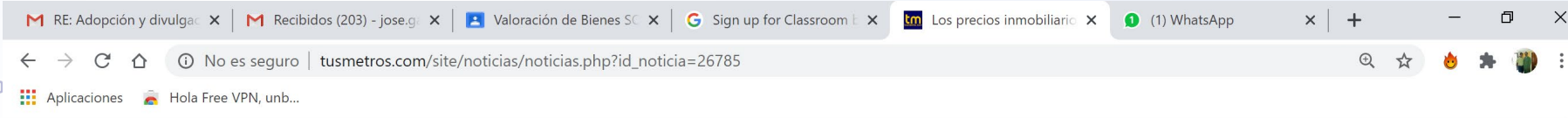
[Show source](#)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITO DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS



Minerales estratégicos ▾
Simbología utilizada

Tipo de Cambio Oficial del BCV



BANCO CENTRAL DE VENEZUELA

El tipo de cambio publicado por el BCV es el promedio ponderado resultante de las operaciones diarias de las mesas de cambio activas de las instituciones bancarias participantes.

€ Bs/EUR	304.423,51
¥ Bs/CNY	36.867,13
₺ Bs/TRY	36.966,40
₽ Bs/RUB	3.509,32
\$ Bs/USD	258.364,81

Fecha Valor: Viernes, 31 Julio 2020

Inmuebles

Referenciales u Ofertas ????

Venta > Apartamento > Caracas



Santa Rosa de Lima

230,00 m² **Bs. 70.300.000.000**



Colinas de Valle Arriba

457,00 m² **Bs. 73.000.000**

[ver más apartamento en venta en Caracas »](#)

Venta > Casa > Caracas

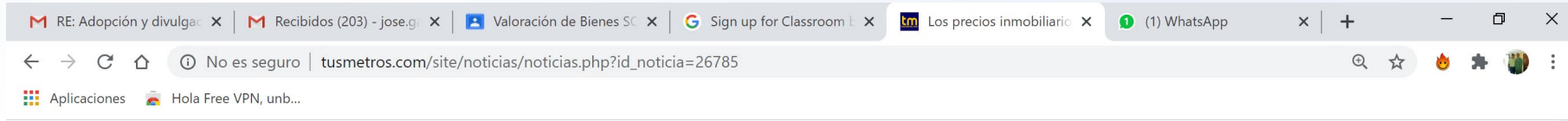
Aviso pendiente por fotografia





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS



Referenciales u Ofertas ????

Inmuebles

Venta > Apartamento > Caracas



Santa Rosa de Lima

230,00 m² **Bs. 70.300.000.000**



Colinas de Valle Arriba

457,00 m² **Bs. 73.000.000**

$$70.300.000.000 / 258.364 = 258.364 \$$$

$$258.364 \text{ US\$} / 230 \text{ m}^2 = 1.183 \$/\text{m}^2$$

$$73.000.000 / 258.364 = 282,54 \$???$$

$$282,54 \text{ US\$} / 457 \text{ m}^2 = 0,61 \$/\text{m}^2$$

Minerales estratégicos ▾

Simbología utilizada

Tipo de Cambio Oficial del BCV



BANCO CENTRAL DE VENEZUELA

El tipo de cambio publicado por el BCV es el promedio ponderado resultante de las operaciones diarias de las mesas de cambio activas de las instituciones bancarias participantes.

€ Bs/EUR 304.423,51

¥ Bs/CNY 36.867,13

₺ Bs/TRY 36.966,40

₽ Bs/RUB 3.509,32

\$ Bs/USD 258.364,81

Fecha Valor: Viernes, 31 Julio 2020





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

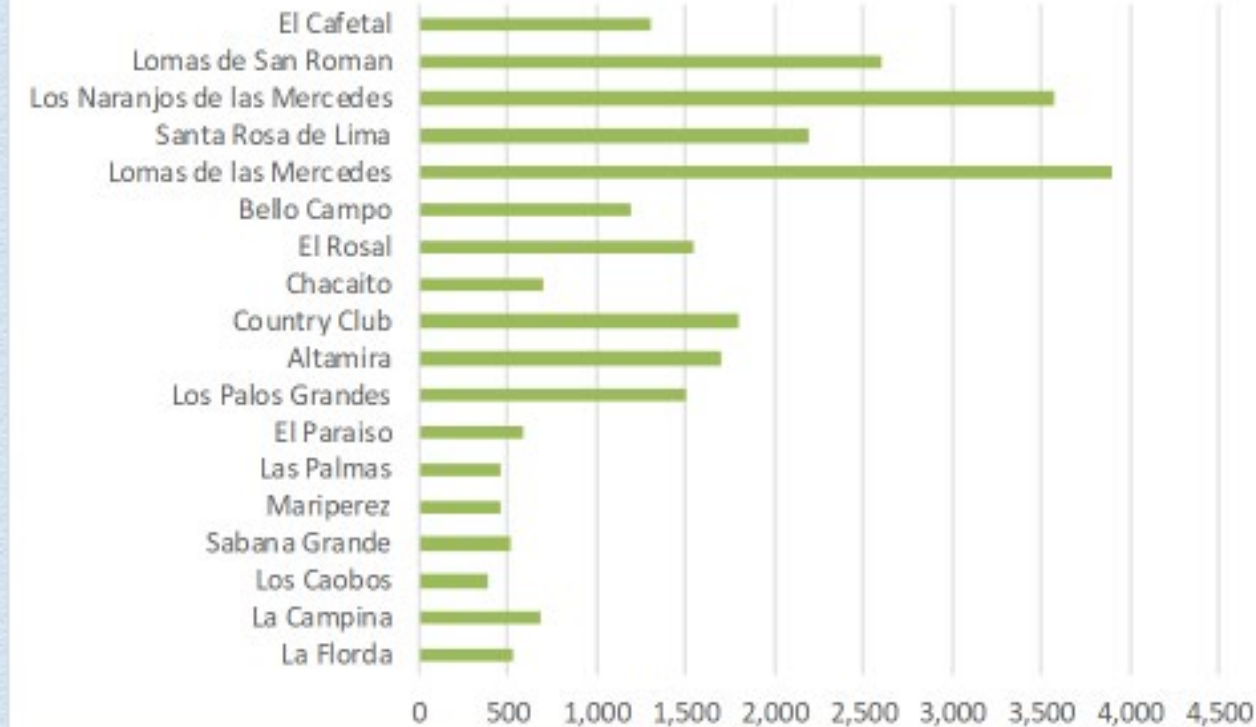
ANALIZANDO LOS MERCADOS

Referenciales u Ofertas ????



OFERTA INMOBILIARIA GRAN CARACAS

Oferta de Apartamentos - Gran Caracas



Gracias al Ing Juan Celis de SOITAVE CARABOBO y CONVALOR, por la información de su charla en Cam-In-Car. remito el link de la presentación <https://youtu.be/WMUgShKdI0>





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Gracias al Ing Juan Celis de
SOITAVE CARABOBO y
CONVALOR, por la información
de su charla en Cam-In-Car.
remito el link de la
presentación <https://youtu.be/WMfUgShKdI0>

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Referenciales u Ofertas ????

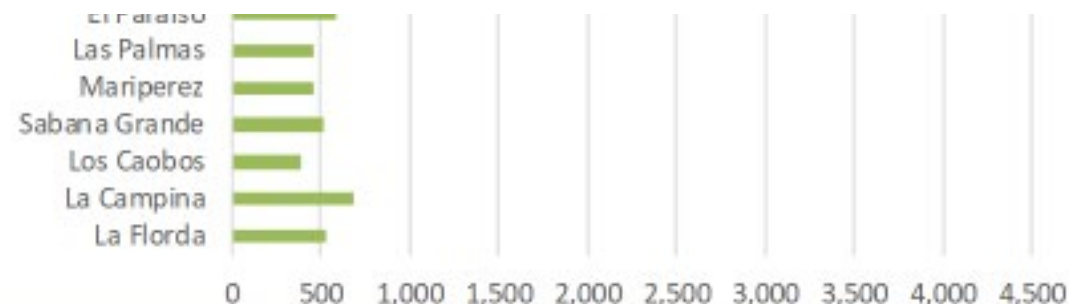


OFERTA INMOBILIARIA GRAN CARACAS

Oferta de Apartamentos - Gran Caracas



- Cada Mercado es distinto,
- Cada Venta y Cada Compra tiene una Motivación





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Referenciales u Ofertas ????



10%

ALTAMIRA 266M2 / 420K ahora 380K

HAY VOLUNTAD DE VENDER!

VISITA VIRTUAL AQUI

En el edificio mas emblemático de la ciudad, vendemos apartamento íntegramente remodelado, respetando el espíritu y diseño original.

3 habitaciones con baño interno. amplio hall de acceso, salón / biblioteca. Comedor separado. Pantry y esquina para mesoneros. Cocina equipada. Habitación de servicio con acceso independiente. 2 puestos de estacionamiento. Edificio muy bien



El Placer /308m2 construccion en 824m2 terreno **50%**

Rebajada hoy de 300k a 150k

Hay voluntad de vender

Opcion muy conveniente! Estilo modernista, acabados rusticos. 2 plantas ambas con sala comedor, cocina y salida a jardin. Abajo 2habitaciones arriba 3. Ideal para familia cuyos miembros quieran independecia o para vivir una planta y alquilar la otra. Alberga 4 vehiculos segun



ANALIZANDO LOS MERCADOS

Referenciales u Ofertas ????



- Cada Mercado es distinto,
- Cada Venta y Cada Compra tiene una Motivación
- El Tasador Debe verificar los mercados, las Ventas, Las Ofertas, La Economía y tratar de saber esa **motivación**, que forma parte del **Comportamiento Inmobiliario** y Contribuye a Formar **Valores Inmobiliarios**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS



Browser tabs: RE: Adopción y divulgac... | Recibidos (203) - jose.g... | Valoración de Bienes SC... | Sign up for Classroom... | Análisis de la Resolució... | WhatsApp

Address bar: xinergiainmobiliaria.com/analisis-de-la-resolucion-no-023-publicada-en-la-g-o-no-41-852-de-fecha-01-de-abril-de-2020/

App bar: Aplicaciones | Hola Free VPN, unb...

inergia INMOBILIARIA

Inicio | De Interés | Brokers | Inmuebles | Contacto | Iniciar Sesión

+58 212 307 9870 | info@xinergiainmobiliaria.com | **Publicar**

En Equipo
Cristalizamos Sueños

inergia INMOBILIARIA
UNETE

GACETA OFICIAL N° 41.852
RESOLUCIÓN N° 023
SUSPENSIÓN ESPECIAL Y EXCEPCIONAL DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UTILIZADOS PARA "VIVIENDA PRINCIPAL"

Análisis de la Resolución N° 023, publicada en la G.O. N° 41.852 de fecha 01 de abril de 2020

Análisis de la Resolución N° 023, publicada en la G.O. N° 41.852 de fecha 01 de abril de 2020

Por: Cora Fariás Altuve Publicado en Inmuebles, Legal En Abr 05, 2020

 Buscar

Publicidad

en tus publicaciones
si eres
anfitrión solvente
de la CIM

Entradas recientes

- Viviendas Ex... i...
- Un profesional Inn...
- Inteligencia Emocional julio 6, 2020

Bienvenido a nuestro sitio, si necesita ayuda, simplemente responda a este mensaje, estamos en línea y listos para ayudarlo.

Atención al cliente 2 minutos ago

Escribir una respuesta...

Comentarios recientes

- Virginia Carrillo en Viviendas Exclusivas
- Carolina Baradat en Viviendas Exclusivas





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS



Browser tabs: RE: Adopción y divulgac, Recibidos (203) - jose.g., Valoración de Bienes SC, Sign up for Classroom, Noticias Inmobiliarias, (1) WhatsApp

Address bar: No es seguro | tusmetros.com/site/noticias/noticias.php?c=todos&p=Venezuela

Navigation: Aplicaciones, Hola Free VPN, unb...

Website Header: tusmetros.com el inmueble para ti... INICIO REGISTRO CONTACTENOS MAPA DEL SITIO

User: Bienvenido (a): Invitado! Registrarse / Inicia sesión Venezuela - 27 de Julio del 2020

Menu: MERCADO INMOBILIARIO DIRECTORIO SERVICIOS HERRAMIENTAS NOTICIAS EVENTOS INDICADORES

Breadcrumbs: INICIO > NOTICIAS > Venezuela

Search filters: Búsqueda por: Quitar Filtros

Search criteria:

- Materia: Mostrar todas
- Titular: [input]
- Pais: Venezuela
- Fecha: Año Mes Día
- Lo más leído
- Lo comentado
- Videos

Left sidebar:

- Buscar Inmuebles
- En Venta (388)
- En Alquiler (75)
- Local en Venta
- Barquisimeto Iribarren
- 2.200,00 m² U.S. \$ 55.000
- Publicar Inmueble

News Article 1:

- 16-Abr-20
- Cámara Venezolana de Construcción pide un acuerdo nacional para promover la recuperación del sector**
- Venezuela / Caracas.- La Cámara Venezolana de la Construcción (CVC) publicó este 16 de abril un manifiesto en donde solicitan una coalición "de todos los sectores productivos, sociales y políticos del país para su reconstrucción y lograr contener los efectos de esta terrible pandemia". En el documento se expresa que, frente a las distintas ...
- Construcción 217
- ver noticia completa »

News Article 2:

- 02-Abr-20
- GACETA OFICIAL**
- El pago de canon de arrendamiento vs. Coronavirus**
- Venezuela / Por Teresa Borges García.- Debo aclarar que

Right sidebar:

- Hazte fan en facebook
- Síguenos en twitter
- Publicidad
- wasi.co SOFTWARE INMOBILIARIO
- Software inmobiliario que acelera tu empresa
- Todos los beneficios en una única solución para tu empresa inmobiliaria.
- Página Web
- CRM Inmobiliario
- Marketing Inmobiliario
- Ahora con soporte desde Venezuela con pagos en Bolívares
- REGÍSTRATE YA EN: www.wasi.co

Bottom right: SOITAVE 1965 SOCIEDAD DE INGENIERIA DE TASACION DE VENEZUELA

Taskbar: Windows, search, taskbar icons, ESP 8:32 AM

ANALIZANDO LOS MERCADOS

Fuente: tusmetros.com

Fecha: 05-11-2019



¿Que se espera del Mercado Inmobiliario para el 2020?

Venezuela/ Este año comenzó con una expectativa de reactivación del mercado inmobiliario provocada por lo que se denominó “Efecto Guaidó”, produciéndose reacciones de subidas de precios; sin embargo, esto duró muy poco, no debido a que dicho proceso político se ralentizó (situación que considero natural por la complejidad política actual), sino a que existen condiciones estructurales del mercado que hacen entender que su recuperación, de producirse, será lenta y a largo plazo, quizás a mediano plazo, para algunos rubros. Alguien puede estar en desacuerdo conmigo en cuanto a la velocidad de recuperación que estoy visualizando, pero en lo que sí tenemos que coincidir es que no será en el corto plazo (antes de 5 años). Esto lo expliqué en un artículo publicado en fecha 25/02/2019 (“[Los precios inmobiliarios y el efecto de expectativas de cambio](#)”), en el cual afirmé que se necesita recuperar la ciudad de Caracas (lo que aplica a todas las ciudades del país) para que nuestros inmuebles merezcan mejores precios de mercado y que es necesario la implementación de un plan integral de recuperación económica y social para el país.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



ANALIZANDO LOS MERCADOS



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



The screenshot shows a web browser displaying an article on the IVSC website. The browser tabs include 'News', 'Tructor de Google', 'Dealing with valuation uncertain...', and 'Covid-19 and the Valuation Profe...'. The address bar shows the URL: [ivsc.org/news/article/statement-in-relation-to-the-covid-19-pandemic](https://www.ivsc.org/news/article/statement-in-relation-to-the-covid-19-pandemic). The website header features the IVSC logo and navigation links: Home, About Us, Standards, The Profession, News, Get Involved, and Members Login. The main content area has a large blue banner with the title 'Covid-19 and the Valuation Profession'. Below the banner, there are social media share buttons for Twitter and LinkedIn. A vertical list of years from 2011 to 2020 is visible on the left side of the article content. The article text begins with: 'We are living through one of the most challenging and uncertain times in recent history. As the global Covid-19 pandemic advances, governments, scientists, healthcare professionals, businesses and the public at large are having to respond in...'. A graphic on the right side of the article features a world map and the text: 'Covid-19 Research, analysis and guidance for the valuation profession. Access the latest insights from across the global valuation profession'. The footer of the browser shows the system tray with the date and time: 'ESP 5:28 AM'.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ANALIZANDO LOS MERCADOS



Los Valores Existen y **están allí** en el Mercado Inmobiliario

El **Tasador es el Especialista** que debe saber **analizar** ese mercado y **encontrar esos valores correctos**, establecer sus, **Premisas de Valor, Enfoque de Valoración adecuados**, y arribar a las **Conclusiones de Valores actuales**, cercanos a la realidad de ese mercado a **la fecha** y en **lugar** en el que presta sus servicios, en Venezuela o cualquier otra parte de este **Mundo Globalizado**.



La Valuación es Un Arte, Disfrútelo y Hágalo Bien.

Ing. Jose Garcia Pereira

Muchas Gracias



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Ing. José Garcia Pereira

Correo jgp2712@gmail.com

jose.garciapereira@gmail.com

+58 414 332 85 55

+1 305 776 84 18





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Muchas gracias por su atención.

