

## **VALORACIÓN DE INMUEBLES COMERCIALES MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DIRECTA Y EL MÉTODO DE FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS**

**Alejandro Vargas Sanchez y Juan Manuel Rocha Vargas**

### **RESUMEN**

En el presente documento se exponen los conceptos relacionados con la valoración de Inmuebles Comerciales. El objetivo principal fue la determinación del valor de este tipo de bienes raíces mediante la aplicación de dos métodos: el primero Capitalización Directa y el segundo Flujos de Caja Descontados, para ambos métodos fue necesario estimar la Utilidad Operativa Neta por concepto del arrendamiento que percibe el propietario del inmueble, un aspecto importante en la investigación fue la determinación de la tasa de capitalización la cual fue calculada a partir de información primaria recabada sobre el arrendamiento por metro cuadrado y el valor de mercado de inmuebles comparables en la ciudad de La Paz. Los resultados alcanzados mediante ambos métodos de valoración presentaron diferencias que se explican principalmente porque se utilizaron diferentes tasas de crecimiento en las utilidades esperadas.

**Palabras clave:** Valoración de Inmuebles Comerciales, Método de Capitalización Directa, Método de Descuento de Flujos, Tasa de Capitalización.