

Asignatura:

VALUACION INMOBILIARIA

DOCENTE:

ING.YANETH MENDEZ

TEMA:

Principios Básicos de la Valuación

Alumno:

Jaime Hernández Moreno

Carrera:

Lic. Arquitectura

Cuatrimestre.

9º

Fecha:

21/Mayo/2020

INDICE

Introducción	3
Principio de anticipación.....	4
Principio de finalidad.	4
Principio de mayor y mejor uso.....	4
Principio de oferta y demanda	5
Principio de probabilidad	5
Principio de proporcionalidad.....	5
Principio de prudencia	6
Principio de sustitución.....	6
Principio de temporalidad.....	7
Principio de transparencia.....	7
Principio de uso consistente.....	7
Principio de uso progresión y regression.....	7
Principio de valor residual	8
Tipos de valores:.....	8
Valor catastral.....	8
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.	9
Valor actualización	9
Valor residual	10
Valor Máximo legal (VML).	10
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).	10
Valor hipotecario o valor a efecto de credito hipotecario (VH).	11
Valor de reposición o reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB); valor de reposición nuevo (VRN).	11
Valor de reposición o reemplazamiento neto o actual (VRN): valor neto de reposición (VNR).	12
Valor residual.....	12
Valor de tasación.....	14
Conclusión	16
Bibliografía	16
Imagen 1 Este ejemplo, el valor del terreno	14

Introducción

En este apartado se hablará de trece principios de la valuación, donde se ha encontrado ciertas características en los valores inmobiliarios que se han denominado principios, los cuales se han concretado a través de la evolución de doctrinas económicas. Actualmente son ampliamente aceptados en nuestros días.

El valor de un bien es equivalente al de otros activos de similares características substitutivas del bien valuado. Cuando una propiedad es sustituible, su valor tiende a establecerse en base al valor de propiedades similares en cuanto a utilidad y condición, a menos que la sustitución implique pérdida de tiempo. Es un planteamiento económico que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante.

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor. El valor final de un inmueble será el que resulte económicamente más rentable de las opciones posibles.

Principio de anticipación.

El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

Es el principio que sienta las bases del método de valoración por capitalización de rentas o comúnmente llamado de actualización. Se aplica en inmuebles sujetos a rentas, como pueden ser locales comerciales, viviendas en alquiler, naves industriales o garajes.

En la práctica, el valor obtenido equivaldrá a la cuantía máxima que estará dispuesto a pagar un inversor por un activo según las expectativas de revalorización que se piensa obtener en el futuro.

Principio de finalidad.

La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

La valoración inmobiliaria está condicionada fundamentalmente por la finalidad, dependiendo de ésta, las necesidades, requerimientos, criterios y métodos a utilizar serán los que determine la misma.

Además, es necesario y obligatorio indicar la finalidad en toda valoración realizada, a fin de que se eviten confusiones e interpretaciones erróneas que puedan perjudicar a terceros. Las distintas finalidades más frecuentes que existen son garantía hipotecaria, asesoramiento de mercado, provisiones técnicas compañías aseguradoras, patrimonio de las instituciones de inversión (fondos inversión inmobiliaria y sociedades de inversión), patrimonio inmobiliario de fondos de pensiones, patrimoniales, contradictorias de Hacienda, expropiatorias y catastrales, pero existen varias más.

Principio de mayor y mejor uso

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

Generalmente, este principio no es sino un reflejo de la realidad del mercado inmobiliario. El posible comprador del inmueble será el que esté dispuesto a pagar más en función del mejor uso final posible del activo, dentro de la legalidad vigente siempre.

Es más, con la aplicación de este principio se le exige el tasador el estudio de las posibles alternativas de comercialización del activo valorado, teniendo siempre en cuenta la legalidad de las mismas, así como la probabilidad y rentabilidad de las hipótesis posibles.

Principio de oferta y demanda

El valor varía directamente proporcional a la demanda e inversamente proporcional a la oferta.

Principio de probabilidad

Según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

En otras palabras, se deberán plantear las hipótesis posibles para valorar el elemento, se descartarán aquellas que sean poco probables o razonables. Para determinar si un planteamiento es probable o no se deberán tener en cuenta factores económicos, sociales, urbanísticos y legales. Por ejemplo, sería improbable plantear una hipótesis de construcción de un edificio con 100 viviendas aún cuando la normativa lo permita, en un entorno de viviendas unifamiliares de un pequeño municipio, pues no podrían ser absorbidas por el mercado y población existentes y no sería demandado.

Principio de proporcionalidad

Los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

Este principio indica que, si por ejemplo debemos valorar una vivienda de calidad alta en una buena zona residencial y con una superficie de unos 150m², no se puede equiparar su valor unitario con viviendas de calidad media, en una zona poco

consolidada y con superficies menores a 90m². El principio de proporcionalidad establece unos parámetros entre los cuales debe estar nuestra valoración, así como los valores utilizados para hallar su valor de tasación. No se incluirán muestras, métodos o valores que desfiguren los datos homogeneizados utilizados en la misma.

Principio de prudencia

Ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Este principio es de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se calcule para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de la orden ECO/805/2003. Es decir, siempre que la tasación tenga relación con la finalidad de garantía hipotecaria, provisiones de entidades aseguradoras o determinación del patrimonio de Fondos de Pensiones.

No obstante, la aplicación de este principio no indica que haya que emitir una valoración a la baja, sino que se debe realizar con coherencia en relación con el valor real del mercado actual.

Principio de sustitución

El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

Este principio sirve como base del método de valoración por comparación. La clave de este método y en consecuencia la de la aplicación de este principio está en determinar qué bienes pueden considerarse similares al valorado. Como ya vimos en anteriores artículos, para establecer similitudes entre varios activos tendremos en cuenta factores como:

- Ubicación
- Entorno
- Tamaño
- Diseño
- Calidad
- Instalaciones

- Tipología edificatoria
- Antigüedad
- Estado de conservación

En términos generales y en base a criterios de homogeneización, aplicando factores de corrección para asemejar los comparables al bien valorado obtendremos el valor de mercado más probable.

Principio de temporalidad

Es el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Este principio apela a la necesidad de datar las valoraciones inmobiliarias, así como a establecer su caducidad. Además, en algunos casos como las valoraciones con finalidad hipotecaria está establecida explícitamente dicha caducidad.

En consecuencia, la temporalidad pretende desligar el inmueble de las múltiples circunstancias que lo condicionan como la fluctuación del mercado inmobiliario. Es decir, no puede ser válido un valor emitido hace 10 años de una vivienda que el valor que se emitiría hoy, pues tanto las características del inmueble como las condiciones del mercado han variado.

Principio de transparencia

El informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

Principio de uso consistente

La valoración de un bien raíz parte del principio que la tierra y la edificación se valoran para un mismo uso simultáneamente.

Principio de uso progresión y regression

Progresión: el valor de bienes de menos valor se ve influenciado positivamente por estar asociados a bienes de mayor valor. La regresión es el caso contrario.

Principio de valor residual

El valor atribuible a casa uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

Tipos de valores:

Valor catastral

El valor catastral es la valuación del inmueble. Con él se calcula el impuesto predial. Esta cifra por lo general se determina en las notarías, en ella se toma en cuenta la ubicación del inmueble, y los metros cuadrados de construcción y de terreno.

Tomemos en consideración la siguiente fórmula:

Valor catastral = Valor catastral del suelo + Valor catastral de construcción

El valor catastral sube entre un 15% a 20% cada año, dependiendo del crecimiento que tenga la colonia. Algo que hay que tener muy presente es que no puede ser mayor que el valor en el mercado (es decir, no puede costar más que el precio al que puede ser vendido el inmueble).

Si el terreno está en la CDMX, puedes consultar las tablas con los valores de cada tipo de suelo en el Código Fiscal de la Ciudad de México. Cada entidad federativa tiene sus propias tablas.

Para localizar tu predio usa el número de tu cuenta predial. Pero para ilustrar con un ejemplo, aquí tomaremos como caso el número de cuenta predial 159-560-98-00, donde el 159 corresponde a la región catastral, el 560 a la manzana catastral y el 98 es el No. de lote de la manzana.

Para calcular el valor de los inmuebles se deben tomar en cuenta dos cosas: 1) el tipo y 2) la clase que tengan con base en la Tabla de Valores Unitarios de las

Construcciones. En esta liga puedes consultar los de la CDMX, pero te recomendamos buscar los de tu entidad federativa.

El tipo se refiere al uso del inmueble y al número de pisos o niveles que tenga la edificación.

La clase se refiere a las características propias del espacio, estructuras, servicios y acabados. A su vez se deberá considerar si la construcción es habitacional o no habitacional.

Retomando el ejemplo del predio anterior, digamos que el valor unitario por metro cuadrado de la construcción edificada en él es de \$4,789.96 y que la cantidad de metros cuadrados edificados es de 300. Así, el valor catastral de la construcción es de \$1,436,988.

Hay que tomar en consideración que se puede restar un 0.8 por ciento anual del valor catastral de la construcción por cada año transcurrido desde su construcción. La reducción no puede ser mayor al 40 por ciento.

Si la construcción tiene diez años de antigüedad, podremos restar el 8 por ciento del valor del inmueble, o \$114,959.04. Por lo que el valor catastral final de la construcción será de \$1,322,028.96.

Recordemos que el valor del suelo era de \$1,901,184, por lo que al sumar el valor de la construcción obtenemos que el valor catastral total del inmueble es de \$3,223,212.96.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.

Valor actualización

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará **valor de mercado por actualización**.

El método de actualización de rentas será aplicable, siempre que:

- Exista un mercado de alquileres o rentas representativo.

- El inmueble se encuentre alquilado o se produzcan o puedan producir ingresos como inmueble ligado a una explotación económica para lo cual deben existir datos contables de la explotación o ratios estructurales medias de la rama de actividad.

El cálculo del valor de actualización exigirá:

- Estimar los flujos de caja (inmobiliarios u operativos).
- Estimar el valor de reversión.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo.

Valor residual

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará **valor residual**.

Según se realice el análisis de inversiones con valores esperados o con valores actuales se denominará dinámico o estático:

- El **método dinámico** es el indicado para valorar: terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas, edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.
- El **método estático** sólo se podrá aplicar a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificadas.

Valor Máximo legal (VML).

Es el precio de venta o alquiler que permite para ese inmueble la normativa correspondiente, en el caso de viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).

El valor de mercado o el valor venal de un inmueble es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor hipotecario o valor a efecto de credito hipotecario (VH).

Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor de reposición o reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB); valor de reposición nuevo (VRN).

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual es el resultado de deducir del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de reposición o reemplazamiento neto o actual (VRN): valor neto de reposición (VNR).

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Valor residual.

Considerando que el terreno y su ubicación son los elementos más influyentes en un desarrollo inmobiliario, el reto de cotizarlos se vuelve trascendental.

Por fortuna, existe el método de valor residual, que consiste en calcular el costo de un predio después de obtener su potencial de desarrollo. Parte de la premisa de que un terreno vale en razón de lo que se puede edificar sobre él con el mejor y más rentable de sus usos.

Por supuesto, también depende de la clase de activo, pues un inmueble destinado a casas habitación no es tan promisorio en su rentabilidad en comparación con uno de usos mixtos.

Se le llama “residual” porque el valor a pagar por el terreno es el remanente tras cuantificar los posibles ingresos del desarrollo y restar los costos asignados a él y el margen de ganancia deseado.

Para realizar este cálculo, el caso se analiza partiendo de atrás para adelante: primero se considera lo que se puede llegar a ganar y al final se consigue el valor que amerita el predio en una inversión inicial.

Los pasos, de forma simplificada, son los siguientes:

1. Identificar el potencial de desarrollo según un estudio de mercado, normatividad, diseño y viabilidad de negocio.
2. Construir el modelo financiero basado en el potencial del desarrollo con sus análisis de sensibilidad; es decir, proyectar los costos de ejecutarlo.
3. Agregar los márgenes de ganancia deseados. En la actualidad fluctúan entre un 10% y 20%, dependiendo de la clase de activo y la finalidad de la inversión (bien patrimonial vs. rápida realización).
4. Obtener un valor residual del terreno en el modelo financiero según las corridas basadas en el potencial de desarrollo y rentabilidad deseada.

El análisis puede ser complejo como en una corrida financiera de flujos descontados o bien un simple análisis de matemáticas, como se muestra en la gráfica.

Ingresos	
Venta neta de unidades	\$ 100
Egresos	
(-) Costos directos	50
(-) Costos indirectos	20
(-) Gastos financieros	5
Subtotal egresos	75
Remanente	25
(-) Utilidad deseada (antes Impuestos)	10
Valor a pagar por terreno (residual)	\$ 15

Imagen 1 Este ejemplo, el valor del terreno

Partiendo de un ingreso potencial de \$100 pesos, resulta de \$15 pesos o el 15% de las ventas.

El valor residual es un método ya muy probado en la industria y además lo suficientemente sencillo para que cualquiera pueda conocer un aproximado de los egresos implícitos en un proyecto.

Valor de tasación.

Una tasación es un informe oficial realizado para calcular el valor de un inmueble o de los derechos que se tengan sobre él. Este informe debe ser realizado por expertos que pertenezcan a una sociedad de tasación.

La finalidad de una tasación es conocer el valor de un bien inmueble o de los derechos que se posean sobre el mismo. Es importante remarcar que las tasaciones que se realicen sobre un inmueble tendrán efectos legales. Los expertos que realicen la tasación deberán someterse a una serie de normas que indicarán quién está capacitado para hacer tasaciones y cómo deben hacerse.

¿Cómo se realiza una tasación?

Existen empresas especializadas en la tasación de viviendas. Estas encargan a una persona la tasación. El tasador o tasadora deberá analizar el inmueble, estudiar sus características (medir los metros cuadrados de todas las habitaciones, sus condiciones, etc.) y toda la documentación necesaria. Debe conocer la oferta y la demanda del mercado inmobiliario, las expectativas, el tipo de inmueble y sus posibles usos, así como también deberá llevar a cabo un sondeo sobre las transacciones recientes de inmuebles similares.

Factores que influyen en la tasación

Estos son los principales factores que se miran a la hora de realizar una tasación:

- Características del entorno: ubicación, proximidad a centros de ocio, parques, instalaciones deportivas y medios de transporte.
- Superficie y distribución de inmueble: tamaño del inmueble, distribución y número de habitaciones.
- El estado de conservación del inmueble y su antigüedad.
- Arquitectura del edificio: Accesos, zonas comunes, ascensores.
- Características constructivas del inmueble: Materiales de construcción empleados, instalaciones, acabados, calefacción, aire acondicionado.
- Demanda y oferta del mercado inmobiliario de la zona teniendo en cuenta los precios de las ventas recientes.

Conclusión

Llego a la conclusión que un inmueble es enteramente dependiente de su ambiente y esta dependencia hace que las comparaciones entre unidades similares sean imposibles si el impacto que tiene la localización no es tomado en cuenta. Los activos de bienes raíces son heterogéneos y su uso y su valor se ven influenciados por factores externos. Dichas externalidades pueden ser positivas o negativas.

Bibliografía

- Celayo, C. (17 de 05 de 2021). *¿Qué es el valor catastral y cómo se calcula en México?* Obtenido de el Contribuyente: <https://www.elcontribuyente.mx/2018/09/valor-catastral-catastro-calculo/>
- Principios fundamentales de la valoración inmobiliaria (IV)*. (17 de 05 de 2021). Obtenido de Blog Aguirre&Baeza: <https://www.aguirrebaeza.com/blog-aguirrebaeza/principios-fundamentales-de-la-valoracion-inmobiliaria-iv/>
- T. (20 de 05 de 2021). *¿Qué es Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario ?* Obtenido de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias: <https://www.tinsa.es/glosario-inmobiliario/valor-hipotecario-valor-efecto-credito-hipotecario/>
- T. (20 de 05 de 2021). *Valor de Mercado o venal de un inmueble (VM) - Tinsa*. Obtenido de <https://www.tinsa.es/glosario/valor-de-mercado-valor-venal-inmueble/>
- Tasación, S. T. (17 de 05 de 2021). *Valor máximo legal (VML)*. Obtenido de ST Sociedad de Tasacion: <https://www.st-tasacion.es/es/herramientas/glosario/valor-maximo-legal.html>
- Velasco, I. (17 de 05 de 2021). *PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA VALORACIÓN*. Obtenido de Instituto de Valuación: <https://www.institutodevaluacion.com/principios-basicos-la-valoracion/>