



PASIÓN POR EDUCAR



Nombre del alumno:
Luis Miguel Gómez López

Licenciatura
Arquitectura

Materia
Evaluación inmobiliaria

PASIÓN POR EDUCAR

Nombre del trabajo
Ensayo

Ocosingo, Chiapas a 17 de junio de 2022.

INTRODUCCIÓN

La valoración inmobiliaria es uno de los fundamentos la cual se tratar se estimar el valor de un inmueble, entendiendo como la entidad física constituida como también en los términos generales por suelo y edificación.

También se entiende que la valoración del inmueble es un sentido muy preciso en donde esta sujeta a la consideración de los derechos que en realidad le otorga a la propiedad, pero, sin embargo, puede existir otros derechos sobre la misma.

Las grandes importancias de una valuación inmobiliaria es conocer todos los fundamentos o elementos posibles para llevar a cabo este tipo de acciones o procesos, es por eso que como evaluadores debemos tener una gran cantidad de conocimientos bien fundamentados para el pro de los inmobiliarios a valorar. Muchas de las cosas no se toman en cuenta todas las características al momento de dar un precio a un inmueble, porque no hay un cierto grado de conocimiento en donde se aplique todas las medidas necesarias para el buen fomento y manejo de factores para que con eso se contribuya el valor generado del bien ya que muy poca de las cosas son difíciles de determinar el justo valor o precio del bien. Los principios básicos a conocer en esta actividad son muy importantes ya que en ello se conoce desde lo básico hasta un nivel de determinado conocimiento, para conocer todos los valores interrelacionados, relativas a condiciones particulares de valor.

FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN

Valoración

El valor del inmueble es, en su sentido más amplio, aquel que el mercado establece para un determinado tipo de inmueble de acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, así como a la posición que ocupa dentro de un ámbito urbano determinado.

En la determinación del valor de una inmueble resulta esencial la consideración de sus características propias y de su idoneidad o adaptación a los actuales requerimientos del mercado, así como los condicionantes su emplazamiento (localización) su adecuación al aprovechamiento óptimo asociado a las características o amenidades del entorno y a su internalización en los valores urbanos.

Existen dos criterios para las valoraciones que son:

- 1. Valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble:** Esta evaluación consiste en estudiar el valor del inmueble a partir de sus componentes suelo y edificación, considerando el suelo como si estuviese vacante atendiendo al mejor y más intensivo uso posible, y el valor del edificio como el coste de reposición.
- 2. Valoración de acuerdo al valor materializado:** Se trata de una valoración conjunta del inmueble (suelo y edificación) en la que quedan implícitos todos aquellos elementos que están afectando al valor de la propiedad de modo positivo o negativo.

Metodología de mercado / investigación

El método de mercado, consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensuado del mercado y del análisis de la oferta de

propiedades parecidas al objeto de tasación. Es de aplicación a todo tipo de productos inmobiliarios, inmuebles edificados, solares vacantes, con una única limitación y es que para ello es necesario la existencia de mercado, lo cual dificulta la valoración de determinados productos inmobiliarios con una limitada dinámica de mercado.

Los métodos de investigación de mercado son técnicas y herramientas que se utilizan para determinar la viabilidad de un nuevo servicio o producto mediante una investigación realizada directamente con los clientes potenciales.

Esta metodología se basa en el principio de que el mercado es el auténtico patrón de valores inmobiliarios, lo cual es evidente en una economía general de mercado. La cantidad de producto en oferta asociado a sus características específicas y al nivel de precios que el mercado está dispuesto a pagar, determina el valor de ese producto.

Los métodos de investigación de mercado son un componente fundamental en la investigación y el desarrollo de un nuevo producto o servicio, y pueden llevarse a cabo por la propia empresa o por una empresa externa especializada en investigación de mercados.

Método de coste y método residual

El método de coste consiste en determinar el coste actual de reemplazar la estructura edificada, atendiendo a las características constructivas propias, y afectando a ese valor, por la cuantía en que se ha visto reducido como consecuencia de la antigüedad de la edificación, estado de conservación, reformas, etc.

El coste actual de una edificación de idéntica utilidad y funcionalidad que el objeto de tasación, se realiza en general sin grandes dificultades, a partir de los precios unitarios ajustados a determinadas tipologías edificatorias, publicadas en revistas especializadas. En el caso en que se cuente con una amplia información relativa al valor del suelo y valor

de inmuebles similares, se puede permitir extraer pautas de estimación de la depreciación de determinados tipos de edificios.

Se encuentra muy ligado al método de coste de reposición y de mercado. El primero permite evaluar los costes de ejecución material más gastos y beneficios relativos a la edificación, el segundo establece el valor del inmueble en función del análisis del mercado de propiedades similares.

Metodología de capitalización

Es una metodología adecuada para la valoración de inmuebles en explotación económica. Permite estimar el valor presente de un inmueble en función de los beneficios futuros que producirá de su explotación.

Es especialmente indicado para evaluar aquellos inmuebles destinados a generar rentas, es decir explotados en régimen de alquiler.

Se fundamenta en diferentes técnicas de capitalización:

La capitalización a perpetuidad.

La capitalización por anualidades o compuesta, en función de la vida económica esperada del inmueble, las rentas futuras, y el valor de reversión del inmueble.

Sin embargo, con el análisis del expediente económico del inmueble, y a partir del estudio y confrontación de los valores resultantes de edificios similares con la aplicación de otras metodologías (especialmente la de mercado) se pueden establecer criterios válidos para la determinación de los factores citados anteriormente, con un grado de precisión aceptable, aun cuando su aplicación resulta a menudo compleja.

Los instrumentos generales para el Método de Capitalización son:

- Flujo de caja (informe financiero – entradas y salidas cuando se inicia)
- Proyección de ingresos y egresos (desempeño histórico)
- Técnica del valor presente (valor actual de la propiedad)
- Tasa interna de retorno. (TIR) (Indicador de rentabilidades de proyectos).

Método de valoración

Se pueden establecer ciertas diferencias entre los distintos tipos de valoración que pueden efectuarse atendiendo a la finalidad, al propio objeto de tasación y a la metodología de valoración.

La **finalidad de la tasación** es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma (aplicando las respectivas normativas) ha de proceder en la estimación de un valor.

El **objeto a valorar**, si se trata de suelo, edificación o el conjunto del inmueble, también resulta primordial a la hora de elegir la metodología idónea para su evaluación.

La valoración de **compraventa** de una propiedad se refiere siempre al mercado, si bien en caso de que la finca esté arrendada, se debe estudiar el valor del arrendamiento, los derechos que éste le reconoce sobre la propiedad, mediante la metodología de capitalización.

En las valoraciones **fiscales**, en términos generales el mercado toma un papel de referente al que debe ajustarse el valor con un cierto grado de aproximación, tal como establece la normativa de valoración de Bienes Inmuebles, actualmente, la dirección general del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda como organismo competente, estima que la relación al mercado.

El valor de plusvalía está coordinado con el valor catastral, mientras que, en transmisiones patrimoniales, patrimonio o renta el valor aplicable es fundamentalmente proporcional al catastral, buscando una referencia al mercado (en algunos municipios se aplican correcciones del orden de 2,5 veces el valor catastral en la comprobación de valores de las transmisiones).

Valoración hipotecaria

Establece el cálculo del valor atendiendo a la metodología de mercado, si bien, articula así mismo el cálculo del coste de reposición neto, atribuido al edificio y al suelo, fijando unos límites de prudencia en la estimación del valor. Así mismo, en las edificaciones en explotación económica la metodología de valoración aplicable es la de capitalización, siempre que el resultado no supere el valor de mercado.

Los préstamos hipotecarios o hipotecas se utilizan para comprar una vivienda o para pedir préstamos de dinero sobre el valor de una vivienda que ya posee.

Siete cosas que debe revisar en una hipoteca

- A) La cantidad del préstamo
- B) La tasa de interés y los puntos asociados
- C) Los costos de cierre del préstamo, incluidas las comisiones del prestamista
- D) La tasa anual efectiva (TAE)
- E) El tipo de tasa de interés y si éste puede cambiar (¿Es fija o ajustable?)
- F) El plazo del préstamo, o el tiempo que tiene para pagarlo.

Valoraciones urbanísticas / evaluó

Las **valoraciones urbanísticas**, en caso de expropiación de inmuebles se realizan en primer término, de acuerdo a los criterios de valoración catastral, si bien puede considerarse la aplicación de la metodología de mercado para la estimación del valor de referencia.

Las valoraciones urbanísticas integran los distintos sistemas, criterios y métodos que establece la legislación para conocer el precio o tasación del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones y los derechos constituidos sobre o en relación con los anteriores.

¿Cómo se hace una valoración urbanística?

Solicitud - (ingreso de documentación de acreditación del predio y relleno de formularios)

Visita al predio o inmueble – (Comprobaciones exigidas por la norma o nivel registral de ocupación urbanística catastral del mercado)

Valor fiscal y comercial – (Avaluó. proceso de cálculo por técnicos especializados (peritos valuadores) en el mercado y posterior validación técnica.

Evaluó

El avalúo es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

“Existen diversos avalúos para valoración de todas las tipologías de inmuebles, ya que todo tipo de bienes pueden ser sujetos a un proceso de valuación. Por ejemplo: naves e instalaciones industriales, hoteles, colegios, almacenes, bodegas, entre otros”.

El comercial es el que sirve para vender o comprar un inmueble, en México, la vivienda propia es el principal activo de las familias por lo que resulta fundamental saber, incluso en distintos momentos de vida y para diversos propósitos, cuál es su valor.

También, está el de renta, el cual determina el monto a cobrar por alquilar una casa o departamento, éste es bastante recomendable para las personas que buscan alquilar un inmueble.

Requisitos para un evaluó

Los procesos de valuación inmobiliaria parte de un requerimiento del propietario o intermediario financiero, posteriormente se entrega información básica para realizar una cotización, se aprueba, después se propone y se realiza la visita. Adicionalmente se entrega información del inmueble, y finalmente se entrega el dictamen o avalúo, para realizar el avalúo, se necesitan los siguientes requisitos del inmueble:

Escrituras o título de propiedad, Boleta predial actualizado, Boleta de agua, CFE, Planos arquitectónicos, adicionalmente, para otro tipo de inmuebles se solicitan documentos específicos de acuerdo a cada tipología de edificio.

Características de un evaluó

Los avalúos son realizados por medio de un estudio técnico imparcial, de acuerdo a sus características físicas, de uso, análisis del mercado y la zona en donde se encuentra el inmueble. Siendo así una estimación clara y precisa del valor de la propiedad.

Existen diferentes tipos de avalúos inmobiliarios según el propósito del mismo; sin embargo, cuando el objetivo del mismo es la venta y renta de propiedades el avalúo comercial es el ideal.

Un avalúo inmobiliario es un documento que expresa el valor comercial que tiene un bien o un inmueble. Adicionalmente al valor comercial, también detalla información valiosa sobre el mismo.

Para el informe de un evaluó debe contar con un detalle de características para el avalúo del inmobiliario ya sea de la propiedad a comprar o la renta.

1. Ubicación del inmueble
2. Tamaño real de la propiedad
3. Tiempo de vida útil
4. Calidad de la construcción
5. Capacidad para la extensión o remodelación
6. Valor comercial.

Valoraciones

Este apartado existe varios tipos de valoraciones contando con las características y funciones propias que son:

Valoración de arrendamientos

Esto se hace por medio de la capitalización de los rendimientos a los futuras construcciones o viviendas. En la valoración de inmuebles en renta, el valor de la misma puede referirse a la renta contractual o a la establecida a partir de las rentas en mercado, así mismo, también resulta interesante la estimación del valor de mercado de la finca como valor de referencia.

Valoración de expedientes de ruina

Consiste en la evaluación del coste actual de la edificación, para lo cual se aplica la metodología del coste de reposición.

Valoraciones patrimoniales

Estas son las auditorias o también herencias en donde tienden a efectuarse atendiendo a los valores del mercado, a este tipo de valoraciones es muy casuísticas por lo que en algunas ocasiones se debe considerar el valor de la adquisición tomando en cuenta las actualizaciones.

Valoración de seguros

Tratan de evaluar el valor de las edificaciones, es decir de las partes destructibles de la construcción, por lo que se realizan a partir de la metodología de coste de reposición.

Valoración a través de inversiones inmobiliarias

Trata de establecer la viabilidad económica de determinadas actuaciones urbanísticas o inmobiliarias encaminadas a la promoción o remodelación de edificaciones.

CONCLUSIÓN

Durante el proceso de un evaluó siempre se debe tomar ciertas medidas tales como son los principios básicos de valores la cual nos ayuda a tener una fomentación adecuada para este tipo de trabajo desarrollando calidad de profesionalismo en este tipo de área. Lo más importante para una evaluación inmobiliaria es conocer todos los procesos, saber de principios como es el principio de crecimiento, equilibrio y declinación en donde nos ayuda como evaluadores tener una cantidad de conocimiento meramente buena en donde nos servirá a distinguir en valor de un inmueble, tomando en cuenta la calidad, conservación, ubicación, que tan se ha usado el suelo, los servicios que contempla (drenaje, energía eléctrica, agua etc.). Otro de los aspectos para dar valor aun inmueble debemos conocer el precio que se encuentra dentro del mercado y con el pro de eso se hace un análisis para dar valor al bien.