



PASIÓN POR EDUCAR

Nombre del alumno:

Luis Eduardo Hernández Santiz.

Licenciatura:

Arquitectura.

Materia:

Valuación inmobiliaria

Nombre del trabajo: Ensayo.

Introducción

La valuación inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio), a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor. Para esto se requiere de un conocimiento preciso de los parámetros constructivos y cualitativos de la edificación. La incorporación de técnicas estadísticas en los estudios de valoración facilita la selección de los factores más directamente vinculados al valor, así como establecer criterios de evaluación ajustados a la realidad del mercado. El valor económico de los bienes inmobiliarios se enfrenta a un paradigma acuñando a lo largo de la historia en torno al concepto de valor, en el que se ven contrapuestos de dos formas.

El mercado inmobiliario se integran componentes de forma rápida y competitiva, como es el suelo cualificado de los núcleos urbanos consolidados, lo que lleva implícito restricciones de oferta debidas a prácticas especulativas en estas areas. El funcionamiento del mercado adolece de transparencia y competitividad suficientes. Actualmente la valuación inmobiliaria continúa realizándose bajo un modelo tradicional, a pesar de los cambios agigantados suscitados en el último cuarto de siglo.

Desarrollo

El conocimiento de los factores que ayuden a generar el valor de un bien, es indispensable al determinar un precio justo de es bien. Los principios de valor están interrelacionados, y su relativa importancia, varía dependiendo de las condiciones locales particulares. Es importante hacer un análisis previo a este tema porque al querer ahorrar dinero, la gente recurre a quienes no son profesionales en la materia y les entregan un avalúo inmobiliario que causa efecto por el mal trabajo ejecutado. Por ende, se contrata los servicios de un valuador inmobiliario calificado de una empresa bien establecida y que extienda facturas. La valuación es importante porque el precio del inmueble no lo decide el vendedor.

En todo caso las instituciones financieras son quienes deben conocer el valor real de un inmueble. Para la estimación se requiere de un dictamen que es considerado imparcial. En él se toman en cuenta varios factores que van desde precios del mercado, condiciones físicas de la propiedad, etc. Otra forma de llegar a una valuación inmobiliaria es analizar la renta que se podría pagar por el inmueble. En esta toman en cuenta factores como la conservación, inflación, plusvalía, pero que no necesariamente coincide con la valuación física. El principio de cambio y competencia se menciona que el valor de mercado nunca es constante. Pero que está sujeto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad, como a las fuerzas internas.

Este principio se deriva que donde existan ganancias sustanciales, se genera competencia y de las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina, disminuyendo utilidades. Se plantea que el valor de un agente de producción, suele considerarse un componente de una propiedad, que depende de la medida que se contribuya al valor total de la propiedad.

Existen tres principios que se generan y se especifican cuando los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda del mercado surgen. Da pauta al crecimiento, equilibrio y declinación.

El crecimiento: especifica que cuando se están construyendo mejoras, la demanda aumenta.

Equilibrio: cuando el sector está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.

Declinación: se dice que cuando las propiedades requieren mayor mantenimiento, surge la contraparte del crecimiento la cual es que disminuye la demanda.

El principio de oferta y demanda

Principio básico en el que se sustenta la economía de mercado, esto refleja la relación entre la demanda que existe de un bien en el mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido en base al precio que se establezca, se tiene que considerar que el mercado es de libre competencia. En el punto de equilibrio es el precio al que los consumidores están dispuestos a comprar el bien, consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda que está determinada por las siguientes problemáticas el cual es el aumento de la población y el incremento en el costo del dinero.



Principio de sustitución y uso consistente

Establece la posibilidad de que un bien o servicio puede ser reemplazado por otro idéntico o similar en lo que se refiere a sus capacidades, aspecto, tamaño, forma, amenidades, estado físico, entre otros. En este sentido, puede fijarse el valor del bien

a partir de la consulta de los precios de adquisición de aquellos que pueden sustituirlo. El mayor uso productivo de una propiedad determinada es el uso al cual es apta la propiedad y que por el habrá una demanda idónea en un futuro razonable cercano, y que por los servicios que preste se obtenga el mayor rendimiento, ya sea en términos de dinero o en términos de uso. El uso presente de una propiedad no siempre puede ser el mejor.

Conclusión

La valuación inmobiliaria será aquel que determinara el valor de los distintos bienes inmobiliarios el cual permitirá, posteriormente, establecer el precio del bien que se trate. La valuación es fundamental para el éxito de la inversión de bienes raíces en estos momentos, el objetivo central de la participación es aportar una visión amplia del entorno inmobiliario, cuantificar factores externos e internos que influyen en cada proyecto. Estos avalúos sirven para conocer el valor de un inmueble, a una determinada fecha con base en las características físicas, constructivas, de ubicación, antigüedad y uso, el cual se adiciona con una investigación y análisis de mercado