



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 26 de mayo de 2022.

INTRODUCCIÓN

Las grandes importancias de una valuación inmobiliaria es conocer todos los fundamentos o elementos posibles para llevar acabo 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.

PRINCIPIO DE VALORACIÓN

Uno de los primeros principios que se encuentra dentro del ramo de la evaluación inmobiliaria son los **principios generales de valoración para bienes** ya que por medio de las cualidades y acciones se impone dicho principio contemplando todos los procesos para tener una satisfacción buena. Se encarga a dar conocimientos en donde contribuyen el valor para determinar dicho precio de un inmueble tomando en cuenta todas las interrelaciones que hay a su alcance como las condiciones locales. Es por eso que se encarga de una seguridad máxima para el buen manejo de los valores de una propiedad y dándonos a conocer la manera correcta de evaluar, tomando en cuenta en los expertos para esta dicha acción y así podernos evitar un dictamen equivocado.

En esta evaluación carece de características que asumen al grado de responsabilidades ya que atravez del precio que se le da a un inmueble el vendedor no es el que da el valor ni tampoco a la que señala o propone el comprador ya que por ende buscaran la manera de ponerle un precio bajo. Es por eso que las instituciones financieras han tomado este punto como una de las importancias en donde tienen las obligaciones de dar un orden específico en donde se toma conciencia sobre el valor real de un inmueble. Para llevar a cabo este tipo de acciones es necesario llevar un dictamen en donde se toma una estimación para garantizar los factores dando precios que van desde el mercado hasta el punto de las condiciones físicas de la propiedad.

Una de las ventajas en llevar el proceso por medio del evaluó físico del inmueble, por medio de la cual se asigna una cifra aproximada para el valor y precio de lo que debería costar esto se hace con la finalidad de que si se volviera a tener una construcción igualita en es momento, es como decir que es un valor neto para tomar una reposición tomando en cuenta el deterioro sufrido como el mantenimiento. Otra forma de llegar a un determinado evaluó es analizar la rente que se podría dar por el inmueble, en este caso entre en juego muchos factores para llevar a cabo como la conservación, inflamación, plusvalía.

Principios de cambio y competencia

Para este principio contempla que el valor que existe en el mercado siempre es constante por lo que se encuentra orientado a distintos efectos dentro del área de la s fuerzas externas a la propiedad, por lo tanto, también a las fuerzas internas. El proceso para este tipo de principios es que durante los primeros avalúos siempre se encontrara las fuerzas de la

economía en donde se hace lo posible para tomar ciertas medidas necesarias para tener un desarrollo bueno del inmueble, social, otro de los aspectos a contemplar ya que dentro de una sociedad existe una diversidad de diferencias para llevar a cabo el avalúo y dar precio al inmueble, es por eso que se busca alternativas para salir adelante, siempre tomando las mejores posibilidades para el valor. Conservación, uno de los importantes puntos para evaluar ya que con esto nos ayuda a calificar la calidad del inmueble, llevando a cabo todos los métodos adecuados para darle un precio adecuado y así fomentar las posibilidades de oportunidad para el comprador. Existen una gran variedad de características a tomar en cuenta en este tipo de principios como el uso del suelo, tamaño, forma, tomando en cuenta también el área, ubicación, distribución de los espacios, que tan accesible es, lo que más se toma en cuenta en los avalúos son los servicios públicos (luz, drenaje, agua, etc.), y el transporte. Ya con esta se plantea las maneras de solucionar el valor de la propiedad siempre y cuando tenga una contribución al valor total al inmueble.

Principio de crecimiento, equilibrio y declinación

Estos tres principios son los resultados de los efectos de los deterioros físicos en cuanto a la demanda del mercado, es por eso siempre debe tener un dictamen para que la propiedad este sustentado en algo y por ende tiene que pasar a ciertas etapas, la primera es el crecimiento, este tiene la funcionalidad de que cuando se está construyendo mejoras la demanda empieza a aumentar. El siguiente es el equilibrio, se hace con la finalidad de no tener problemas con el entorno o cuando las propiedades estén prácticamente saturadas que para la propiedad pueda que tenga cambios. El último es la declinación, esta etapa tiene el afán de percibir cuando las propiedades requieran cada vez mayor mantenimiento tanto como en la demanda que por ende se disminuye el precio.

Principio de oferta y demanda

Desde el principio siempre habíamos hablado del mercado y es por eso que este tipo de principio se enfoca directamente la sustentabilidad de la economía del mercado. Para poder hablar de este tipo de característica existen aspectos que hacen a que tengan una sustentabilidad de valor dentro del mercado y es la ley de oferta y demanda que a través de esto proyecta una relación tanto de la demanda que se encuentra en el mercado con la cantidad del mismo esto hace que tenga una oferta dentro del rango del precio que se establece en ello. Cuando se habla de un mercado que este libre de las competencias perfectas, entonces para el precio de un bien debe ser situado en un “punto de equilibrio”

en donde la demanda sea igual a la oferta del mercado. Tenemos que tomar mucho en cuenta de que el equilibrio siempre será el precio para los consumidores que realmente están dispuestos a pagar por el bien, teniendo en cuenta las interacciones de la oferta y la demanda para esto se encuentran fenómenos los cuales hacen una determinación de distintas acciones. En el ámbito del mercado se ha establecido un valor en donde puede llegar a un máximo desarrollo como en lugares en donde haya un grado de razonamiento de homogeneidad económica como social y basando en ciertas etapas para el beneficio del inmueble tales son: la integración, equilibrio, desintegración y renovación. Para este tipo de principios existen leyes en donde rigen teniendo el valor como uno de los fundamentos que hay en el mercado uno de esos es la **ley de demanda**; en donde establece un mercado determinado, contemple una demanda para que así tenga una proporcionalidad aproximando al precio del bien, entre más elevado sea el costo del inmueble, menor serán las posibilidades de los consumidores a quienes adquieren. Por otra parte, está **la ley de la oferta**; esto hace referencia a que también establece que en un mercado determinado es más las oportunidades ya que la cantidad que se oferta es directamente proporcional al precio del bien, en donde mayor sea la oferta más serán las posibilidades entre los proveedores para ofrecer en el mercado.

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.