



**Nombre del alumno:**

Luis Eduardo Hernández Santiz.

**Licenciatura:**

Arquitectura.

**Materia:**

Valuación Mobiliaria.

**Nombre del trabajo:** Ensayo.

## **Introducción**

La valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble, entendido como una entidad física constituida en términos generales por suelo y edificación. En la determinación del valor de un 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. La valoración de un inmueble en un sentido más preciso, está sujeta a la consideración de los derechos que en realidad le otorga la propiedad, si bien pueden existir otros derechos que en realidad le otorga la propiedad, si bien pueden existir otros derechos sobre la misma, que también puede ser susceptibles de valoración. Es fundamental delimitar claramente los derechos a evaluar, con el fin de precisar la naturaleza de la valoración, si se trata de valorar una propiedad como tal, o algún derecho sobre la misma como el de un arrendamiento, u otro tipo de derecho real.

## **Desarrollo**

Las diferentes metodologías desarrolladas en la valoración de inmuebles, se basan en dos formas o técnicas diferenciadas de estudiar el valor. La primera considera el bien inmueble como una totalidad y evalúa el valor del conjunto de la misma. La segunda consiste en la evaluación de los componentes que intervienen en el valor del inmueble. La estimación conjunta del valor del inmueble, consiste en la evaluación del bien como una totalidad indisociable, atendiendo a sus características propias y al valor, que por su ubicación y adecuación a los estándares que marca el mercado, es capaz de asumir. La determinación del valor del bien, se realiza de acuerdo al valor en oferta de propiedades de similares características, o bien de la estimación de rentas de inmuebles próximos y de características parecidas.

## **La estructura básica de la valoración**

Una vez sabiendo el concepto de valor y su metodología, se puede afrontar la realización de una valoración inmobiliaria.

Para ello implica tener muy claro el proceso de evaluación a seguir:

- 1.- Se realiza una solicitud a la empresa para realizar un avalúo para un bien inmueble por parte de una notaría o puede ser particular.
- 2.- Se recibe la solicitud en la gerencia y se valúa para hacer los trámites correspondientes.
- 3.- Se define el objeto y propósito del avalúo, para el bien inmueble.
- 4.- Se fija el día y hora de inspección que hará de forma presente en el bien inmueble para calcular su valor.
- 5.- Se verifica la ubicación del inmueble de acuerdo a los datos proporcionados.
- 6.- Se le pide al solicitante los antecedentes registrales del bien.
- 7.- Se selecciona el método de valuación correspondiente a los antecedentes y la planeación del avalúo anterior, estos métodos pueden ser: enfoque de mercado, enfoque de costos y enfoque de ingresos.
- 8.- De acuerdo al método seleccionado se hace una estimación del valor.
- 9.- Después de haber corroborado estos datos y verificar que todo esté en orden se acentúa la estimación del valor comercial del inmueble.
- 10.- Se manda el reporte del avalúo al solicitante con la estimación del valor actual que se ha deducido después de practicar el avalúo.

Delimitación del Alcance de la Valoración.

Se trata esencialmente de presentar el tema, de definir de forma clara y precisa el problema de valoración que se cuestiona. Fijando los límites en los que se va a desarrollar la valoración y eliminando ambigüedades en cuanto a la naturaleza de valor que va a guiar la evaluación.

Para ello será crucial identificar la propiedad: referencia general al edificio y al uso que alberga, su localización precisa dentro del municipio, descripción jurídica o administrativa, de acuerdo a la información registral, así como el número de referencia catastral u otro tipo de censo, definición de los derechos a evaluar, consiste en establecer el objeto de tasación, que es lo que se va a valorar, un derecho de usufructo, un arrendamiento, el dominio sobre una propiedad, finalidad de la valoración, puesto que condiciona el desarrollo del proceso de valoración, en algunos casos incluso es una normativa específica la que se encarga de establecer el procedimiento de tasación y los principios a aplicar, descripción del marco de la valoración y fecha a la que debe referirse la valoración.

Un primer paso es el análisis de la cuestión y la delimitación de las necesidades de información para abordar adecuadamente la valoración. La recopilación del conjunto de informaciones susceptibles de incidir directa o indirectamente en los resultados y que son esenciales para la elaboración y justificación de la valoración.

Por lo tanto se tomarán en cuenta los datos generales relativos al entorno, datos específicos de la propiedad, datos económicos de rentabilidad del inmueble, documentación jurídica e información relativa al mercado.

## Relación de valoración

La valoración es el proceso y resultado de valorar, es decir, apreciar o reconocer el valor de algo o alguien. Esto también puede referirse a valorar el precio de un bien o un servicio.

La valoración de activos, por ejemplo, es el procedimiento que se lleva a cabo para la estimación del valor de una empresa, una acción, una patente, etc. La valoración del arte, en tanto, combina criterios financieros y estéticos para determinar cuánto vale una obra artística en el mercado. En base a estas valoraciones se realizan las subastas.

Existen cuatro métodos de valoración fundamentales, que son:

- El de comparación según mercado.
- El de coste de reposición del edificio.
- El de capitalización de rendimientos.
- El método residual de valoración del suelo.

El informe de valoración debe contener la explicación del proceso seguido en la valoración y contener los argumentos que justifican el valor adoptado finalmente, articulado de acuerdo a las aproximaciones obtenidas como resultado de la aplicación de uno o varios métodos de valoración.

## Informe de valoración

El contenido de informe debe ajustarse a los parámetros definidos en el proceso de valoración, de forma que haga posible en su lectura la identificación del proyecto, el contexto en el que se halla situado, las características físicas, su situación urbanística, las condiciones jurídicas, los aspectos más relevantes del mercado inmobiliario y su grado de adecuación. Esencialmente, un buen informe de tasación es aquel que de forma simple y sintética es capaz de explicar todos los elementos básicos para la elaboración de la valoración,, resaltando aquellos que incidan realmente en la formación del valor, de forma que del propio informe sea posible deducir el valor de tasación.

## **Conclusión**

En conclusión la valoración trata de evaluar el producto sobre la base del método de valoración más adecuado. Consiste en cuantificar el valor económico del bien inmueble mediante la realización de la valoración, atendiendo al método o métodos de evaluación más apropiados a las características del objeto de valoración. Para ello se determinara el valor de los distintos bienes inmobiliarios y que permite, posteriormente, establecer el precio del bien que se trate día a día. La valoración inmobiliaria medirá la factibilidad de la venta, respecto a un marco normativo.