



Nombre del alumno:

Luis Esteban Cabrera Sánchez

Nombre del profesor:

Ing. Carlos Barrios Ochoa

Licenciatura:

Arquitectura

Materia:

Valuación mobiliaria

Nombre del trabajo:

Ensayo

Ocosingo, Chiapas a 15 de junio de 2022.

Introducción.

El tema de valuación mobiliaria es algo interesante por eso a lo largo de la segunda unidad analizaremos cada tema y concepto de la antología para poder tener un amplio conocimiento acerca del tema, cabe mencionar que es súper importante ya que tenemos que tener conocimiento para poder analizar el valor de algún inmueble o propiedad.

FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN.

Valoración.

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. 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 este sentido destacan dos criterios básicos que pueden guiar la valoración:

- Valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble. Se basa en la idea que una propiedad tenderá a adaptarse en el tiempo al uso óptimo que desarrolla el mercado de acuerdo a su localización, calificación urbanística.
- Valoración de acuerdo al valor materializado. Consiste en establecer el valor del inmueble atendiendo a sus características preexistentes, al rendimiento que le confiere el mercado en su situación actual.

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. Sin embargo, eliminar con precisión los efectos económicos que se producen con el paso del tiempo, sobre el valor del edificio, es decir la depreciación, resulta algo más complicado.

En general, las nuevas construcciones suelen materializar el mejor y más intensivo uso posible. Por el contrario, cuando se trata de valorar edificios viejos, en los que exista una acusada depreciación, cabe plantear ciertas dudas en su aplicación, ya que, en estos casos, se ve afectado el valor del inmueble en su conjunto por lo que entraña una seria dificultad la aplicación de esta metodología aditiva, por la subjetividad que supone evaluar cada componente de forma individualizada, sin unos criterios sobre cómo se ve afectado el valor del inmueble.

Método 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. Se utiliza cuando el inmueble es susceptible de producir rentas y se pueden estimar de una manera lógica el importe de las mismas.

El valor de tasación viene determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras impugnables al inmueble. Consiste en calcular el valor del inmueble mediante la actualización a la fecha de tasación de todas las rentas netas que generará el inmueble mediante fórmulas económicas.

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.

Método de la renta o capitalización.

Se denomina Método de renta directo cuando se llega al valor del inmueble a partir de la renta líquida. En general denominamos alquiler a la renta que produce un inmueble. 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. Así mismo, puede tener interés conocer, aunque sólo sea como referencia o por falta de mercado, el valor de la edificación y el valor del suelo, utilizando la metodología de coste y residual.

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.

Valoración Hipotecaria.

La normativa de 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.

¿Qué es una hipoteca?

Una hipoteca es un acuerdo entre usted y el prestamista, que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses. 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

- La cantidad del préstamo
- La tasa de interés y los puntos asociados
- Los costos de cierre del préstamo, incluidas las comisiones del prestamista
- La tasa anual efectiva (TAE)
- El tipo de tasa de interés y si éste puede cambiar
- El plazo del préstamo, o el tiempo que tiene para pagarlo

Valoraciones Urbanísticas / Avalúo.

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. En este sentido, en los casos que se deban de evaluar derechos de arrendamientos, se debe de recurrir a la metodología de capitalización, con el fin de establecer la cuantía a que ascienden los derechos contractuales del arrendatario. Las valoraciones urbanísticas integran los distintos sistemas, criterios y métodos que establece la legislación para conocer el precio o tasación del suelo, las instalaciones y construcciones.

¿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.

Avaluó.

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. El avalúo es un informe emitido por una compañía de valuación que determina y respalda el valor de una propiedad y/o artículo en cifras monetarias.

Requisitos para un avalúo

El proceso 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 avalúo.

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. Al momento de vender o rentar propiedades el avalúo inmobiliario es un elemento de gran importancia. Su valor reside en que permite obtener el valor comercial real de un inmueble. 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. Contar con un avalúo a la hora de dar a conocer un inmueble le confiere un toque de profesionalidad a la empresa de bienes raíces y al agente inmobiliario, ya que sirve como respaldo de las condiciones de la edificación.

¿Quién puede hacer un avalúo inmobiliario?

Este documento es realizado por un valuator o perito inmobiliario quien hace una inspección presencial y emite un informe con las características del inmueble. Por lo general el avalúo incluye un registro fotográfico del mismo. El perito valuator es un profesional certificado; capaz de elaborar un informe impecable del valor real comercial de cualquier tipo de inmueble: casa, oficina, apartamento, bodega, etc.

El ABC del Avalúo inmobiliario.

A ¿Por qué debes realizarlo?

Existe un gran número de razones por las que es recomendado hacer un avalúo inmobiliario de cualquier edificación que se encuentre disponible para la venta o renta: Permite tener una estimación precisa de y detallada del valor de un inmueble; de esta manera podrás certificar el precio a cobrar. El avalúo inmobiliario analiza las condiciones del inmueble al momento de ser puesto a la venta, para así dar un precio real.

B ¿Cuánto cuesta?

El costo de los honorarios de un perito valuador varía de un experto a otro; además también se considera el valor comercial del inmueble. Sin embargo, por lo general, se siguen unas reglas básicas para calcular este costo. En la mayoría de los casos el avalúo inmobiliario tiene un costo de aproximadamente el 3% del valor comercial del inmueble. Sin embargo, en casos cuyo valor sea muy elevado, esta cifra suele ser mayor.

C ¿Qué vigencia tiene el documento?

La vigencia puede variar según los requerimientos del comprador, ya que en algunos casos puede requerirse un avalúo reciente de la fecha en la que se hace el proceso de compra-venta. No obstante, la vigencia del avalúo es de 6 a 12 meses; pudiendo variar según las fluctuaciones del mercado de bienes raíces. En todo caso, es importante considerar que su vigencia jamás supera al año.

Conclusión.

De acuerdo a los principios vistos durante la segunda unidad tenemos un mayor conocimiento para poder evaluar una propiedad y que factores influyen para que el valor aumente, disminuya o este estable, también vimos los diferentes tipos de valores, precios y costos los cuales nos despiertan más interés para poder profundizar más el tema de valuación y hacer un trabajo correcto y no tener problemas con el vendedor y el cliente, es decir dale un valor y precio justo.