



Nombre del alumno:

Alejandra Narvaez Robles

Nombre del profesor:

Ing. Carlos Alejandro Barrios

Licenciatura:

Arquitectura

Materia:

Valuación inmobiliaria

Nombre del trabajo:

“Ensayo”

Ocosingo, Chiapas a 12 de junio de 2022.

Introducción.

La tasación de bienes raíces intenta estimar el valor de los bienes inmuebles, entendiendo como una entidad general formada por terrenos y edificios. En términos generales, el valor de una propiedad es el valor determinado por el mercado propiedades según sus características constructivas y tipos específicos calidad, y su ubicación dentro de un área urbana determinada. Al determinar el valor de una propiedad, se debe considerar sus propias características y su aplicabilidad o adaptabilidad a los requerimientos actuales, mercado, y condiciones, su ubicación, su aplicabilidad. Uso óptimo en relación con las características o conveniencia del entorno y su interiorización de los valores urbanos.

Destacan dos criterios que son básicos para poder guiar la valoración.

El primer criterio es la valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble, este se basa en la idea de que la propiedad se adapta con el tiempo (siempre y cuando funcione), al mejor uso del desarrollo del mercado según su ubicación y elegibilidad de la ciudad. Esta calificación incluye la investigación del valor de la propiedad a partir de su terreno componente, y edificio, teniendo en cuenta el terreno como si estuviera baldío, al uso más intensivo, y el valor del edificio como coste de reposición. El ejercicio permite apreciar el valor de un inmueble adaptado a condiciones ideales mercado, que coincide con la mayor parte de la obra nueva.

El segundo criterio es la valoración de acuerdo al valor materializado. Incluye determinar propiedades de acuerdo con sus características preexistentes, desempeño y ofertar al mercado la situación actual. Esto requiere un análisis de la oferta. Tipologías edificatorias de similares características. Esta es una evaluación conjunta de todas estas propiedades (terrenos y edificios) para ver el impacto positivo en el valor de la propiedad o negativo.

Metodología de mercado (investigación).

Se basa en el cálculo del valor del inmueble considerando su área vendible, por análisis y comparación con los precios de bienes iguales o similares al bien objeto en el mercado inmobiliario, que han sido vendidos o se encuentran en proceso de venta en la zona o zonas similares en condiciones normales, homologando los valores obtenidos si los comparables tienen características diferentes al inmueble objeto, entre algunas:

- Ubicación,
- Estado de conservación
- Edad
- Superficie
- Proyecto

Los métodos de investigación de mercado son técnicas y herramientas. Se utiliza para determinar la viabilidad de un nuevo servicio o producto, a través de investigación realizada directamente con clientes potenciales. Es la mejor manera de estimar el valor real, el valor de mercado de la propiedad, a partir de valores bien diseñados, extraídos directamente del mercado, donde este conjunto de rasgos constructivos, cualitativos y posicionales está implícito. La medida en que se ajustan las valoraciones depende en gran medida del volumen de operaciones, información de mercado y la calidad de la información recopilada. Aunque, en algunos casos es necesario ajustar según el mercado y adaptarlo a características del producto a evaluar. Este enfoque se basa en el principio de que el mercado es el modelo real, que es evidente en una economía de mercado general.

Conclusión.

Tal como se ha anunciado anteriormente, 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 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.