



**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 26 de mayo de 2022.

**CONTENIDO**

INTRODUCCIÓN ..... 3

Principios Generales de la Valoración de Bienes. .... 4

Principios de Cambios y Competencia. .... 4

Principio de Oferta y Demanda. .... 5

Principio de Satisfacción y Uso Consistente..... 5

Principio de Anticipación y Finalidad. .... 5

La Valoración Inmobiliaria..... 6

El Objeto de la Tasación. .... 6

Local o Unidad de Uso Independiente. .... 6

Precio, Coste..... 6

CONCLUSIÓN ..... 7

BIBLIOGRAFÍA..... 8

## INTRODUCCIÓN

La arquitectura en valuación mobiliaria tiene cierta relevancia debido a que al querer vender o adquirir un bien inmueble se deben percibir los diferentes tipos y características de los espacios que existen dentro de la edificación. Esto con la finalidad de determinar un mejor valor monetario del bien inmueble.

La valuación inmobiliaria es la valoración que se le realiza a un terreno, casa, edificio o cualquier otra propiedad. Esto mediante un dictamen técnico imparcial el cual se consideran factores como su condición física y ubicación. Además de información y documentación requerida de la propiedad.

*“El conocimiento de todos los factores que contribuyen a generar el valor de un bien, es indispensable para determinar el justo precio de ese bien”.* (UDS, 2022). [Al momento de querer adquirir un bien inmueble de manera segura, es necesario tener que realizar una valuación para conocer los detalles de ese bien, además se estará pagando el valor justo, ya que profesionales en el tema son quienes se encargan de valorar cada criterio].

En valuación inmobiliaria se manejan principios y diversos conceptos como lo son: principios generales de la valoración de bienes, principios de cambios y competencia, principio de oferta y demanda, valoración Inmobiliaria, tasación, etc... los cuales serán explicados a continuación.

## **Principios Generales de la Valoración de Bienes.**

Según este principio, el valor de mercado nunca será constante. Está sujeto a dos cosas, al impacto de las fuerzas externas en la propiedad, así como las fuerzas internas.

Fuerzas externas: consiste en las fuerzas económicas, sociales, gubernamentales, etc.

Fuerzas internas: se refieren a la depreciación, conservación, mejoramiento, uso de la tierra, tamaño, forma, etc., y en este caso el valor de mercado estimado es válido únicamente el día en que se produce la valoración.

Este principio dice que mientras existan beneficios considerables, habrá competencia, y las ganancias excesivas conducen a una competencia dañina ya que las ganancias disminuyen. Para que dos propiedades sean comparables, deben tener similitudes en todos los aspectos: superficie, ubicación, distribución, accesibilidad vial, servicios públicos, sistema de transporte, etc.

## **Principios de Cambios y Competencia.**

Este principio dice que cada propiedad tiene curso tres etapas:

Crecimiento: consiste en construir mejoras en la propiedad, lo que hace que la demanda aumente.

Equilibrio: cuando las propiedades sufren pocos cambios.

Declinación: aquí las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, por el deterioro que llega a tener la propiedad por lo tanto la demanda por ellas disminuye.

### **Principio de Oferta y Demanda.**

Ley de demanda: determina que, en un mercado dado, la demanda es inversamente proporcional al precio de un bien. Es decir, tiene un precio más alto entre los productos básicos, en este caso los consumidores obviamente están menos dispuestos a comprarlos.

Ley de oferta: establece que, en un mercado dado, el costo del bien inmueble ofrecido es proporcional al precio este, los proveedores estarán más dispuestos a adquirirlo.

### **Principio de Satisfacción 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.

### **Principio de Anticipación y Finalidad.**

Este principio sostiene las bases del método de valoración por capitalización de rentas también conocido capitalización de actualización. Se aplica en inmuebles sujetos a rentas, como pueden ser locales comerciales, viviendas en alquiler, naves industriales o garajes.

## **La Valoración Inmobiliaria.**

Un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno.

## **El Objeto de la Tasación.**

Una tasación de propiedad es un documento escrito que muestra una opinión de cuánto vale una propiedad. La tasación le da información útil acerca de la propiedad. Describe lo que la hace valiosa y puede mostrar cómo se compara con otras propiedades en el vecindario.

## **Local o Unidad de Uso Independiente.**

Estos locales se denominarán en función al uso para el que están diseñados y por tanto mejor dotados, es decir, para aquel que reúnen unas condiciones físicas de distribución, tamaño, servicios, situación en el edificio, acceso a la vía pública, etc., que le son favorables.

## **Precio, Coste.**

Precio: de un producto inmobiliario: se refiere a la cantidad de dinero que retribuye una transacción concreta, por lo que depende del pacto entre comprador y vendedor.

Coste: se identifica con los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del edificio; en general incluye materiales y salarios. Si bien suele considerarse el coste de construcción de contrata, que, además de materiales y salarios, incorpora el beneficio del industrial constructor.

## **CONCLUSIÓN**

Ante esta realidad, podemos destacar que la regulación federal de avalúo inmobiliario es de obligado cumplimiento para todas las unidades de avalúo del país y además tiene un enfoque netamente cuantitativo. Los componentes cualitativos esperados correspondientes a arquitectura, arte, medio ambiente, patrimonio, sociología y áreas urbanas están ausentes. Y, cuando la ley se refiere a alguno de estos, simplemente clasifica por criterios amplios, no una caracterización específica de la propiedad en el campo correspondiente, ni tiene en cuenta las externalidades.

## **BIBLIOGRAFÍA**

UDS. (2022). Valuación inmobiliaria. Ocosingo.