



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 26 de mayo de 2022.

Introducción.

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

Principios de valoración

Principios Generales en la Valoración de Bienes.

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. Los principios básicos de valor están Interrelacionados, y su relativa importancia, varía dependiendo de las condiciones locales particulares.

Si te interesa comprar o vender una casa con seguridad te enfrentas a la valuación inmobiliaria que es simplemente la estimación del valor comercial de una propiedad y para obtener la más certera se debe acudir con expertos en la materia para evitar un dictamen equivocado.

Se puede llevar a cabo un avalúo físico del inmueble, a través de la cual se asigna una cifra de lo que se debería pagar si se volviera a construir tal cual está en ese momento, es decir, un valor neto de reposición y se toma en cuenta tanto el deterioro sufrido, así como el mantenimiento invertido.

Principio de cambio y competencia.

Según este principio, el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad, como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, gubernamentales, entre otras; las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, etc., por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado, es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.

Es el valor máximo de un inmueble; se logra cuando en el sector está presente un grado razonable de homogeneidad social y económica, y el sujeto tiene características concordantes con ese grado.

Principio de Crecimiento, Equilibrio Y Declinación.

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pasa por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el sector está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye.

Principio de Oferta y Demanda.

Es el principio básico sobre el que se sustenta la economía de mercado. La ley de la oferta y la demanda refleja la relación entre la demanda que existe de un bien en el mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido en base al precio que se establezca, se tiene que considerar que el mercado es de libre en competencia.

Ese punto de equilibrio es el precio al que los consumidores están dispuestos a comprar el bien, consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda.

Ley de la Demanda establece que, en un mercado determinado, la cantidad demandada es inversamente proporcional al precio del bien. Ley de la Oferta establece que, en un mercado determinado, la cantidad ofertada es directamente proporcional al precio del bien;

Principio de sustitución 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.

Los bienes raíces son valuados en términos de su mayor y mejor uso, que pueda ser o no ser, su uso actual. Edificaciones obsoletas física y/o económicamente, demeritan el valor de un terreno.

Demeritan el valor de un terreno si su valuación se realiza bajo este principio, las construcciones carecerán de valor y aún deberá tomarse en cuenta el costo de su demolición.

- El terreno como si estuviera baldío.
- Solo usos que son físicamente factibles
- Solo usos redituables.
- El uso que permite pagar u obtener el precio más alto.

Principio de anticipación y finalidad.

El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

Establece que el valor presente del bien se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como en los costos y gastos asociados con dicho uso o explotación.

La Valoración Inmobiliaria.

La valoración inmobiliaria trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio), a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor.

La valoración debe entenderse, por tanto, como 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.

El Objeto de la Tasación.

Los productos inmobiliarios objeto de valoración más destacable por la asiduidad con que suelen tratarse en el campo profesional son los que se definen seguidamente:

- Suelo
- Edificación
- Inmuebles

Local o unidad de uso independiente.

Un inmueble puede albergar distintos recintos que disfrutan de un uso particular e independiente de los que componen el resto de la edificación. 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.

- Vivienda
- Local comercial
- Oficina
- Aparcamiento

Conceptos Generales de Valor.

El valor económico de los bienes inmobiliarios se enfrenta a un paradigma acuñando a lo largo de la historia en torno al concepto de valor, en el que se ven contrapuestos: valor de uso y valor de cambio:

- Valor de uso: se refiere al valor que para una cierta colectividad tiene un inmueble con una determinada localización donde reside.
- Valor de cambio: entendido como la cantidad de dinero que es necesaria (con toda probabilidad) para adquirir un determinado producto inmobiliario en un mercado urbano.

Precio, Coste.

Las diferentes metodologías desarrolladas en la valoración de inmuebles, se basan en dos formas o técnicas diferenciadas de estudiar el valor.

- 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.

- Valor de mercado: se refiere al precio más probable por el cual un inmueble se venderá, en un mercado caracterizado por un funcionamiento económicamente racional entre oferta y demanda.
- Coste del edificio: entendido únicamente como el coste de la ejecución material, más gastos y beneficios, imputables exclusivamente a la construcción del edificio.
- Valor de un inmueble: referido a la unidad de suelo y edificación, incluyendo el valor diferencial atribuible a la localización.

Otros Conceptos de Valor.

- Valor legal: entendido como valor máximo legal, es el que se establece para las viviendas de protección oficial, que viene fijado por el módulo legal vigente, al darles la calificación definitiva.
- Valor futuro: es aquel que interioriza las expectativas futuras de incremento del valor, de acuerdo a circunstancias ajenas al propio inmueble; por ejemplo, las rentas de posición en su entorno inmediato como consecuencia de actuaciones urbanísticas o por el propio crecimiento urbano.
- Valor de inversión: se refiere al valor que para un inversor particular debería tener una propiedad inmobiliaria, de acuerdo con sus requerimientos de beneficio sobre la inversión.
- Valor de fondo de comercio: se trata del valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se encuentra establecido un negocio que funciona prósperamente.
- Valor en renta: se refiere al valor de un bien establecido atendiendo a su capacidad de generar rentas, ajustándose a ciertos criterios de rentabilidad u obtención de beneficios.

Valor de mercado.

El valor de mercado es un concepto muy relacionado con los mercados financieros. Hace referencia al valor que presenta un determinado activo, el cual se establece en función de los participantes en el mercado y la ley de oferta y demanda. El valor de mercado, es un concepto muy utilizado por economistas que se encuentran empleados en firmas de inversión, o ligados a los mercados financieros.

Características del valor de mercado.

- No es fijo, pues fluctúa en función de la participación de estos individuos en el mercado.
- Es un concepto muy relacionado con los mercados financieros, aunque también puede referirse a un mercado de bienes o servicios.

Conclusión.

De acuerdo a los principios vistos durante la 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.