



**Nombre del alumno:**

Luis Eduardo Hernández Santiz.

**Licenciatura:**

Arquitectura.

**Materia:**

Valuación inmobiliaria.

**Nombre del trabajo:** Ensayo.

## **Introducción**

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.

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. Requiere un conocimiento preciso de los parámetros constructivos y cualitativos de la edificación, así como de los factores relativos a su ubicación y situación urbanística, entre otros aspectos, que caracterizan la zona en la que se encuentra. 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, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno.

## **Desarrollo**

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. 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 tendera a adaptarse en el tiempo (siempre que sea viable económicamente) al uso óptimo que desarrolla el mercado (en su entorno más inmediato) de acuerdo a su localización, calificación urbanística. Esta evaluación consiste en estudiar el valor del inmueble a partir de sus componentes suelo y edificación, considerando el suelo como si estuviese vacante atendiendo al mejor y más intensivo uso posible, y el valor del edificio como el coste de reposición. Este ejercicio permite apreciar el valor del inmueble adaptado a las condiciones idóneas del mercado, ello coincide en la mayor parte de edificación nueva, si bien, dista bastante en el caso de edificaciones de cierta antigüedad.

Por otra parte, 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 sobre la misma, que también puede ser susceptibles de valoración.

## Metodología de mercado/Investigación

El método de mercado, consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general. 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.

El nivel de ajuste de la estimación del valor depende en gran medida del volumen de información de mercado y de la calidad de la información recogida. Si bien, en algunos casos, es necesario recurrir a correcciones, sobre la base de mercado, para adecuarla a las características de producto a valorar. La concurrencia en mercado entre nuevas y viejas construcciones constituye una característica general de las ciudades consolidadas, donde el sub-mercado de nueva planta presenta unas características cualitativas óptimas en unas ubicaciones concretas, mientras que el mercado secundario presenta una mayor diversidad en cuanto a las características cualitativas, ubicaciones, antigüedad de las edificaciones, conservación y reformas. Los métodos de investigación de mercados permiten conocer a detalle las necesidades de los clientes y obtener información valiosa para la generación de estrategias efectivas, también 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. Estos métodos permiten a una empresa descubrir el mercado objetivo y obtener opiniones y otros comentarios de los consumidores sobre su interés en el producto o servicio.

## Método de Coste y Método Residual

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 el caso en que se cuente con una amplia información relativa al valor del suelo y valor de inmuebles similares, se puede permitir extraer pautas de estimación de la depreciación de determinados tipos de edificios.

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

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.

Su aplicación plantea ciertas incertidumbres que a menudo no son fáciles de resolver, como la determinación de los rendimientos netos (a partir de la deducción de gastos, impagados, vacantes...), el tipo de capitalización (variable en función al uso, localización, o coyuntura del mercado inmobiliario) la estimación de las rentas futuras y el valor de reversión del inmueble una vez consumida la vida económicamente rentable del edificio etc. Sin embargo, con el análisis del

expediente económico del inmueble, y a partir del estudio y confrontación de los valores resultantes de edificios similares con la aplicación de otras metodologías (especialmente la de mercado) se pueden establecer criterios válidos para la determinación de los factores citados anteriormente, con un grado de precisión aceptable, aun cuando su aplicación resulta a menudo compleja. La metodología de mercado es aplicable cuando se trata de valorar suelo, edificación, inmueble. La metodología de capitalización es adecuada para calcular el valor del inmueble, así como para la valoración de suelo cuando este se encuentra en explotación económica o en situación similar. La metodología de coste es la aplicable a la valoración de la edificación.

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.