



ROXANA GERALDINE HERNANDEZ GALVEZ

ARQ. PEDRO ALBERTO GARCIA LOPEZ

VALORACION INMOBILIARIA

PRINCIPIOS DE VALORACION

9° CUATRIMESTRE

LAR-ARQUITECTURA "A"

PRINCIPIOS GENERALES EN LA VALORACIÓN DE BIENES

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

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



Otra forma de llegar a una valuación inmobiliaria es analizar la renta que se podría pagar por el inmueble. En ésta se toman en cuenta factores como la conservación, inflación, plusvalía, pero no necesariamente coincide con la valuación física. No obstante, este tipo también difiere en ocasiones del valor con el que se está rentando en realidad.

PRINCIPIO DE CAMBIO Y COMPETENCIA

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.



Principio de Crecimiento, Equilibrio Y Declinación



El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando

PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA

Ley de la Demanda establece que, en un mercado determinado, la cantidad demandada es inversamente proporcional al precio del bien. Mientras mayor sea el precio del bien, evidentemente menos dispuestos se encontrarán los consumidores a adquirirlo. Ello ocurre dado que el consumidor es un ser racional, que busca minimizar los costos de sus comportamientos.



Ley de la Oferta establece que, en un mercado determinado, la cantidad ofertada es directamente proporcional al precio del bien; mientras mayor sea este, evidentemente más disposición habrá entre los proveedores para ofrecerlo en el mercado.

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. En este sentido, puede fijarse el valor del bien a partir de la consulta de los precios de adquisición de aquellos que pueden sustituirlo.



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 mal alto.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN Y FINALIDAD

Es el principio que sienta las bases del método de valoración por capitalización de rentas o comúnmente llamado de actualización. Se aplica en inmuebles sujetos a rentas, como pueden ser locales comerciales, viviendas en alquiler, naves industriales o garajes.



Las distintas finalidades más frecuentes que existen son garantía hipotecaria, asesoramiento de mercado, provisiones técnicas compañías aseguradoras, patrimonio de las instituciones de inversión (fondos inversión inmobiliaria y sociedades de inversión), patrimonio inmobiliario de fondos de pensiones, patrimoniales, contradictorias de Hacienda, expropiatorias y catastrales, pero existen varias más

La valoración inmobiliaria está condicionada fundamentalmente por la finalidad, dependiendo de ésta, las necesidades, requerimientos, criterios y métodos a utilizar serán los que determine la misma.



En conclusión, los técnicos deberán aplicar estos principios, asegurándose su cumplimiento a la hora de elaborar un informe de tasación correcto y de acuerdo con la normativa legal vigente