

ALUMNO: MARIO DE JESUS LOPEZ CRUZ

MAESTRO: ARQ. PEDRO GARCIA LOPEZ

MATERIA: VALUACION INMOBILIARIA

TEMA: PRINCIPIOS DE VALORACION

9° CUATRIMESTRE

LAR-ARQUITECTURA "A"

COMITAN DE DOMINGUEZ, CHIAPAS MAYO 2023

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.



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

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.

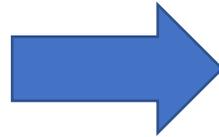
PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA

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, existen negociaciones entre los oferentes y los demandantes y se permite el libre tráfico de mercancías



como todo mercado tiende naturalmente al equilibrio, la oferta y la demanda se cruzan en un punto, denominado equilibrio, en el cual las cantidades ofertadas y las cantidades demandadas, así como el precio del bien o servicio se mantienen en una ubicación determinada.

CUANDO UNA PROPIEDAD PUEDE SER FÁCILMENTE REEMPLAZADA POR OTRA.



SU VALOR TIENDE A SER IGUAL AL COSTO DE ADQUISICIÓN DE UNA PROPIEDAD EQUIVALENTE

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.



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



EL VALOR ACTUAL DE UN INMUEBLE ES UNA MEDIDA DE LOS BENEFICIOS FUTUROS.



EN ESTE PRINCIPIO SE BASA EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS O RENTAS.



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 inmobiliaria constituye una nueva disciplina profesional en la que se combinan diferentes técnicas y metodologías de estudio que tratan de establecer el valor real de los diferentes productos inmobiliarios, especialmente de naturaleza urbana.