



Nombre de alumno: Elioenai David López
Espinosa

Nombre del profesor: Pedro Alberto
García

Nombre del trabajo: Super Nota

Materia: Valuación Mobiliaria

Grado: 9

Grupo: "A"

Comitán de Domínguez Chiapas a 19 de Mayo de 2023.

“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.



Se debe poner atención en este tema porque al pretender ahorrarse algo de dinero, la gente recurre a quienes no son profesionales en la materia y les entregan un avalúo inmobiliario que causa discrepancias por el mal trabajo realizado.



De esta forma las instituciones financieras son quienes deben conocer el valor real de un inmueble. Así que lo mejor es llevar a cabo una valuación oficial que garantice la cuantía del inmueble.



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.



Por eso los avalúos comerciales se consideran los más completos. Estos toman en cuenta los dos anteriores, es decir, la parte física, así como la capitalización de rentas. Implica un análisis más completo y real porque dará la cantidad que el público está dispuesto a pagar por ella.



“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, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno.



La incidencia de los aspectos espaciales que configuran el territorio a nivel económico, social, medioambiental y urbano son decisivos en la formación de rentas urbanas pues quedan internalizados en los valores inmobiliarios.



La utilización integrada de SIG y técnicas estadísticas de análisis de correlación adquieren una gran efectividad en la determinación del nivel de interacción del entorno en los valores inmobiliarios, constituyendo una gran ayuda para evaluar el impacto del contexto espacial sobre los valores urbanos.



En particular, dentro de cada núcleo urbano pueden apreciarse situaciones diferenciales significativas e incluso cuantificables económicamente entre propiedades aparentemente semejantes, diferencias que hacen referencia a las características físicas del inmueble y a la posición que ocupa en el ámbito.



En este marco, 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.

