

Resumen

El valor de un bien es indispensable ya que los factores contribuyen a generar el precio justo, al comprar o vender una casa con seguridad te enfrentas a la valuación inmobiliaria para ello necesitas acudir con expertos sobre la materia para evitar algún dictamen equivocado, es necesario que pongas mucha atención a este tema ya que por ahorrarse algo de dinero podrías caer en manos de quienes no son profesionales y recibir un avalúo no deseado.

Por eso contrata los servicios inmobiliarios de empresas reconocidas las cuales te faciliten facturas, esta valuación es muy importante ya que el precio del inmueble no lo decide el vendedor ya que siempre va por el precio mas elevado al igual no será el comprador que buscara el precio ya que el buscara el precio menos elevado.

Las instituciones financieras son las encargadas de poner precio al inmueble así que lo mejor es llevar a cabo una valuación oficial, para ello se requiere de un dictamen considerado imparcial ya que se llevan a cabo diferentes factores desde los precios a las condiciones físicas de la propiedad.

Hay dos formas de avalúo del inmueble, la primera es el avalúo físico a través de esta se asigna una cifra de que se debería pagar si se volviera a construir tal cual está la construcción en ese momento se toma en cuenta tanto el deterioro como el mantenimiento invertido, esto conlleva a no tomar en cuenta la oferta y demanda en el mercado.

La segunda forma del avalúo es analizar la renta que se pagaría por el inmueble, se toman factores como la conservación.

La ley de la oferta y demanda refleja la relación que existe en el mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido en la base, se considera que el mercado y la cantidad del mismo es ofrecido en la base del precio que se establezca para la libre competencia, para ello existen negociaciones entre los oferentes y demandantes para permitir el libre tráfico de mercancías.

El valor del mercado llega a un máximo desarrollo en los diferentes lugares que se logra razonar la homogeneidad económica y social, se basa en las diferentes etapas de un inmueble, se ejemplifica con un edificio que tiene un valor medio de 200 millones se encontrara con uno de los edificios que puede valer 500 millones se beneficia el valor del primer edificio.

La ley de demanda establece que en el mercado determinado la cantidad de demanda es proporcional al precio del bien, aquí debemos tener cuidado con el concepto de elasticidad.

Como todo mercado existe un equilibrio naturalmente la oferta y la demanda se cruzan en un punto denominado equilibrio, así como el precio del bien o servicio se mantienen en una ubicación determinada.

Establecen una posibilidad de un buen servicio puede ser remplazado por otro idéntico o similar, se refiere a sus capacidades, en este sentido puede fijarse el valor del bien a partir de la consulta de los precios de adquisición de aquellos que pueden sustituirlo.

Los bienes raíces son valuados en términos de su mayor y menor uso, demeritan el valor de un terreno si su valuación se realiza bajo este principio, las construcciones carecerán de valor, el uso consistente es una teoría económica que consiste de un bien inmueble en transición a otro uso o analizado bajo el concepto de mayor y mejor uso.

El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta, establece que el valor presente del bien se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como los costos y gastos asociados con dicho uso o explotación.

Es el principio que sienta las bases del método de valoración por capitalización de rentas o comúnmente llamado de actualización, en la practica el valor obtenido equivaldrá a la cuantía máxima que estará dispuesto a pagar un inversor por un activo según las expectativas de revaloración que se piensa obtener en el futuro.

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

Las finalidades mas frecuentes que existen son garantía hipotecaria asesoramiento de mercado, provisiones técnicas compañías aseguradoras, patrimonio de las instituciones de inversión, los técnicos deberán aplicar estos principios, asegurándose su cumplimiento a la hora de elaborar un uniforme de tasación correcto y de acuerdo con la normatividad legal vigente.

MAPA CONCEPTUAL

PROCESO TECNICO
METODOLOGIA
VALOR INMUEBLE



