

VALUACIÓN INMOBILIARIA.

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.

Principio de cambio y competencia

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. De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales, se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina, disminuyendo las utilidades.

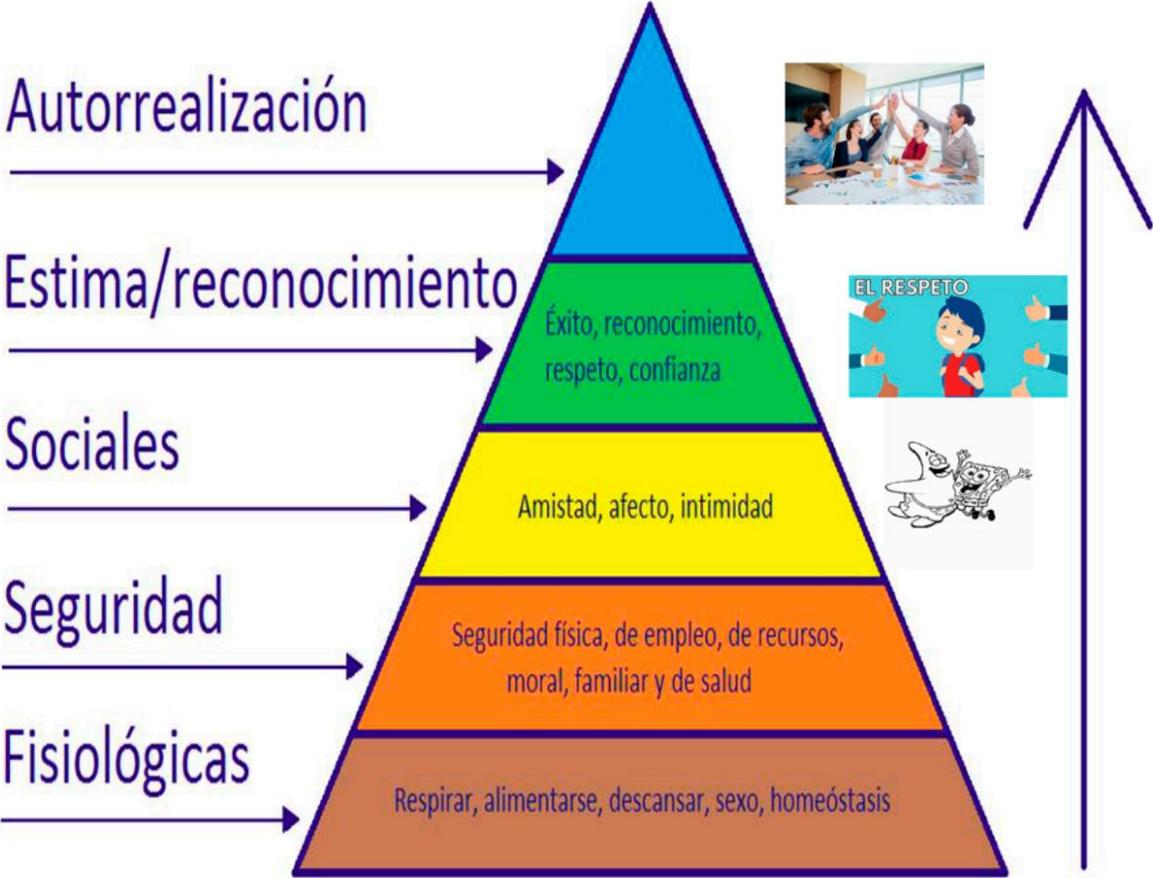
Principio de Crecimiento, Equilibrio Y Declinación:

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pasa por tres etapas:

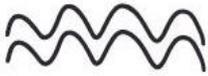
Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el sector está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye.

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 de este 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. 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. El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro. Establece que el valor presente del bien se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como en los costos y gastos asociados con dicho uso o explotación. 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. Un inmueble puede albergar distintos recintos que disfrutan de un uso particular e independiente de los que componen el resto de la edificación. Estos locales se denominarán en función al uso para el que están diseñados y por tanto mejor dotados, es decir, para aquel que reúnen unas condiciones físicas de distribución, tamaño, servicios, situación en el edificio, acceso a la vía pública, etc., que le son favorables. A lo largo de la historia se han producido diferentes interpretaciones teóricas, encaminadas a explicar el proceso de formación de valores de suelo, atendiendo a la utilidad que pueden desempeñar de acuerdo con su capacidad de generar rentas, y los costes necesarios para ello, o bien como un fenómeno que nace a partir de la localización de las tierras y de las economías de agregación de actividades y de urbanización del territorio. Cada una de estas formulaciones teóricas se basa en una concepción distinta de valor, e incluso introducen diferentes técnicas para la estimación del valor de un bien inmobiliario

Pirámide de Masslow



Mapa conceptual



PROCESO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

