



NOMBRE DEL ALUMNO: ANTONIO DE JESUS LÓPEZ LÓPEZ

NOMBRE DEL DOCENTE: ARQ ABRAHAM ALFONZO ANDRADE

NOMBRE DEL PROYECTO: PRINCIPIOS GENERALES DE LA V.B.I

CARRERA: ARQUITECTURA

CUATRIMESTRE: NOVENO

ASIGNATURA: VALUACION INMOBILIARIA

FECHA: 22 / MAYO / 2024

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.

Principio de Oferta y Demanda. Es el principio básico sobre el que se sustenta la economía de mercado. 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.

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.

Principio de anticipación y finalidad. 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. 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.

El Objeto de la Tasación. Los productos inmobiliarios objeto de valoración más destacables por la asiduidad con que suelen tratarse en el campo profesional son los que se definen seguidamente: Suelo es parcela y solar, Edificación es edificio e Inmuebles es inmueble.

Local o unidad de uso independiente 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. Así, por ejemplo, se identificará como: vivienda, local comercial, oficina y aparcamiento.

Conceptos Generales de Valor. 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 a 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.

Precio, Coste. Las diferentes metodologías desarrolladas en la valoración de inmuebles se basan en dos formas o técnicas diferenciadas de estudiar el valor. La primera considera el bien inmueble como una totalidad y evalúa el valor del conjunto de la misma. La segunda consiste en la evaluación de los componentes que intervienen en el valor del inmueble, a los que se ha hecho ya referencia en el apartado anterior, entendidos como valor del suelo y valor del edificio.

Valor de mercado. Definición técnica: El valor de mercado es un concepto muy relacionado con los mercados financieros. Hace referencia al valor que presenta un determinado activo, el cual se establece en función de los participantes en el mercado y la ley de oferta y demanda.

MAPA CONCEPTUAL

VALUACIÓN INMOBILIARIA

FÍSICO

- *TIPO DE SUELO
- *TAMAÑO DE PROPIEDAD
- *UBICACIÓN
- *TRAZA URBANA
- *ESTADO ACTUAL
- *TIPO DE VEGETACIÓN
- *ANTIGÜEDAD
- *CALIDAD
- *VIALIDADES
- *CLIMA

ECONÓMICO

- *INTERESES
- *OFERTA Y DEMANDA
- *RECURSOS MONETARIOS
- *RENTA
- *ESTABILIDAD ECONÓMICA
- *ACCESIBILIDAD
- *IMPUESTOS

MERCADO

- *OFERTA Y DEMANDA
- *PRECIO
- *ESTABILIDAD ECONÓMICA

SOCIAL

- *SEGURIDAD
- *SERVICIOS
- *ACCESIBILIDAD
- *CLASE SOCIAL
- *DIVERSIDAD DE CULTURA
- *CRECIMIENTO DE POBLACIÓN
- *DESARROLLO URBANO
- *CALIDAD DE SERVICIOS

JURÍDICO

- *ESCRITURA PÚBLICA
- *REGISTRO CATASTRAL
- *PREDIAL
- *IMPUESTOS
- *CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAME
- *TIPO DE USO DE SUELO

PIRAMIDE DE MASLOW

