

VALORACION INMOBILIARIA

IMPORTANCIA DE LA VALUACION 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.

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.

Una valuación es importante para trámites como donación y herencia, entre otras operaciones como adquirir un crédito hipotecario. Asimismo, el reporte realizado es reconocido por entidades públicas, lo que te ayudará para el pago y declaración de impuestos, proyectos de remodelación y más. Una valuación inmobiliaria es primordial para todos los asuntos relacionados con un inmueble, como la venta futura. Al momento que desees vender, un avalúo te será de ayuda para saber el precio real y así recibir la cantidad de dinero adecuada.

- La identificación física.
- Su localización geográfica.
- Toda la descripción de la superficie del terreno y construcción, la cual debe concordar con los documentos correspondientes.
- Señalamiento de servidumbre en caso de existir.
- El estado en que se encuentra la construcción y su uso.
- Detalles de la construcción de inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente.
- Señalar de manera detallada si la propiedad es considerada monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o si es patrimonio arquitectónico del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).

PRINCIPIOS BASICOS DE LA VALUACION

PRINCIPIO DE CAMBIO Y COMPETENCIA

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.

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.

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 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.

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.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN Y FINALIDAD.

Es el principio que sienta las bases del método de valoración por capitalización de rentas o comúnmente llamado de actualización. Se aplica en inmuebles sujetos a rentas, como pueden ser locales comerciales, viviendas en alquiler, naves industriales o garajes.

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.

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.

EL OBJETO DE LA TASACIÓN.

Suelo
Parcela
Solar
Edificación
Edificio
Inmuebles
Inmueble

LOCAL O UNIDAD DE USO INDEPENDIENTE

Vivienda
Local comercial
Oficina
Aparcamiento

CONCEPTOS GENERALES DE VALOR.

Valor de uso: se refiere al valor que para una cierta colectividad tiene un inmueble con una determinada localización donde reside. **Valor ligado al atractivo o a la utilidad** de este bien de acuerdo a su capacidad de satisfacer adecuadamente las necesidades de sus usuarios. **Valor de cambio:** entendido como la cantidad de dinero que es necesaria (con toda probabilidad) para adquirir un determinado producto inmobiliario en un mercado urbano.

PRECIO, COSTE.

Precio: de un producto inmobiliario: se refiere a la cantidad de dinero que retribuye una transacción concreta, por lo que depende del pacto entre comprador y vendedor.

Coste: se identifica con los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del edificio; en general incluye materiales y salarios.

Otros Conceptos de Valor.

Valor legal
Valor futuro
Valor de inversión
Valor de fondo de comercio
Valor en renta
Valor intrínseco
Valor de reposición
Valor de seguro
Valor de liquidación
Valor fiscal
Valor catastral
Valor urbanístico
Justiprecio
Valor de afección

VALOR DE MERCADO.

El valor de mercado es un concepto únicamente presente en economías de mercado, es decir, para que exista deben existir compradores y vendedores que interactúen en un mercado abierto.

