



NOMBRE DE ALUMNO:

DAYANI THOMAS GONZALEZ

NOMBRE DEL PROFESOR:

JORGE DAVID ORIBE CALDERON

NOMBRE DEL TRABAJO:

CUADRO SINOPTICO

MATERIA:

PASIÓN POR EDUCAR

VALUACION INMOVILIARIA

GRADO Y GRUPO: 9°A

COMITÁN DE DOMÍNGUEZ CHIAPAS

# Conceptos de Valor

## Otros Conceptos de Valor

Valor legal

Entendido como valor máximo legal, es el que se establece para las viviendas de protección oficial, que viene fijado por el módulo legal vigente, al darles la calificación definitiva.

Valor

es aquel que interioriza las expectativas futuras de incremento del valor, de acuerdo a circunstancias ajenas al propio inmueble

Valor de inversión

se refiere al valor que para un inversor particular debería tener una propiedad inmobiliaria, de acuerdo con sus requerimientos de beneficio sobre la inversión

Valor de fondo de comercio

se trata del valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se encuentra establecido un negocio que funciona prósperamente.

Valor en renta

se refiere al valor de un bien establecido atendiendo a su capacidad de generar rentas, ajustándose a ciertos criterios de rentabilidad u obtención de beneficios.

Valor intrínseco

se concibe como el que responde a la naturaleza material del inmueble

Valor de reposición

se refiere al costo de reproducción material de la entidad física (la edificación) atendiendo a los costes materiales y de mano de obra actuales (o referidos a la fecha de valoración) deducidos por la depreciación física apreciada, como consecuencia de su antigüedad y estado de conservación

Valor de seguro

se basa en el concepto de reproducción o reemplazamiento material de la propiedad, en caso de pérdida o deterioro debido al azar

Valor de liquidación

debe considerarse como un precio a la baja, que un propietario se ve obligado a aceptar, cuando se produce una compraventa con escaso tiempo de exposición en mercado de su propiedad, como consecuencia de sus apremiantes necesidades económicas.

Valor catastral

es el establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicas para el cálculo del valor catastral, a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Valor urbanístico

es el que se desprende de la aplicación de los criterios establecidos en la legislación vigente, aplicables a suelo urbano o urbanizable a efectos expropiatorios.

Justiprecio

el que se estima para una propiedad a expropiar en el marco de un proceso expropiatorio, que fija el acuerdo entre las partes implicadas o a decisión de los Jurados de Expropiación Forzosa o de los Tribunales de Justicia.

Valor de afección

el valor que tiene un determinado inmueble para su propietario; resulta una estimación totalmente subjetiva y no asume criterios económicos.

## Fundamentos de la Valoración

la valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble, entendido como una entidad física constituida en términos generales por suelo y edificación.

Valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble

Se basa en la idea que una propiedad tenderá a adaptarse en el tiempo (siempre que sea viable económicamente) al uso óptimo que desarrolla el mercado

Valoración de acuerdo al valor materializado

Consiste en establecer el valor del inmueble atendiendo a sus características preexistentes, al rendimiento que le confiere el mercado en su situación actual

# Conceptos de Valor

## Principios y Metodologías de Valoración

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.

## Metodología de Mercado

consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensado del mercado y del análisis de la oferta de propiedades parecidas al objeto de tasación

Resulta un método óptimo para estimar el valor real

El nivel de ajuste de la estimación del valor depende en gran medida del volumen de información de mercado y de la calidad de la información recogida

se basa en el principio de que el mercado es el auténtico patrón de valores inmobiliarios, lo cual es evidente en una economía general de mercado

## Método de Coste

consiste en determinar el coste actual de reemplazar la estructura edificada, atendiendo a las características constructivas propias, y afectando a ese valor, por la cuantía en que se ha visto reducido como consecuencia de la antigüedad de la edificación, estado de conservación, reformas, etc.

idéntica utilidad y funcionalidad que el objeto de tasación, se realiza en general sin grandes dificultades, a partir de los precios unitarios ajustados a determinadas tipologías edificatorias, publicadas en revistas especializadas

son fácilmente evaluables, además de ofrecer unas características constructivas óptimas, por tanto, sin ningún tipo (o en todo caso muy leve) de depreciación.