



UNIVERSIDAD DEL SURESTE

VALUACIÓN INMOBILIARIA

CATEDRÁTICO: ARQ. JORGE DAVID ORIBE CALDERON

CUADRO SINÓPTICO

ARQUITECTURA

CAUTRIMESTRE:9

AUTOR:

OLGA KARINA AVENDAÑO DOMÍNGUEZ

11 de junio de 2021

UNIDAD II
CONCEPTOS

2.1 Otros
Conceptos de Valor

- Valor 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 que debe considerarse como máximo valor de venta, mientras disfrute de la calificación de Protección Oficial.
- Valor futuro**
 - Es aquel que interioriza las expectativas futuras de incremento del valor, de acuerdo a circunstancias ajenas al propio inmueble
 - Es un valor difícilmente tangible en el presente, pero que suele considerarse como potencial de un mercado futuro.
- 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.
 - Es un valor subjetivo, individual, que no refleja en absoluto las condiciones normales del mercado y, por tanto, el valor real del inmueble.
- Valor de fondo de comercio**
 - se trata del valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se encuentra establecido un negocio que funciona prósperamente
 - Puede entenderse, pues, como un derecho al traspaso referido al negocio.
- 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
 - Su estimación es adecuada en edificaciones en régimen de alquiler, mediante la transformación de la renta neta en capital, metodología de capitalización a la que nos referiremos más adelante
- Valor intrínseco**
 - De reproducción de un bien inmueble; 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 reposición**
 - De reproducción de un bien inmueble; 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 seguro establece la cuantía total a indemnizar al propietario por las partes o la totalidad de su edificio destructibles por alguna eventualidad.
- 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 fiscal**
 - Se refiere al estimado según criterios legales preestablecidos v a efectos impositivos.
- 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.

UNIDAD II
CONCEPTOS

2.2 Otros
Conceptos de Valor

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.

El valor del inmueble es, en su sentido más amplio, aquel que el mercado establece para un determinado tipo de inmueble de acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, así como a la posición que ocupa dentro de un ámbito urbano determinado.

Criterios básicos que pueden
guiar la valoración

Valoración atendiendo al
uso óptimo del inmueble

Esta evaluación consiste en estudiar el valor del inmueble a partir de sus componentes suelo y edificación, considerando el suelo como si estuviese vacante atendiendo al mejor y más intensivo uso posible, y el valor del edificio como el coste de reposición.

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.

Se trata de una valoración conjunta del inmueble (suelo y edificación) en la que quedan implícitos todos aquellos elementos que están afectando al valor de la propiedad de modo positivo o negativo.

Es fundamental delimitar claramente los derechos a evaluar, con el fin de precisar la naturaleza de la valoración, si se trata de valorar una propiedad como tal, o algún derecho sobre la misma como el de un arrendamiento, u otro tipo de derecho real, tal como la garantía hipotecaria, usufructo, censo, derecho de superficie, de concesión administrativa, entre otros.

La determinación del valor del inmueble es el objeto fundamental de la valoración inmobiliaria y únicamente después de la estimación del valor objetivo atribuible a una propiedad, de acuerdo a sus características constructivas y a su posición urbana es posible la evaluación de otros derechos sobre la propiedad.

2.3 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.

La estimación conjunta del valor del inmueble, consiste en la evaluación del bien como una totalidad indisociable¹⁹, atendiendo a sus características propias y al valor, que por su ubicación y adecuación a los estándares que marca el mercado, es capaz de asumir.

La determinación del valor del bien, se realiza de acuerdo al valor en oferta de propiedades de similares características, o bien de la estimación de rentas de inmuebles próximos y de características parecidas

La característica más relevante de esta técnica de valoración, es que la estimación del valor que se efectúa, integra el conjunto de factores que inciden en el valor del inmueble, se trata por tanto de un valor elaborado por el propio mercado, ya sea de ventas o de rentas²⁰.

2.4 Metodología
de Mercado.

Consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensuado 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 de mercado de una propiedad, a partir de un valor elaborado, extraído directamente del mercado, en el que se hallan implícitos el conjunto de características constructivas, cualitativas y de locación.

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

Esta metodología 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.

La concurrencia en mercado entre nuevas y viejas construcciones constituye una característica general de las ciudades consolidadas, donde el sub-mercado de nueva planta presenta unas características cualitativas óptimas en unas ubicaciones concretas, mientras que el mercado secundario presenta una mayor diversidad en cuanto a las características cualitativas, ubicaciones, antigüedad de las edificaciones, conservación y reformas.

UNIDAD II
CONCEPTOS

2.5 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.

El coste actual de una edificación de 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

Es una metodología muy apropiada para evaluar exclusivamente el valor del edificio. Su implicación con la metodología aditiva, permite considerar el valor del inmueble como suma de sus componentes ($V_i = V_s + V_e$).

En el caso en que se cuente con una amplia información relativa al valor del suelo y valor de inmuebles similares, se puede permitir extraer pautas de estimación de la depreciación de determinados tipos de edificios.

En algunos casos, cuando se dispone de una amplia base de información de referencia que permita hipotizar la depreciación de determinados productos en función al mercado, es correcta la aplicación de esta metodología.

2.6 Método Residual.

Consiste en obtener el valor de uno de los componentes (generalmente el valor del suelo, o del edificio), a partir del valor del inmueble, cuando éste es conocido. Se deduce al valor del conjunto, los costes relativos a la edificación (considerando los gastos y beneficios de construcción y promoción), obteniendo residualmente (como valor del residuo) el valor del terreno.

Se encuentra muy ligado al método de coste de reposición y de mercado. El primero permite evaluar los costes de ejecución material más gastos y beneficios relativos a la edificación, el segundo establece el valor del inmueble en función del análisis del mercado de propiedades similares.

Esta metodología resulta especialmente útil, para determinar el valor del suelo en ciudades muy consolidadas, donde no existe un mercado claro de solares vacantes y por tanto una dificultad importante cuando se pretende evaluar el suelo.

2.7 Método de Capitalización

Es una metodología adecuada para la valoración de inmuebles en explotación económica. Permite estimar el valor presente de un inmueble en función de los beneficios futuros que producirá de su explotación.

Es especialmente indicado para evaluar aquellos inmuebles destinados a generar rentas, es decir explotados en régimen de alquiler.

Se fundamenta en diferentes técnicas de capitalización

- La capitalización a perpetuidad.
- La capitalización por anualidades o compuesta, en función de la vida económica esperada del inmueble, las rentas futuras, y el valor de reversión del inmueble.

2.8 Método de Valoración

Se pueden establecer ciertas diferencias entre los distintos tipos de valoración que pueden efectuarse atendiendo a la finalidad, al propio objeto de tasación y a la metodología de valoración.

La **finalidad de la tasación** es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma (aplicando las respectivas normativas) ha de proceder en la estimación de un valor.

El **objeto a valorar**, si se trata de suelo, edificación o el conjunto del inmueble, también resulta primordial a la hora de elegir la metodología idónea para su evaluación.

las metodologías a utilizar en los principales tipos de valoración de acuerdo con la finalidad y objeto de tasación

- La metodología de mercado es aplicable cuando se trata de valorar suelo, edificación, inmueble
- La metodología de capitalización es adecuada para calcular el valor del inmueble, así como para la valoración de suelo cuando este se encuentra en explotación económica o en situación similar.
- La metodología de coste es la aplicable a la valoración de la edificación.

La valoración de compraventa de una propiedad se refiere siempre al mercado, si bien en caso de que la finca esté arrendada, se debe estudiar el valor del arrendamiento, los derechos que éste le reconoce sobre la propiedad, mediante la metodología de capitalización.

En las valoraciones fiscales, en términos generales el mercado toma un papel de referente al que debe ajustarse el valor con un cierto grado de aproximación, tal como establece la normativa de valoración de Bienes Inmuebles, actualmente, la dirección general del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda como organismo competente, estima que la relación al mercado (RM) debe ser del orden del 0,5. Sin embargo la metodología de cálculo se basa en el coste de reposición de las edificaciones y la de valoración residual del suelo

UNIDAD II
CONCEPTOS

v

2.9 Valoración Hipotecaria.

La normativa de valoración hipotecaria establece el cálculo del valor atendiendo a la metodología de mercado (VM), si bien, articula así mismo el cálculo del coste de reposición neto (CRN), atribuido al edificio y al suelo, fijando unos límites de prudencia en la estimación del valor.

Así mismo, en las edificaciones en explotación económica la metodología de valoración aplicable es la de capitalización, siempre que el resultado no supere el valor de mercado.

2.10 Valoraciones Urbanísticas

Las valoraciones urbanísticas, en caso de expropiación de inmuebles se realizan en primer término, de acuerdo a los criterios de valoración catastral, si bien puede considerarse la aplicación de la metodología de mercado para la estimación del valor de referencia

En este sentido, en los casos que se deban de evaluar derechos de arrendamientos, se debe de recurrir a la metodología de capitalización, con el fin de establecer la cuantía a que ascienden los derechos contractuales del arrendatario

2.11 Valoraciones de Arrendamientos.

La valoración de arrendamientos, o de inmuebles destinados a la producción de rentas, se desarrolla a partir de la capitalización de los rendimientos futuros del edificio, o de la diferencia de rentas (las actuales que disfruta el arrendatario y las de mercado).

En la valoración de inmuebles en renta, el valor de la misma puede referirse a la renta contractual o a la establecida a partir de las rentas en mercado, así mismo, también resulta interesante la estimación del valor de mercado de la finca como valor de referencia.

2.12 Valoraciones de Expedientes de Ruina.

La valoración de expedientes de ruina, consiste en la evaluación del coste actual de la edificación, para lo cual se aplica la metodología del coste de reposición.

2.13 Valoraciones Patrimoniales.

Las valoraciones patrimoniales de auditorías o herencias tienden a efectuarse atendiendo a los valores de mercado, si bien en este tipo de valoraciones pueden darse casuísticas muy diversas, así, por ejemplo, en algunas ocasiones se considera el valor de adquisición y su actualización.

En otros casos cuando se trata de fincas en explotación económica o arrendamientos, se recurre a evaluar el inmueble a partir de la metodología de capitalización.

2.14 Valoraciones de Seguros.

Las valoraciones de seguros tratan de evaluar el valor de las edificaciones, es decir de las partes destructibles de la construcción, por lo que se realizan a partir de la metodología de coste de reposición.

2.15 Inversiones Inmobiliarias.

La valoración de inversiones inmobiliarias, trata de establecer la viabilidad económica de determinadas actuaciones urbanísticas o inmobiliarias encaminadas a la promoción o remodelación de edificaciones.

Este tipo de valoraciones presentan una amplia casuística, por lo que dependiendo de cada caso se deben considerarse cada una de las diferentes metodologías de valoración, de acuerdo a la finalidad y al objeto de la valoración.

2.16 Peritaciones.

En el caso de las peritaciones también ofrecen una diversidad de posibilidades ajustadas al producto inmobiliario que se requiere valorar; inmueble, edificación, suelo o algún derecho específico sobre ellos.

Cabe pues considerar el tipo de valoración ajustado a la finalidad para la que se solicita, si se trata de la valoración de un inmueble o de algún derecho real, así como del objeto de valoración (suelo, edificación o inmueble), y por tanto se deberá contemplar la utilización de las diferentes metodologías.