



Nombre de la materia: VALUACION INMOBILIARIA

Nombre del profesor: PEDRO ALBERTO GARCÍA

TRABAJO: SUPER NOTA

Nombre del alumno: Zulibeth Vazquez Noriega

Grado: 9 °

Grupo: a

MOBILIARIA

PRINCIPIOS GENERALES VALORACIÓN DE BIENES



LOS PRINCIPIOS DE VALORACIÓN SON LOS FUNDAMENTOS EN LOS QUE SE DEBE BASAR EL TRABAJO DE TASACIÓN INMOBILIARIA:

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO
PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN
PRINCIPIO DEL VALOR RESIDUAL
PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN
PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD
PRINCIPIO DE FINALIDAD
PRINCIPIO DE PROBABILIDAD
PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD
PRINCIPIO DE PRUDENCIA
PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA

CRITERIOS DE VALORACIÓN

UNA VEZ DEFINIDA LA FINALIDAD DE LA VALORACIÓN, DEBE REALIZARSE LA ELECCIÓN DEL ASPECTO QUE HA DE CONSIDERARSE PARA VALORAR EL INMUEBLE EN CUESTIÓN, BIEN BAJO UN CRITERIO ESTRICTAMENTE ECONÓMICO, O BIEN BAJO UN CRITERIO ADMINISTRATIVO (QUE TENDRÁ TAMBIÉN SUS ASPECTOS ECONÓMICOS MATIZADOS POR LAS CORRESPONDIENTES NORMAS)

Se distinguen dos grandes grupos de valoraciones inmobiliarias

1. LAS VALORACIONES FUNDAMENTADAS EN CRITERIOS ESTRICTAMENTE ECONÓMICOS.
2. LAS VALORACIONES FUNDAMENTADAS EN ALGUNA NORMATIVA IMPUESTA.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

CRITERIOS ECONÓMICOS:

CRITERIO DEL VALOR DE MERCADO
CRITERIO DEL COSTE DE PRODUCCIÓN

VALOR DE MERCADO (VM)

CRITERIOS ADMINISTRATIVOS:

CRITERIO DEL VALOR MÁXIMO LEGAL
CRITERIO DEL VALOR DE TASACIÓN URBANÍSTICO
CRITERIO DEL VALOR CATASTRAL

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICIÓN (CR)

2.1 BRUTO O A NUEVO (CRB): ES LA SUMA DE LAS INVERSIONES NECESARIAS PARA REEMPLAZAR, EN LA FECHA DE LA VALORACIÓN, UN INMUEBLE POR OTRO NUEVO DE SUS MISMAS CARACTERÍSTICAS.

2.2 NETO O ACTUAL (CRN): ES EL RESULTADO DE DEDUCIR DEL CRB LA DEPRECIACIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL DEL INMUEBLE EN LA FECHA DE LA VALORACIÓN.

3. VALOR MÁXIMO LEGAL (VML) ES EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE UNA VIVIENDA SUJETA A PROTECCIÓN PÚBLICA ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA ESPECÍFICA QUE LE SEA APLICABLE.

4. VALOR DE TASACIÓN (VT) ES EL VALOR DE UN INMUEBLE QUE LA NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA TIPO DE INMUEBLE ESTABLECE COMO TAL.

CRITERIO DEL VALOR DE MERCADO

CRITERIO DEL COSTE

CRITERIO DEL VALOR MÁXIMO LEGAL

