

# Valuación inmobiliaria

UDS

Alba Jazmín Cruz Cruz.



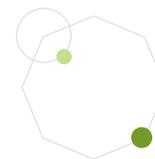
# UNIDAD I

## PRINCIPIOS DE VALORACIÓN.

### Temas de la unida I

- 1.1. Principios Generales de la Valoración de Bienes
- 1.2. Principios de Cambios y Competencia
- 1.3. Principio de Oferta y Demanda
- 1.4. Principio de Satisfacción y Uso Consistente
- 1.5. Principio de Anticipación y Finalidad
- 1.6. La Valoración Inmobiliaria
- 1.7. El Objeto de la Tasación
- 1.8. Local o Unidad de Uso Independiente
- 1.9. Conceptos Generales de Valor
- 1.10. Precio, Coste
- 1.11. Otros Conceptos de Valor
- 1.12. Valor de Mercado.

Introduzca su logotipo o su  
nombre aquí



Vivienda  
Local comercial  
Oficina  
Aparcamiento

**Competidor A**

Estimación del valor comercial de una propiedad.

El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

El precio del inmueble no lo decide el vendedor.

Otra forma de llegar a una valuación inmobiliaria es analizar la renta que se podría pagar por el inmueble

**Competidor D**



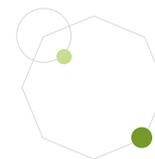
**Competidor B**

Ley de la Demanda  
Ley de la Oferta

**Competidor E**

proceso de cálculo de un valor económico

Introduzca su logotipo o su nombre aquí



# UNIDAD II

Temas

Valoración

2.2 Metodología de Mercado / Investigación

2.3 Método de Coste y Método Residual

2.4 Método de Capitalización

2.5 Método de Valoración

2.6 Valoración Hipotecaria

2.7 Valoraciones Urbanísticas / Avalúo

2.8 Avalúo.

2.9 Características de un Avalúo

2.10 El ABC del Avalúo Inmobiliario

2.11 Valoraciones



# Fundamentos de valoración

La metodología de mercado es aplicable cuando se trata de valorar suelo..

- 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.
- es un método muy adecuado para la tasación de edificios de reciente construcción, en los que los costes de construcción son fácilmente evaluables.

La valoración de compraventa de una propiedad se refiere siempre al mercado

- 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.

¿Qué es una hipoteca?

- Siete cosas que debe revisar en una hipoteca 
  - La cantidad del préstamo
  - La tasa de interés y los puntos asociados
  - Los costos de cierre del préstamo, incluidas las comisiones del prestamista
  - La tasa anual efectiva (TAE)
  - El tipo de tasa de interés y si éste puede cambiar (¿Es fija o ajustable?)
  - El plazo del préstamo, o el tiempo que tiene para pagarlo

# UNIDAD III

## La estructura básica de la valoración.

- 3.1 El Proceso de la Valoración.
- 3.2 Delimitación del Alcance de la Valoración
- 3.3 Análisis Preliminar y Valor Optimo
- 3.4 Relación de la Valoración
- 3.5 Informe de la Valoración
- 3.6 Informe de la Valoración
- 3.7 Esquema Básico de un Informe de Valoración
- 3.8 Esquema Básico de un Informe de Valoración
- 3.9 Esquema Básico de un Informe de Valoración
- 3.10 Estudio y Análisis de Mercado
- 3.11 Base de Información de Estudio y Análisis de Mercado
- 3.12 Concepto - Compra
- 3.13 Concepto - Venta
- 3.14 Concepto – Inmueble
- 3.15 Concepto - Alquiler



Introduzca su logotipo o su  
nombre aquí



# Valoración inmobiliaria

## Agregue sus imágenes



Identificar propiedades  
Definición de los derechos  
finalidad



Consiste en  
cuantificar el valor económico del bien inmueble mediante la realización de la valoración

El informe de valoración de empresas debe conjugar la valoración contable



## muestras

Muestreo amplio  
Muestreo reducido



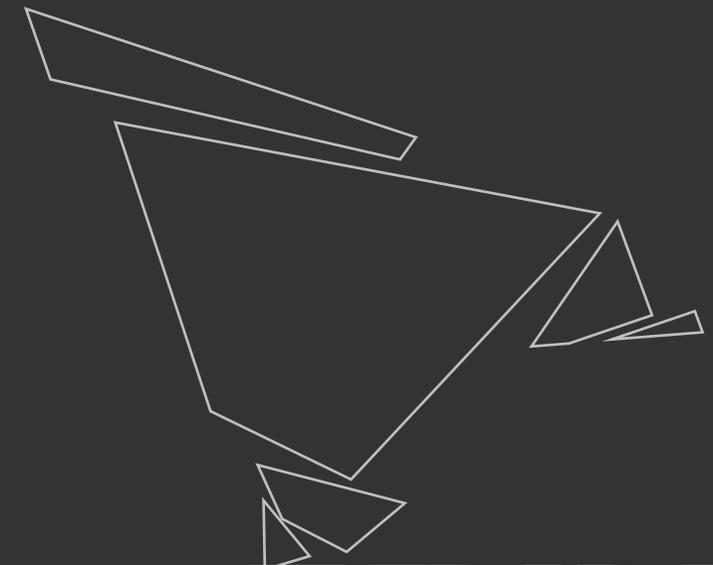
## Analisis del mercado

La herramienta primordial para resolver con éxito una valoración de mercado es la de disponer de una amplia base de datos de mercado.





**Valuación  
Inmobiliaria**



**UNIDAD IV**  
**Coste.**

Introduzca su logotipo o su  
nombre aquí



La obtención del coste de construcción se efectúa a partir de un conocimiento directo de los costos edificatorios actuales.

## Competidor *D*

Para establecer el costo por construir tu casa, únicamente tendrás que multiplicar el costo del metro cuadrado, por el número de metros cuadrados que necesites construir.

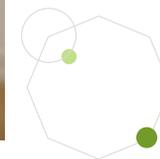


Si una casa tiene más de una planta se debe realizar el cálculo del área por cada planta para tener el total de metros cuadrados de construcción. De tal manera, que el precio de un metro cuadrado de construcción es más caro que un metro cuadrado de terreno.



En una casa algunos elementos arquitectónicos que también se toman en cuenta son fachadas, terrazas, balcones y escaleras. Mientras que en un departamento se suman a este valor los pasillos, vestíbulos y galerías.

En zonas de alto nivel de calidad ambiental suelen encontrarse las edificaciones con un elevado nivel de calidad constructiva y de acabados.



# Gracias



Alba jazmin cruz cruz. 

919 168 95 05 

Alba.black2000@gmail.com 