

FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN

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. 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.

Metodología de Mercado / Investigación

El método 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. Es de aplicación a todo tipo de productos inmobiliarios, inmuebles edificados, solares vacantes, con una única limitación y es que para ello es necesario la existencia de mercado, lo cual dificulta la valoración de determinados productos inmobiliarios con una limitada dinámica de mercado. Los métodos de investigación de mercado son técnicas y herramientas que se utilizan para determinar la viabilidad de un nuevo servicio o producto mediante una investigación realizada directamente con los clientes potenciales.

Método de Coste y Método Residual

El 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. Sin embargo, eliminar con precisión los efectos económicos que se producen con el paso del tiempo, sobre el valor del edificio, es decir la depreciación, resulta algo más complicado.

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. Se utiliza cuando el inmueble es susceptible de producir rentas y se pueden estimar de una manera lógica el importe de las mismas. El valor de tasación viene determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras impugnables al inmueble. Consiste en calcular el valor del inmueble mediante la actualización a la fecha de tasación de todas las rentas netas que generará el inmueble mediante fórmulas económicas.

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.

Valoración Hipotecaria.

La normativa de valoración hipotecaria establece el cálculo del valor atendiendo a la metodología de mercado, si bien, articula así mismo el cálculo del coste de reposición neto, 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.

¿Qué es una hipoteca?
Una hipoteca es un acuerdo entre usted y el prestamista, que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses.

Valoraciones Urbanísticas

En los procesos de transformación urbanística, es necesario valorar los bienes y derechos aportados, así como las cargas o costes soportados, de manera que el proyecto contemple una distribución equitativa entre los participantes. 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.

Avaluó

En el Instituto de Administración de Avalúos y Bienes Nacionales, se refiere al Justiprecio (Fijación mediante dictamen pericial del precio justo de un bien mueble o inmueble). El avalúo es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado. El avalúo es un informe emitido por una compañía de valuación que determina y respalda el valor de una propiedad y/o artículo en cifras monetarias.

Características de un avalúo.

- Ubicación del inmueble.
- Tamaño real de la propiedad.
- Tiempo de vida útil.
- Calidad de la construcción.
- Capacidad para extensión o remodelación.
- Valor comercial.

El ABC del Avalúo inmobiliario.

Si deseas aumentar la venta y renta de propiedades no debes dejar de incluir el avalúo inmobiliario. Al ofrecer este importante documento estarás brindado a tus clientes un valor agregado que les ayudará a la hora de tomar la decisión.

Valoraciones

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.

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.

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.

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.

1.- ¿Qué es 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.

2.- ¿Qué es La VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS?

Se desarrolla a partir de la capitalización de los rendimientos futuros del edificio, o de la diferencia de rentas.

3.- ¿Qué es 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.

4.- ¿Qué son Las VALORACIONES PATRIMONIALES?

Tienden a efectuarse atendiendo a los valores de mercado, si bien en este tipo de valoraciones pueden darse casuísticas muy diversas.

5.- ¿Qué son 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.