

FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN.

VALORACIONES URBANÍSTICAS

A la hora de realizar una valoración de un bien o derecho hay que contemplar la posibilidad de que éste puede estar afectado por un proceso urbanístico.

Así, para hacer el cálculo de valor de un bien determinado la metodología empleada habrá de incluir la variable adecuada al **aprovechamiento urbanístico** del que el suelo sea potencialmente susceptible. Las valoraciones urbanísticas integran los distintos sistemas, criterios y métodos que establece la legislación para conocer el precio o tasación del **suelo**, las **instalaciones**, **construcciones** y **edificaciones** y los **derechos** constituidos sobre o en relación con todos ellos.

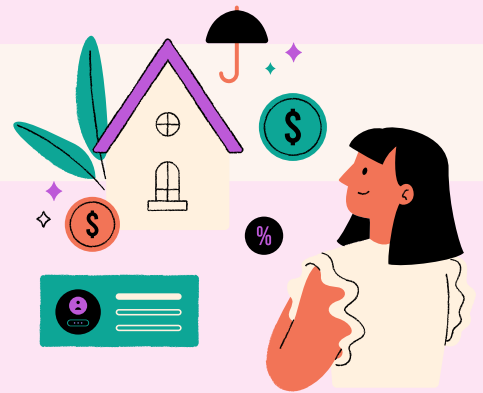
¿Para qué sirven?

Ayudan a determinar el valor real de un inmueble o terreno, lo que es crucial en operaciones como compraventa, expropiación, repartición de herencias o trámites ante la administración pública.



VALORACIÓN HIPOTECARIA

La **tasación hipotecaria** es una valoración que se lleva a cabo de un inmueble en concreto para que éste pueda ser objeto de un préstamo hipotecario. En otras palabras, gracias a las tasaciones hipotecarias las entidades financieras son conocedoras del bien por el que se solicita un préstamo o hipoteca, así como el riesgo que asume con dicha operación.



La valoración de un inmueble debe ser llevada siempre a cabo por **peritos arquitectos** o bien por un arquitecto técnico, quienes lógicamente deberán contar con formación que sea específica en dicha materia.

URBANÍSTICOS



IMAGINEMOS DOS TERRENOS DE SIMILAR TAMAÑO EN UNA CIUDAD, PERO CON DIFERENTE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Terreno 1:

Suelo urbanizable, con potencial para construir viviendas. Su valor urbanístico sería mayor debido a su potencial de desarrollo.



Terreno 2:

Suelo no urbanizable, destinado a actividades agrícolas. Su valor urbanístico sería menor, ya que no tiene el mismo potencial de desarrollo.



HIPOTECARIA



COMPRA DE UNA VIVIENDA

Si quieres comprar una casa con un préstamo hipotecario, el banco requerirá una tasación para determinar el valor de la propiedad y asegurarse de que el préstamo no sea mayor que ese valor.



REFINACION DE UNA HIPOTECA

Si quieres refinanciar tu hipoteca, el banco también realizará una tasación para verificar el valor actual de tu propiedad y determinar el nuevo monto del préstamo.



CONSTRUCCIÓN O REFORMA:

Si vas a construir una nueva casa o hacer reformas importantes, la tasación hipotecaria puede ser necesaria para obtener un préstamo para la construcción o reforma.