



Planificación y Gestión Territorial



Titulación: Máster Universitario en Ingeniería Caminos, Canales y Puertos

Curso 2012-2013



BLOQUE III – INTRODUCCION A LAS TASACIONES Y VALORACIONES DEL SUELO Y BIENES

CAPITULO II – LA VALORACIÓN INMOBILIARIA



Índice

- 1. DEFINICIÓN DE VALORACIÓN INMOBILIARIA**
- 2. OBJETO Y FINALIDAD**
- 3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**
- 4. PRINCIPIOS REGULADORES**
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE MERCADO Y MÉTODOS NORMATIVOS**

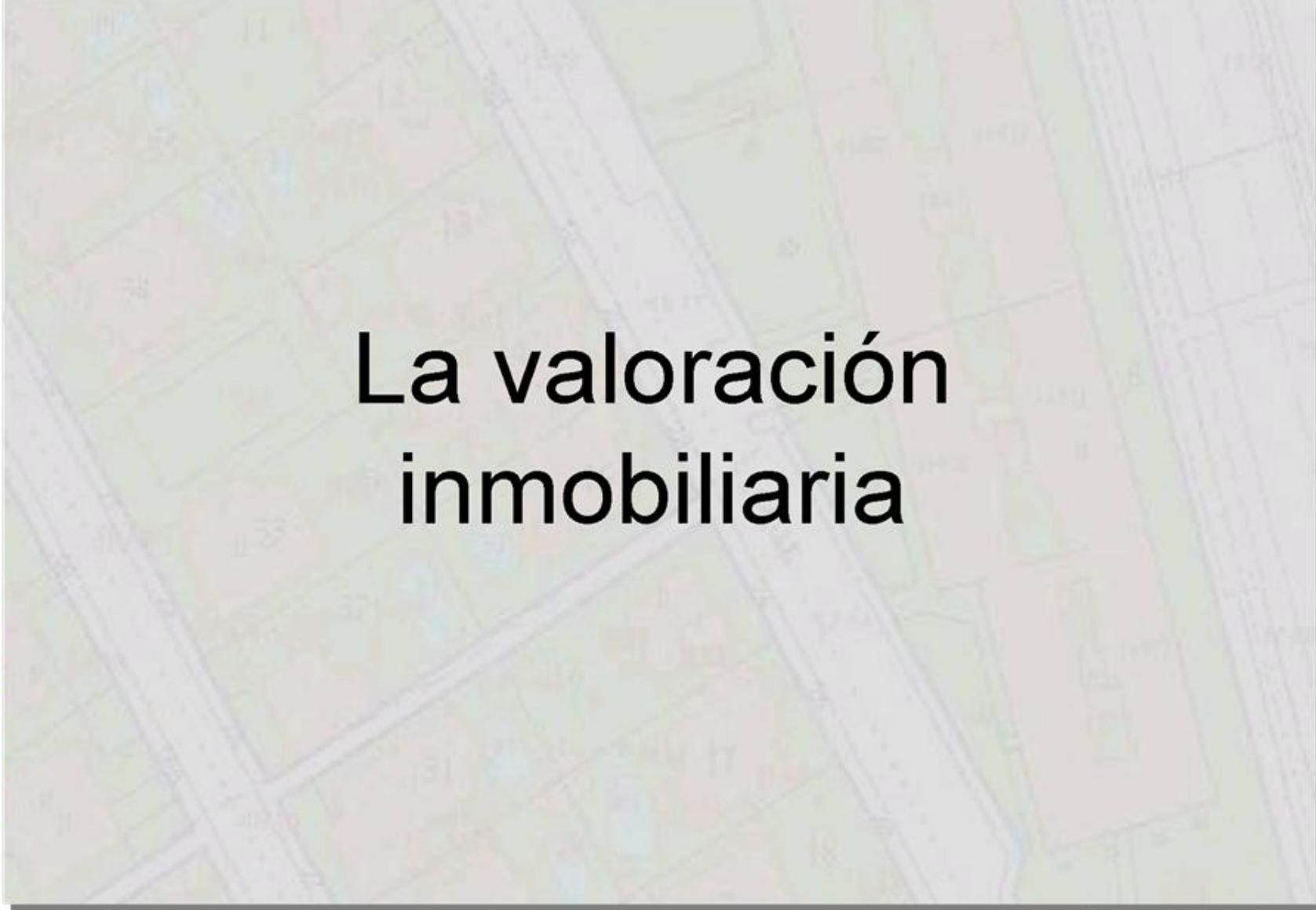


Universidad
Politécnica
de Cartagena

TASACIÓN Y VALORACIONES
DE BIENES INMUEBLES

**La valoración
inmobiliaria**

La valoración inmobiliaria



Valor, Valorar, Tasación

Definiciones de la RAE

Valor

Grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.

Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente.

Valorar

Señalar el precio de algo.

Tasar

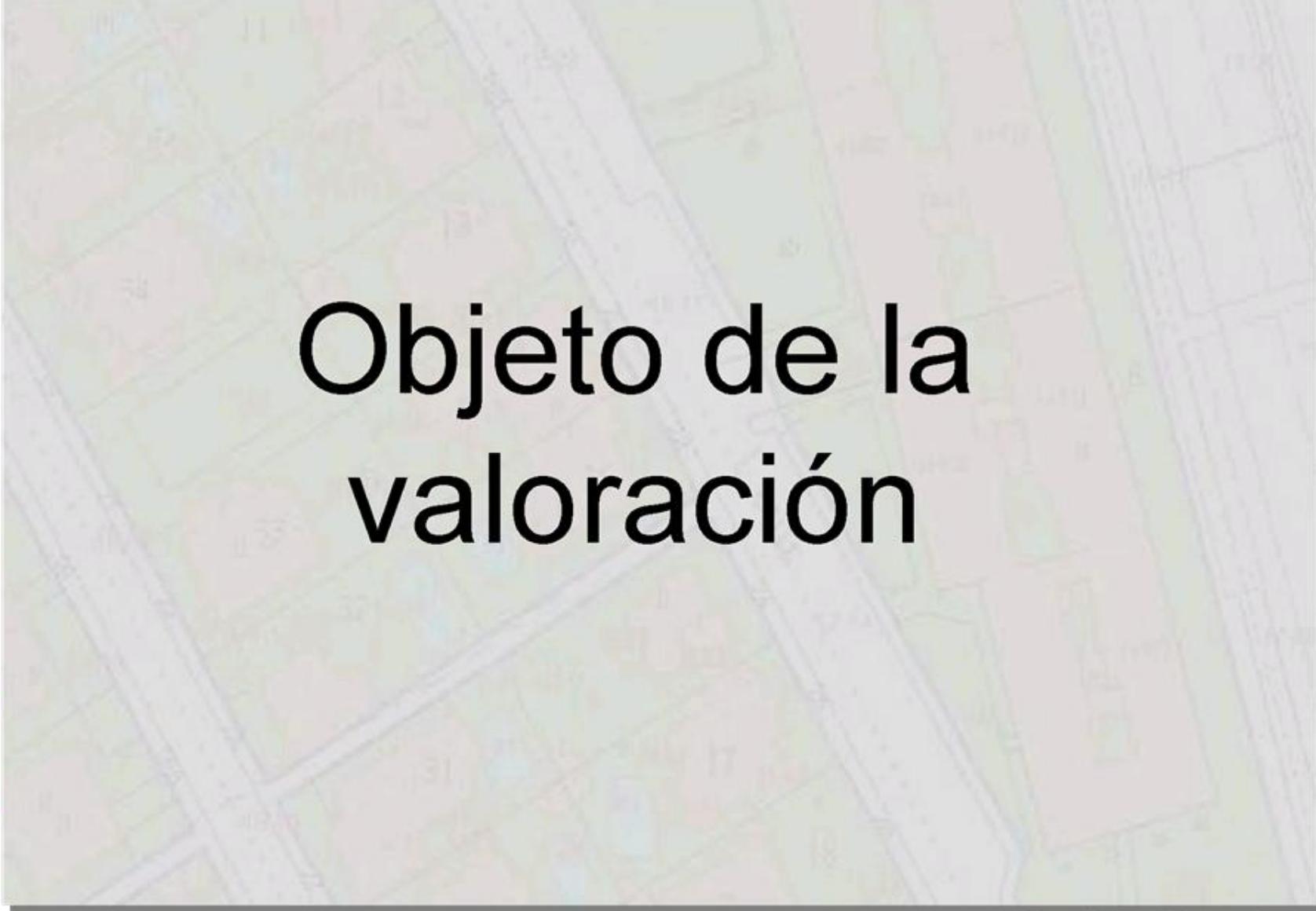
Fijar oficialmente el precio máximo o mínimo para una mercancía

Tasación

Estimación del valor de un bien o de un servicio.



Objeto de la valoración





Objeto de la valoración

Los bienes inmuebles

- Edificios y elementos de un edificio
 - Viviendas
 - Locales comerciales
 - Oficinas
 - Apartamentos
 - Plazas de garaje
 - Otros
- Almacenes, naves y edificaciones industriales
- Fincas rústicas
- Solares y otros terrenos
- Inmuebles vinculados a explotaciones económicas
- Infraestructuras (autopistas o puertos deportivos en concesión)
- Cualquier activo financiero material contabilizable como inmovilizado

Objeto de la valoración

Los derechos reales

- Usufructo
- Uso y habitación
- Servidumbres
- Concesiones administrativas
- Derechos de superficie

Otras cargas o gravámenes

- Embargos
- Arrendamientos que fijan renta y plazo
- Hipotecas y ventas con pago aplazado
- Renta vitalicia
- Censo enfiteútico

Objeto de la valoración



Objeto de la valoración



Objeto de la valoración

Datos básicos del proyecto

Reparto de superficies	m2
Viaro	64.139
Zona Verde	45.087
Equipamientos	25.622
Edificaciones	60.744
Total	195.592
Edificabilidad	
	156.479
Uso	
Suelo residencial	
Nº de viviendas	
	1.400
Inversión a realizar	
1.121 millones de pesetas (6,7 millones de euros)	
Fecha de adjudicación y aprobación del P.A.I.	
	27/02/98

Ámbito de actuación

El ámbito de este Programa de Actuación Integrada es de 195.592 m² de suelo, de los que 134.848 m² tendrán uso dotacional y 60.744 m² uso residencial.



Empresa urbanizadora

Nova Benicalap, S.A.

Enlaces a organismos y empresas



Objeto de la valoración

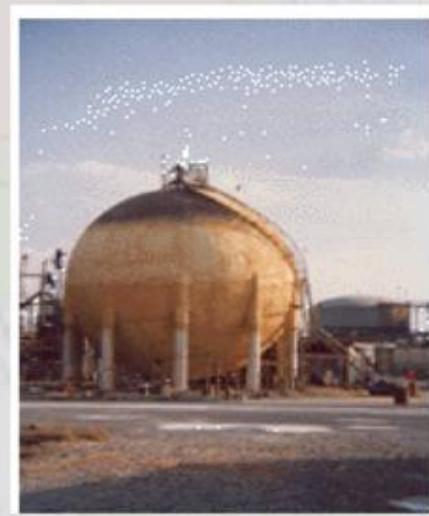
*Fuente:
Martinez Iranzo*





Objeto de la valoración

*Fuente:
Martinez Iranzo*





*Fuente:
Martinez Iranzo*

Objeto de la valoración





Finalidad de la valoración



Finalidad de la valoración

De Garantía

Hipotecaria (préstamos o créditos)

Provisiones técnicas Cias Seguros

Patrimonios instituciones inversión colectiva

Fondos inversión inmobiliaria

Sociedades inversión inmobiliaria

Otras de garantía

Leasing

Financiación créditos

Avales

Aportaciones no dinerarias a sociedades

Patrimoniales, compraventas, valorac activos, act. bienes

Herencias, establecimiento de lotes, divorcios, etc.

Contradictorias Hacienda



Finalidad de la valoración

Catastrales (RD 1020/93)

Urbanísticas (LRSV 6/98)

Planeamiento

- Viabilidad económica

- Indemnizaciones por alteración del planeamiento

Gestión

- Evaluación de los costes derivados del planeamiento

- Responsabilidad patrimonial de la administración

- Establecimientos de coeficientes de ponderación

- Valoración de edificaciones incompatibles

- Valoración de los derechos derivados de la exclusión de los procesos reparcelatorios o compensatorios

- Valoración de derechos arrendatarios de traslados, indemnizaciones y otros derechos

- Transferencias de aprovechamiento urbanístico

Expropiatorias (LRSV 6/98)



Finalidad de la valoración

Seguros

Daños
Provisiones técnicas
Valor del seguro

Judiciales

Arrendamientos (LAU)

Análisis de inversiones inmobiliarias

(asesoramiento de promociones)



Conceptos





Conceptos de valor

Valor en uso o funcional, o valor de utilidad: aprec. de los bienes por su capac. de satisf. nuestras necesidades.

Valor de mercado, (a veces llamado valor en plaza) Debe ser un valor sin apremios ni tensiones.

Valor de porvenir, o valor expectante o potencial de mercado, que también considera las posibilidades futuras.

Valor intrínseco, o valor de costo; el que un bien posee en función exclusiva de su propia naturaleza o materia.

Valor comparativo, el que se obtiene por asimilación o comparación con otros de igual naturaleza.

Valor en renta, o valor de producc.; que se det. en función de la rentabilidad, es decir descontando gastos.



Conceptos de valor

Valor de reposición, la nueva realización del bien en la fecha actual, deduciendo las distintas depreciaciones.

Valor en venta, coincidente con el de mercado si no existen condiciones que alteren la operación.

Valor garantizado, part. del valor de mercado al que se le aplica un coef. reductor para prev. modif. del mercado.

Valor de fondo de comercio, o de traspaso, en función de la rentabilidad de un negocio.

Valor afectivo o sentimental, que hace que el bien adq. import. en función de condiciones ajenas a su propia naturaleza.



Conceptos básicos



Concepto Valor - Precio

Valor de Mercado

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

Precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

Valor de Mercado = condiciones normales, típicas, del equilibrio oferta/demanda

Precio

La cantidad de dinero que un comprador particular estará dispuesto a pagar y un vendedor particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de una transacción específica.

Precio = condiciones particulares de una compraventa.

Si existe un funcionamiento PERFECTO del Mercado Inmobiliario, entonces:

VALOR DE MERCADO = PRECIO



Concepto Aprovechamiento

El concepto de aprovechamiento

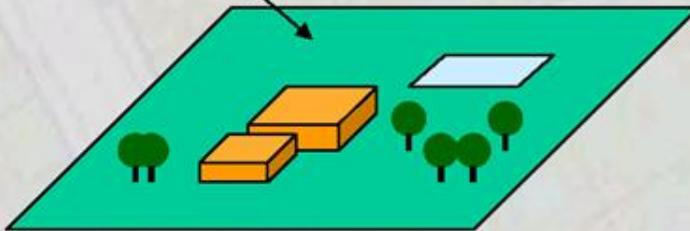
El aprovechamiento viene indisolublemente ligado a la consideración urbanística de un determinado suelo, ya que ese suelo valdrá, y por lo tanto habrá que valorarlo, en función de lo que pueda edificarse en él.

Viene directamente ligado al uso, la intensidad del uso o edificabilidad, y la tipología edificatoria. Lo concede el planeamiento mediante la inclusión de ese suelo en una determinada zona con unas características concretas de metros cuadrados edificables, volumen, uso, tipología, etc.

Repercusión - Unitario

MERCADOS DE VALOR UNITARIO

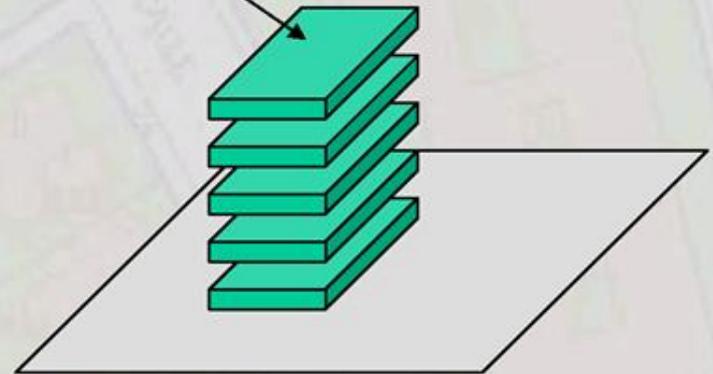
El valor del suelo se reparte entre los m² de la parcela



Euros / m² de suelo

MERCADOS DE VALOR DE REPERCUSIÓN

El valor del suelo se repercute a cada uno de los m² de construcción



Euros / m² construido

Repercusión - Unitario

$$VU = Vr \cdot E$$

Norma 9 punto 3 del RD 1020/93

En todo caso, y siempre que exista un valor de repercusión, se calculará el valor unitario correspondiente, aplicando la formula:

$$VU = Vr_0 \cdot E_0 + VR_1 \cdot E_1 + VR_2 \cdot E_2 + \dots$$

En la que:

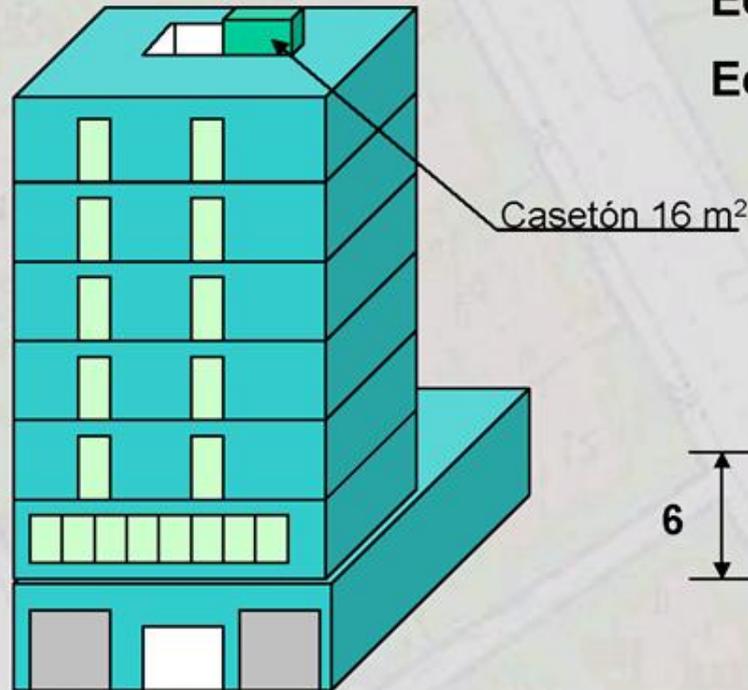
VU: valor unitario en €/m²

Vr₀, VR₁, VR₂, ...: valores de repercusión diferenciados por usos, en €/m² de construcción.

E₀, E₁, E₂, ...: edificabilidades diferenciadas por usos, en m² construcción / m² de suelo.

Unitario a partir de repercusión

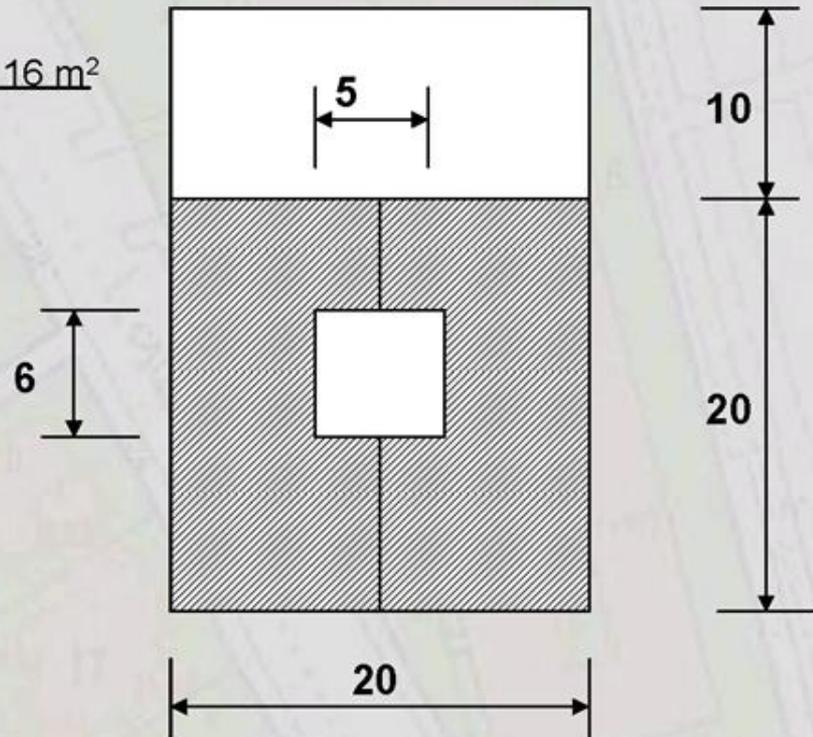
EJEMPLO 1



Edif. comercial = 1 m²t/m²s

Edif. Oficinas = 1 m²t/m²s

Edif. viviendas = 5 m²t/m²s



VRC comercial = 450 Euros/m²

VRC oficinas = 375 Euros/m²

VRC viviendas = 300 Euros/m²



Definiciones (Orden ECO/805)



Definiciones

Actualización de una tasación

Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Antigüedad

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables

Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Definiciones

Compromiso de compra a plazo de inmuebles

Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.

Depreciación física

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.



Definiciones

Edificio

Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (resid., oficinas, etc.)

Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Edificio en construcción

Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.



Definiciones

Edificio en proyecto

Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos comunes de un edificio

Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio

Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.



Definiciones

Elementos especulativos

Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Entidad tasadora

Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como, respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2, los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.



Definiciones

Entorno

Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Finca rústica

Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables

Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.



Definiciones

Inmueble en rehabilitación

Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con la correspondiente licencia.
- b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- d) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno). Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Definiciones

Inmueble ligado a una actividad económica

Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica.

Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- g) Centros de equipamiento social.
- h) Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.



Definiciones

Infraestructuras exteriores del terreno

Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Instalaciones polivalentes

Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.



Definiciones

Localidad

Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local

El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.



Definiciones

Niveles urbanísticos del terreno

A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.



Definiciones

Opción de compra

Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto.

Protección pública

Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable

Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística.



Definiciones

Superficie comprobada

Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes

Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie utilizable o computable

Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Definiciones

Superficie útil

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Tasador

El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación.

Definiciones

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM)

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Definiciones

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado

Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición

Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.



Definiciones

Valor de tasación (VT)

Es el valor que la Orden ECO/805/2003 establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH)

Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

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.



Definiciones

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual

Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra

Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.



Definiciones

Vivienda para primera residencia

Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia

Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida útil

Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina.

Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.



Principios generales

Anticipación

Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

Aplicación:

- ➡ Método de Capitalización o Actualización
- ➡ Método residual dinámico

Finalidad

Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

Aplicación:

- ➡ Garantía
- ➡ Catastral
- ➡ Urbanística
- ➡ Etc.

Mayor y mejor uso

Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

Aplicación:

- ➡ Razonable, probable
- ➡ Legal y físicamente posible
- ➡ + rentable + económicamente aconsejable + valor

Probabilidad

Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

Aplicación:

- ➔ Exclusión de hipótesis de valoración poco probables
- ➔ Método residual dinámico

Proporcionalidad

Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

Aplicación:

- ➡ Tasación de una vivienda: informe adecuado
- ➡ Tasación de un centro comercial: informe adecuado
- ➡ Tasación de los terrenos de Mestalla ...

Prudencia valorativa

Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Aplicación:

- ➡ Obligatorio en valoraciones de garantía.
- ➡ Compatible con P mayor y mejor uso
- ➡ Ante varios escenarios probables ... El de - valor

Sustitución

Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

Aplicación:

- ➡ Método de Comparación
- ➡ Técnicas de homogeneización
- ➡ Técnicas de Regresión.

Temporalidad

Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Aplicación:

- ➡ Caducidad de las valoraciones.
- ➡ Fluctuaciones del Mercado Inmobiliario



Transparencia

Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

Aplicación:

- ➡ Información del mercado.
- ➡ Explicaciones, hipótesis y documentación utilizadas.
- ➡ Proceso racional inteligible. Lenguaje llano.

Valor residual

Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

Aplicación:

- ➡ Aplicación generalizada a la valoración del suelo.
- ➡ Método residual estático
- ➡ Método residual dinámico



Criterios de Valoración



Cr

Criterios económicos:

- 1 Criterio del valor de mercado.
- 2 Criterio del coste de producción.

Criterios administrativos:

- 1 Criterio del valor máximo legal.
- 2 Criterio del valor de tasación.
- 3 Criterio del valor urbanístico.
- 4 Criterio del valor catastral.



Métodos de Valoración



Resumen

1 MÉTODOS COMPARATIVOS (INMUEBLE)

1.1 MÉTODOS COMPARATIVOS SINTÉTICOS

1.2 MÉTODOS COMPARATIVOS ESTADÍSTICOS

2 MÉTODOS ANALÍTICOS (FORMULACIÓN)

2.1 MÉTODO DEL COSTE (CONSTRUCCIÓN)

2.2 MÉTODO RESIDUAL (SUELO)

2.2.1 MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

2.2.2 MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

2.3 MÉTODO ACTUALIZACIÓN (INMUEBLE)



Métodos de Comparación.

Consideración del Inmueble en su
conjunto

Métodos comparativos

Método de comparación:

Consiste en comparar el bien inmueble objeto de la valoración con otros semejantes de los que se conoce su precio.

Estos inmuebles que se denominan muestras o testigos, se obtienen del mercado inmobiliario.

La comparación se realiza en base a una o varias de sus características externas.

- ➡ OBJETIVO: VALOR MERCADO INMUEBLE
- ➡ MÉTODO: COMPARACIÓN CON MUESTRAS

Método comparación: clases

Métodos sintéticos:

Comparación con inmuebles de:

- Características similares.
- Zonas semejantes.
- Entornos económicamente homogéneos (aunque sean discontinuos) .

- ➡ FUNDAMENTO: PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN.
- ➡ APLICABLE: TODO TIPO DE INMUEBLES.
- ➡ Valoración catastral: lo aplica a las construcciones.
- ➡ Valoración hipotecaria: lo aplica al inmueble en su conjunto

Método comparación: clases

Proceso del método de comparación:

- ➔ Realización de **ESTUDIO DE MERCADO**.
- ➔ Tener en cuenta la presencia de **SUBMERCADOS** y efectuar su discriminación.
- ➔ Comprobación y depuración de las muestras con especial atención a su **HOMOGENEIZACIÓN** con el bien a valorar.
- ➔ Muestras recogidas en un **ENTORNO TEMPORAL** próximo.
- ➔ **COMPARAR** el inmueble a valorar con el subconjunto muestral más adecuado efectuando los **AJUSTES** convenientes

Método comparación: clases

Métodos estadísticos:

Análisis de regresión.

Dada una variable dependiente Y (endógena) y unas variables independientes (exógenas o explicativas) X la regresión lineal consiste en obtener una función de las variables independientes X que permita explicar o predecir el valor de la variable dependiente Y .

Análisis de regresión simple.

Consideración de una variable. $Y = ax + b$

Análisis de regresión múltiple.

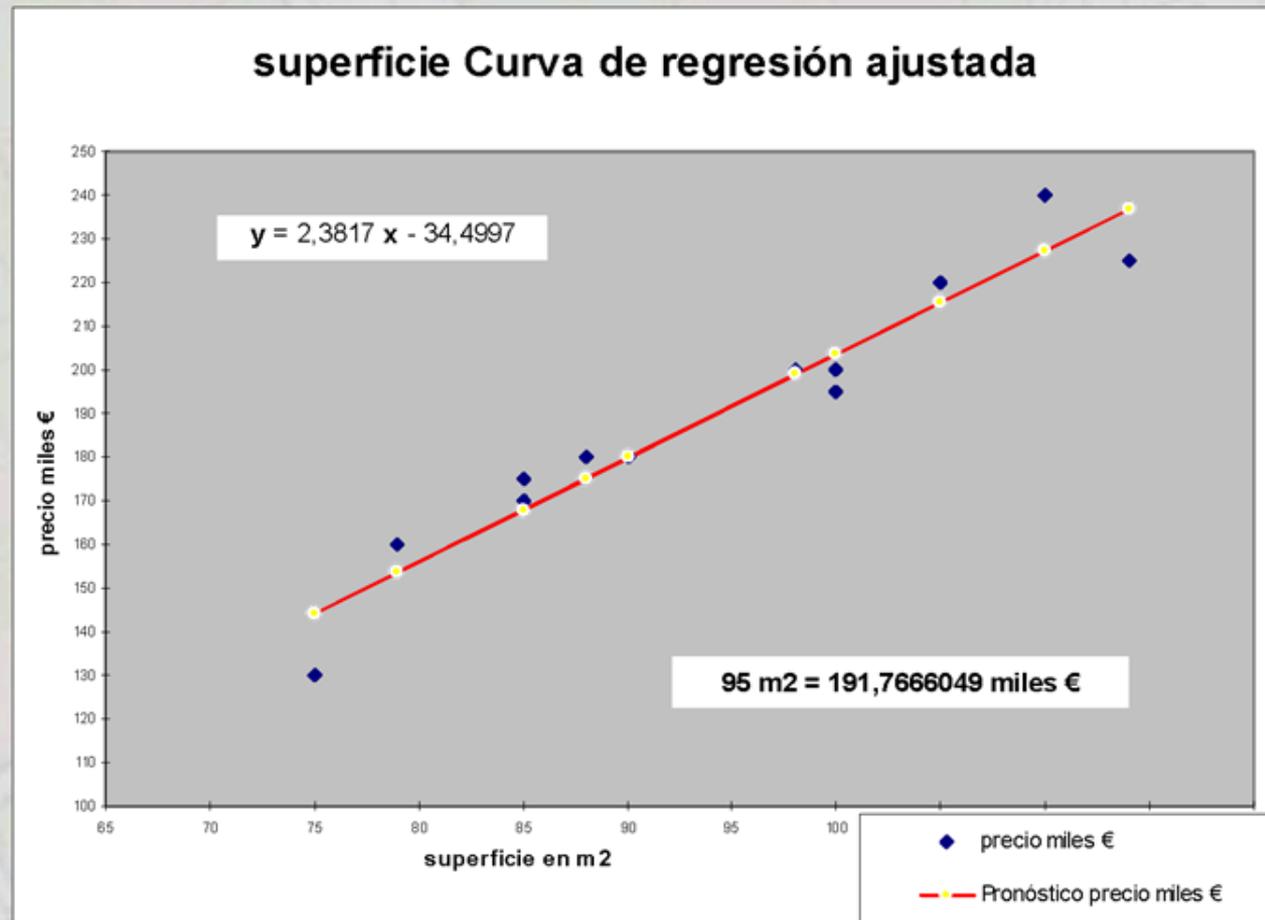
Consideración de n variables. $Y = a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_nX_n + b$

Método comparación: clases

Métodos estadísticos:

Análisis de regresión simple o múltiple.

mu est ra	sup erfic ie	precio miles €
1	90	180
2	100	195
3	98	200
4	75	130
5	88	180
6	85	175
7	105	220
8	110	240
9	114	225
10	79	160
11	85	170
12	100	200

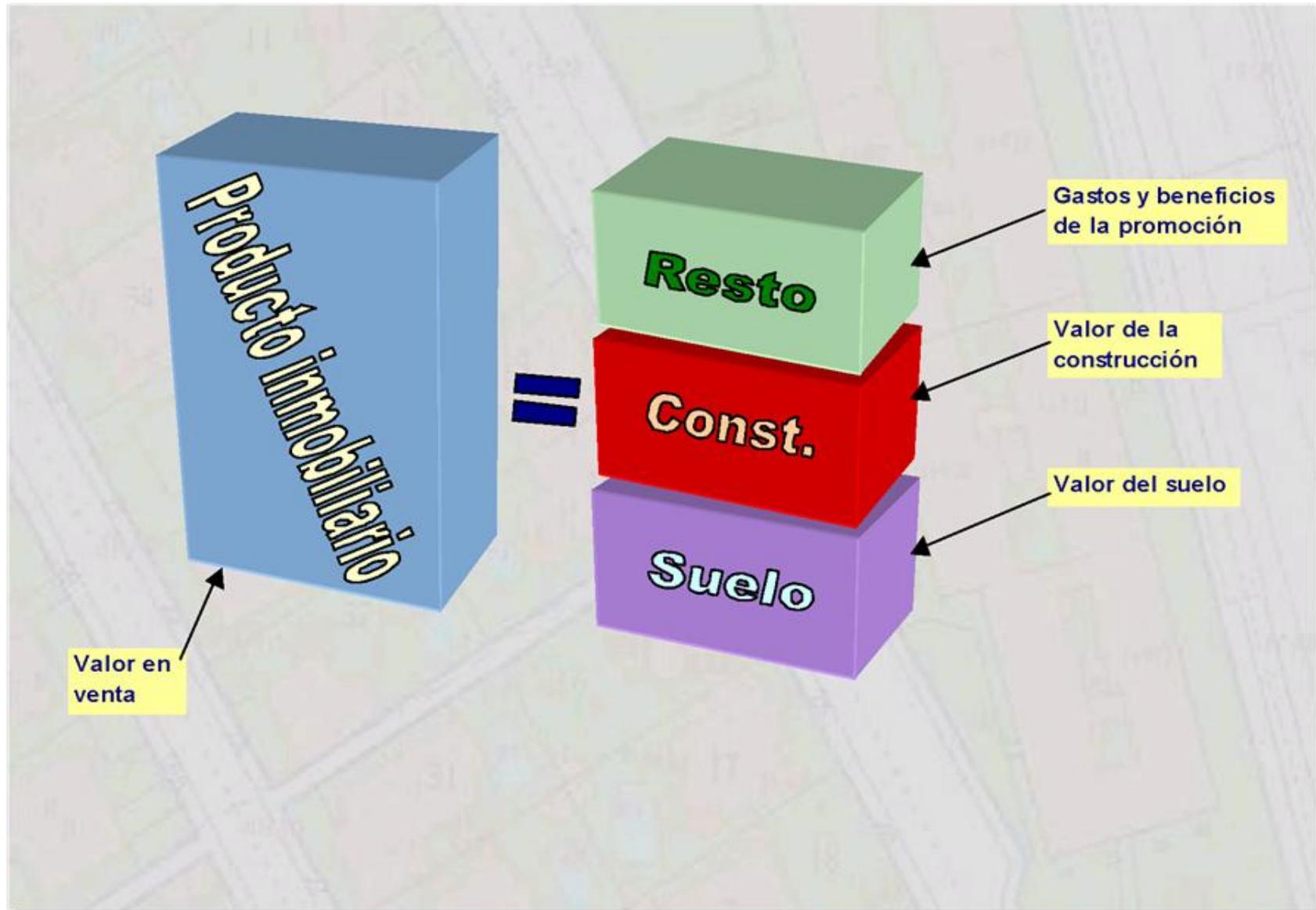




Métodos Analíticos.

Consideración del Inmueble por
descomposición de sus partes
(Métodos aditivos)

Descomposición producto inmobiliario



Métodos analíticos

Método de reposición o del coste:

Método utilizado para la VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Consiste en calcular el VALOR ACTUAL de una construcción REPONIENDOLO como si fuera nuevo, para a continuación disminuirlo en función de circunstancias de carácter intrínseco (p.e. Antigüedad y conservación) y extrínseco (p.e. Funcionalidad).

- ➔ OBJETIVO: VALOR ACTUAL CONSTRUCCIÓN
- ➔ CONCEPTO: NO REPRODUCCIÓN EXACTA SINO REEMPLAZAMIENTO CON MATERIALES Y TÉCNICAS ACTUALES EQUIVALENTES

Método reposición: coste actual

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción

MÓDULO DE CONSTRUCCIÓN CALCULADO POR EL USUARIO			
Coste Mano de Obra	111,11	+	
Coste Materiales	166,67	=	
Coste Seco	277,78	x	
Coef. Gastos Directos Obra	1,08	=	
Presupuesto Ejecución Material	300,00	x	
Coef. Gastos Generales Empresa	1,13	=	
Precio de Coste	339,00	x	
Coef. Beneficio del Constructor	1,06	=	
Precio de Contrata	359,34	+	
Honorarios Facultativos	27,00	=	P.E.M. 300,00 x 0,09
Gastos Promotor asoc. a construcción	15,00	=	P.E.M. 300,00 x 0,05
MÓDULO CONSTRUCCIÓN USUARIO	401,34		

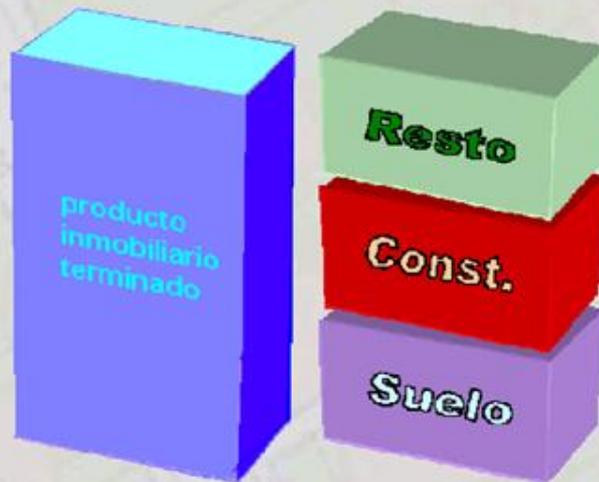
En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las Ponencias Catastrales, (artº 27.2 y 28.4 de la LS 98) y a los efectos del cálculo de valores de reposición de suelo por el método residual estático, siguiendo la metodología de valoración catastral, se calculará por el usuario un módulo de valor subsidiario del MBC, siguiendo los criterios de la Norma 12 del RD. 1020/93, tomando como referencia el Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda media del Municipio, dato generalmente conocido o facilitado por el Colegio Profesional correspondiente. Sobre dicho módulo se aplicarán los coeficientes contenidos en la Normativa Técnica de Valoración Catastral

 **REGRESAR**

El método residual

Este método de valoración sirve para **calcular el valor del suelo a partir del valor en venta del producto inmobiliario terminado.**

Recordemos que el precio de venta de un producto inmobiliario terminado puede **descomponerse** así:



Para calcular el valor del suelo se elimina del valor en venta la parte correspondiente al coste de ejecución y a los beneficios y gastos de su promoción.

El método residual

Partimos de la siguiente formulación de carácter básico:

$$Vv = Cs + Cc + Gp + Bp$$

Expresión en la que

- Vv es el precio de venta de un producto inmobiliario terminado,
- Cs representa el coste del suelo,
- Cc el de la construcción,
- Gp hace referencia a los gastos de la promoción y,
- Bp recoge el beneficio de la promoción como actividad industrial.

El método residual

Partimos de la siguiente formulación de carácter básico:

$$Vv = Cs + Cc + Gp + Bp$$

Detrayendo del valor en venta el resto de los factores, quedará como residuo el valor del suelo.

$$Cs = Vv - (Cc + Gp + Bp)$$

Clases del método residual

El método residual para la obtención de valores del suelo puede adoptar diferentes formulaciones. Así

- 1 Si el análisis de las inversiones se efectúa con **valores actuales**, nos encontramos ante el denominado **Método Residual Estático**, del cual mencionaremos básicamente dos versiones:
 - a) según la normativa catastral
 - b) según la normativa hipotecaria.

- 2 Si el análisis de las inversiones se efectúa con **valores esperados**, nos encontramos ante el denominado **Método Residual Dinámico**, al que hace referencia principalmente la normativa hipotecaria, si bien, es utilizado también por el Catastro para obtener valores de ponencia en suelos urbanizables.

Residual estático catastral

La normativa técnica para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, las NTV93, en su norma 16.1, propone una expresión que recoge todos los factores que intervienen en la formación del producto inmobiliario y que sirve de base a la valoración catastral. Esta expresión, basada en la formulación general del método residual, es la siguiente:

$$V_v = 1,40 \times (V_s + V_c) \times Fl$$

en la que:

VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

VC= Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

De la que despejando V_s ,
tenemos:

$$V_s = \frac{V_v}{1,40 \times Fl} - V_c$$

Residual estático hipotecario

El método residual estático de la normativa hipotecaria parte del supuesto de que el valor de mercado del inmueble que se pretende valorar, V_v , es igual a la suma del valor del terreno, V_s , más cada uno de los costes y gastos considerados C_i , todo ello multiplicado por un coeficiente que representa el beneficio del promotor y que se expresa como la inversa de 1 menos el margen de beneficio esperado por el promotor expresado en tanto por uno

De esa expresión genérica podemos despejar, de la siguiente manera, el valor del suelo:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Método residual dinámico

Formulación Hipotecaria

$$F = \sum_{tj} \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum_{tk} \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

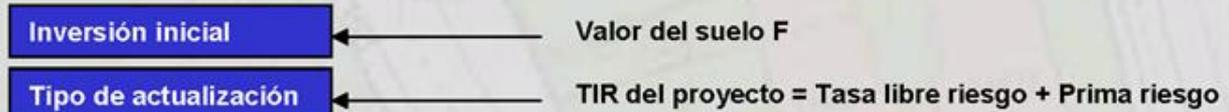
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

O lo que es lo mismo:

$$V_S = \sum_n \frac{\text{Ingresos}}{(1+i)^n} - \sum_n \frac{\text{Gastos}}{(1+i)^n}$$

Método residual dinámico

INVERSIÓN INMOBILIARIA

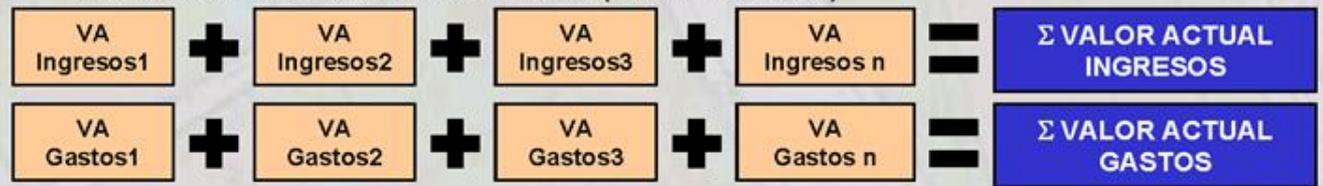


CALENDARIO DE LA INVERSIÓN

Período 1	Período 2	Período 3	Período n
GASTOS	GASTOS	GASTOS	GASTOS
=====	=====	=====	=====
INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS
=====	=====	=====	=====
Σ INGRESOS	Σ INGRESOS	Σ INGRESOS	Σ INGRESOS
Σ GASTOS	Σ GASTOS	Σ GASTOS	Σ GASTOS

Periodificación de Ingresos y Gastos esperados
 →

ACTUALIZACIÓN INGRESOS Y GASTOS (VALOR ACTUAL)



$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^j} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Inversión inicial (F) = DIFERENCIA Σ VA

Método actualización de rentas

Consiste en calcular el precio más probable que un inversor de tipo medio, estaría dispuesto a pagar al contado, por la adquisición de un inmueble que produce rentas

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de Reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:

VA = Valor actual.

E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .

t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.



FUNDAMENTO: PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN