

ÍNDICE

Capítulo I	
Conceptos y principios generales de valoración	15
1. Introducción	15
2. Importancia de la valoración.....	15
3. Definición de valoración.....	19
4. Principios básicos de la valoración.....	21
5. Tipos de valores	22
6. Tipos de bienes	23
7. Terminología.....	25
Capítulo II	
Normativas y reglamentos en España y Norteamérica	29
1. Introducción	29
2. E.E.U.U.....	29
3. España.....	31
4. México	35
Capítulo III	
La valoración en Centroamérica.....	39
1. Introducción	39
2. Costa Rica	40
2.1. La valoración de los bienes del estado	40
2.2. Estudios que habilitan como valorador de bienes.....	47
2.3. Situación de la valoración en Costa Rica	48
3. Normativa en otros países de Centroamérica	48
3.1. Nicaragua	48
3.2. El Salvador.....	48
3.3. Honduras.....	48
3.4. Guatemala	48
Capítulo IV	
Conceptos básicos	49
1. Introducción.....	49
2. Variables explicativas	49
3. Índice de calidad	51
4. Funciones de distancia. Norma L1 o distancia Manhattan	54
5. Índice de adecuación.....	55
6. Determinación de outliers	56
6.1. Criterio de Chauvenet	56
6.2. Desviación estándar	59
7. Métodos de valoración.....	61
Capítulo V	
Métodos de valoración por comparación de mercado I. Métodos por corrección	63
1. Introducción	63
2. Conceptos básicos	63
3. Método por corrección simple	65

4. Método de corrección múltiple	67
4.1. Corrección múltiple por índices.....	67
4.2. Corrección múltiple por porcentajes.....	68
5. Corrección múltiple por parámetros ó factores.....	70
6. Corrección por parámetros o factores en valoración agraria	71

Capítulo VI

Métodos por comparación de mercado II.

Método por corrección en inmuebles urbanos.....	77
1. Introducción	77
2. Método por corrección por factores en inmuebles urbanos. Caso viviendas.....	77
I. Factor de negociación, Fn. (Factor de comercialización Fcom).....	77
II. Factor por edad, Fed	78
III. Factor por estado de conservación, Fec	81
IV. Factor obsolescencia funcional, Fof	83
V. Factor por actualización en el tiempo, Fac	84
VI. Factor de zona, Fzo	85
VII. Factor por ubicación en el bloque o manzana, Fpb	86
VIII. Factor por uso del suelo, Fus	87
IX. Factor por superficie construida, Fsc	89
X. Factor por calidad de la vivienda, Fcv	90
XI. Factor por calidad de obras comunes, Foc	91
XII. Factor por calidad general del proyecto, Fcp.....	92

Capítulo VII

Métodos por comparación de mercado III.

Método por corrección en suelos urbanos.....	101
1. Introducción	101
2. Caso terrenos urbanos	101
I. Factor por área. Fa	102
II. Factor de uso.....	106
III. Factor por frente. Ff	106
IV. Factor por exceso de fondo. Ffo	110
V. Factor por irregularidad de linderos. Fl	116
VI. Factor por frente a dos calles	119
VII. Factor por terrenos esquineros. Fte.....	120
VIII. Factor por terreno con pendiente. Ftp.....	123
IX. Factor por ubicación del terreno en el bloque. Fub	127
X. Factor por el equipamiento urbano existente. Feu	129
XI. Factor por accidentes topográficos. Fat	134
XII. Factor por nivel respecto a calle. Fn	135
XIII. Factor por vistas al frente o vista panorámica. Fv	136
3. La valoración del suelo en España.....	136

Capítulo VIII

Métodos por comparación de mercado IV. Ratios, Temporal y Beta	145
1. Introducción	145
2. Método del ratio de valoración	145
3. Método de comparación temporal	154
4. Método beta o de las funciones de distribución.....	159

Capítulo IX	
Métodos por comparación de mercado V. Análisis de regresión	173
1. Introducción	173
2. Conceptos estadísticos con Excel	173
3. Análisis de regresión.....	178
3.1. Regresión lineal simple.....	179
3.2. Regresión lineal múltiple	192
3.3. Regresión lineal múltiple. Incorporación de una nueva variable	207
4. A modo de resumen	212
Capítulo X	
Métodos por comparación de mercado VI.	
Métodos multicriterio. CRITIC, AHP y GP	215
1. Introducción	215
2. Teoría de la decisión	215
3. CRITIC	217
3.1. CRITIC aplicado a la valoración	217
4. Proceso Analítico Jerárquico (AHP).....	223
4.1. AHP aplicado a la valoración	227
5. Programación por metas (GP).....	234
5.1. GP aplicado a la valoración	236
6. Conclusiones	242
Capítulo XI	
Método de actualización de rentas	243
1. Introducción	243
2. Conceptos de matemáticas financieras	243
3. Fundamentos del método de actualización de rentas.....	252
4. Procedimiento de cálculo.....	253
4.1. Estimación de los flujos de caja.....	253
4.2. Estimación del valor de reversión.....	254
4.3. Determinación del tipo de actualización.....	255
5. Análisis de sensibilidad	259
6. Casos	265
6.1. Aplicación a la valoración urbana	266
6.1.1. Caso 1. Cálculo del valor de una vivienda utilizando la Información del mercado de alquileres.....	266
6.1.2. Caso 2. Cálculo del valor de un inmueble arrendado	268
6.2. Aplicación a la valoración agraria	269
6.2.1. Caso 1. Cálculo del valor de una finca agraria con cultivo anual.....	272
6.2.2. Caso 2. Cálculo del valor de una finca agraria con cultivo perenne.....	272
Capítulo XII	
Método del coste	279
1. Introducción	279
2. Fundamento del método.....	279
3. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.....	279
4. Casos	286

5. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto	287
5.1. Definición de depreciación.....	288
5.2. Tipos de depreciación	288
5.3. Vida útil.....	288
5.4. La edad de las edificaciones	292
5.5. Depreciación física. Caso práctico	292
5.6. Depreciación funcional	301
5.7. Depreciación económica y legal	301
5.8. Apreciaciones	302
5.9. Calculo del valor de reemplazamiento neto.....	302
 Capítulo XIII	
Método del valor residual	303
1. Introducción	303
2. Fundamentos del método	303
3. Método residual estático	304
4. Casos.....	305
5. Método residual dinámico	307
6. Casos.....	308
 Capítulo XIV	
Valoración de derechos y limitaciones	313
1. Introducción	313
2. El derecho de superficie.....	313
3. La concesión administrativa	316
4. La servidumbre	318
5. El uso y la habitación, el usufructo y la nuda propiedad	320
6. Limitaciones de dominio	323
7. Las opciones de compra.....	323
8. Tiempo compartido sobre inmuebles.....	324
9. Compromisos de compra a plazos	325
 Capítulo XV	
Resumen de la valoración en distintos países.....	327
1. Introducción	327
2. La valoración en España.(Orden ECO/805/2003 y el RD EHA/3011/2007)	327
2.1. Caso 1. Valoraciones de inmuebles urbanos	328
2.2. Caso 2. Valoración de fincas rústicas	331
2.3. Caso 3. Valoración de solares y terrenos	331
3. La valoración en México	331
 Capítulo XVI	
El informe de valoración	335
1. Introducción	335
2. El informe de valoración en Costa Rica	335
3. El informe de tasación en España	341
4. Informe de tasación en México.....	346
 Bibliografía.....	349