



NOMBRE DE ALUMNO:

DAYANI THOMAS GONZALEZ

NOMBRE DEL PROFESOR:

JORGE DAVID ORIBE CALDERON

NOMBRE DEL TRABAJO:

CUADRO SINOPTICO

MATERIA:

VALUACION INMOVILIARIA

GRADO Y GRUPO: 9°A

COMITÁN DE DOMÍNGUEZ CHIAPAS

La Estructura Básica de la Valoración.

El Proceso de Valoración.

implica tener muy claro el proceso de evaluación a seguir.

1.- Se realiza una solicitud a la empresa para realizar un avalúo para un bien inmueble por parte de una notaría o puede ser particular.

2.- Se recibe la solicitud en la gerencia y se valúa para hacer los trámites correspondientes.

3- Se define el objeto y propósito del avalúo, para el bien inmueble.

4.- Se fija el día y hora de inspección que se hará de forma presente en el bien inmueble para calcular su valor.

5.- Se verifica la ubicación del inmueble de acuerdo a los datos proporcionados.

6.- Se le pide al solicitante los antecedentes registrales del bien.

7.- Se selecciona el método de valuación correspondiente a los antecedentes y la planeación del avalúo anterior, estos métodos pueden ser: enfoque de mercado, enfoque de costos y enfoque de ingresos.

8.- De acuerdo al método seleccionado se hace una estimación del valor.

- Después de haber corroborado estos datos y verificar que todo esté en orden se acentúa la estimación del valor comercial del inmueble.

Se manda el reporte del avalúo al solicitante con la estimación del valor actual que se ha deducido después de practicar el avalúo.

- Contempla su decisión de realizar el avalúo y por consiguiente escriturar el inmueble y mandarlo a una notaría,

Se realiza el documento certificado.

Se hace el alta para que el solicitante realice el pago de Impuesto de Traslado de Dominio.

- Se factura y entrega el avalúo al solicitante y se da como terminado el procedimiento.

La Estructura Básica de la Valoración.

Delimitación del Alcance de la Valoración.

Se trata esencialmente de presentar el tema, de definir de forma clara y precisa el problema de valoración que se cuestiona

- Identificar la propiedad
- Definición de los derechos a evaluar
- Finalidad de la valoración
- Descripción del marco de la valoración
- Fecha a la que debe referirse la valoración

Análisis Preliminar.

Un primer paso es el análisis de la cuestión y la delimitación de las necesidades de información para abordar adecuadamente la valoración

- Datos generales relativos al entorno
- Datos específicos de la propiedad
- Datos económicos de rentabilidad del inmueble
- Documentación jurídica
- Información relativa al mercado

Análisis del Valor Óptimo

consiste en estudiar la forma de mayor rentabilización del inmueble

- La determinación del mejor y más intensivo uso posible
- La delimitación de los criterios de adecuación al uso óptimo
- Posibilidades de adecuación del inmueble a la demanda
- Evaluación del valor realmente materializado

Relación de la Valoración

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

- El de comparación según mercado.
- El del coste de reposición del edificio.
- El de capitalización de rendimientos.
- El método residual de valoración del suelo.