



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.