



Nombre de alumno:

Roberto Javier Espinosa Guizar

Nombre del trabajo:

CUADRO SINOPTICO

Materia:

VALUACIÓN INMOVILIARIA

Escuela:

Universidad del sureste

La Estructura Básica de la Valoración

El Proceso de Valoración

Una vez analizados los fundamentos que rigen el proceso de evaluación, así como los conceptos de valor que inspiran las siguientes metodologías

- 1.- Se realiza una solicitud a la empresa para realizar un avalúo para un bien inmueble por parte de una notaría
- 2.- Se recibe la solicitud en la gerencia
- 3.- Se define el objeto y propósito del avalúo
- 4.- Se fija el día y hora de inspección
- 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
- 8.- De acuerdo al método seleccionado se hace una estimación del valor
- 9.- acentúa la estimación del valor comercial del inmueble.
- 10.- Se manda el reporte del avalúo al solicitante con la estimación del valor actual que se ha deducido después de practicar el avalúo
- 11.- Se realiza el documento certificado.

Delimitación del Alcance de la Valoración

Fijando los límites en los que se va a desarrollar la valoración y eliminando ambigüedades en cuanto a la naturaleza de valor que va a guiar la evaluación.

Hay cinco puntos

- Identificar la propiedad: referencia general al edificio y al uso que alberga
- Definición de los derechos a evaluar, consiste en establecer el objeto de tasación
- Finalidad de la valoración, puesto que condiciona el desarrollo del proceso de valoración
- Descripción del marco de la valoración, de las circunstancias que atañen directamente a la propiedad objeto de valoración

Fecha a la que debe referirse la valoración, no siempre es el momento en que se realiza la valoración

Análisis Preliminar

recopilación del conjunto de informaciones susceptibles de incidir directa o indirectamente en los resultados y que son esenciales para la elaboración y justificación de la valoración

Hay cinco puntos

- Datos generales relativos al entorno, referido a sus distintas escalas de región
- Datos específicos de la propiedad, características del solar, descripción física del edificio y del local en particular
- Datos económicos de rentabilidad del inmueble, ingresos frente a gastos especialmente si se trata de una edificación en renta
- Documentación jurídica, se trata de la recopilación de información precisa relativa a su situación administrativa
- Información relativa al mercado, de propiedades similares en el entorno inmediato

Relación de la Valoración

cuantificar el valor económico del bien inmueble mediante la realización de la valoración, atendiendo al método

Existen cuatro métodos de valoración fundamentales

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

