



**Nombre de alumno: DAVID ALEJANDRO PADILLA CRUZ**

**Nombre del profesor: JORGE DAVID ORIBE CALDERON**

**Nombre del trabajo: CUADRO SINOPTICO**

**Materia: TALLER DE EVALUACION INMOBILIARIA**

**Grado: 9°.**

**Grupo: "A"**

Comitán de Domínguez Chiapas a 04 de julio de 2020.

TALLER DE EVALUACION INMOBILIARIA

3.1 El Proceso de Valoración.

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

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

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

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

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

3.2 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.

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

Identificar la propiedad: referencia general al edificio y al uso que alberga (por ejemplo, edificio de oficinas de la torre Mapfre); su localización precisa dentro del municipio (dirección, barrio, etc):

Definición de los derechos a evaluar, consiste en establecer el objeto de tasación, qué es lo que se va a valorar: un derecho de usufructo, un arrendamiento, el dominio sobre una propiedad.

3.2 Delimitación del Alcance de la Valoración.

Finalidad de la valoración, puesto que condiciona el desarrollo del proceso de valoración, en algunos casos incluso es una normativa específica la que se encarga de establecer el procedimiento de tasación y los principios a aplicar.

Descripción del marco de la valoración, de las circunstancias que atañen directamente a la propiedad objeto de valoración, y que pueden tener alguna significación en su evaluación.

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

En general, es el valorador el que debe decidir el criterio más adecuado, que debe regir la valoración que se plantea (compraventa, arrendamiento, hipotecaria, fiscal, urbanística, patrimonial, de seguro, etc.).

TALLER DE EVALUACION INMOBILIARIA

3.3 Análisis Preliminar.

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

La 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.

Datos generales relativos al entorno, referido a sus distintas escalas de región, ciudad, barrio y ámbito de micro- zonas, considerando los aspectos de carácter social, económico, ambiental y político de la localidad donde se encuentra el inmueble.

Datos específicos de la propiedad, características del solar, descripción física del edificio y del local en particular de su situación actual.

3.4 Análisis del Valor Optimo.

De acuerdo al estudio de las características propias de la edificación y a los parámetros cualitativo-ambientales de su entorno, consiste en estudiar la forma de mayor rentabilización del inmueble.

La determinación del mejor y más intensivo uso posible, ajustado al ordenamiento y requerimientos del planeamiento urbanístico, y al funcionamiento normal del mercado en el lugar donde se encuentra ubicado.

La delimitación de los criterios de adecuación al uso óptimo, de acuerdo al estudio de la capacidad de integrar nuevos usos a la edificación, considerando la flexibilidad o polivalencia del espacio interior.

Posibilidades de adecuación del inmueble a la demanda, la viabilidad económica de afrontar una rehabilitación de la edificación, la recuperación de los costes de la inversión con la nueva entrada en mercado y la optimización de los recursos inmobiliarios preexistentes.

3.5 Relación de la Valoración.

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

métodos de evaluación más apropiado/s a las características del objeto de 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.