

Asignatura:

VALUACION INMOBILIARIA

DOCENTE:

ING. YANETH MENDEZ

TRABAJO:

CUADRO SINOPTICO

Alumno:

Jaime Hernández Moreno

Carrera:

Lic. Arquitectura

Cuatrimestre.

9º

Fecha:

09/Julio/2021

La Estructura Básica de la Valoración.

3.1 El Proceso de Valoración

Una vez analizados los fundamentos que rigen el proceso de evaluación

ASI COMO LOS

Conceptos de valor que inspiran las siguientes metodologías de valoración

SE PUEDE

Afrontar la realización de una valoración inmobiliaria.

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

- 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 - 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 - Circunstancias que atañen directamente a la propiedad objeto de valoración.
- Fecha a la que debe referirse la valoración - Se requiere el estudio de valores anteriores para comprobar el incremento de valor.

3.3 Análisis Preliminar.

La recopilación del conjunto de informaciones susceptibles de incidir directa o indirectamente en los resultados

- Datos generales relativos al entorno - Referido a sus distintas escalas de región, ciudad, barrio y ámbito de micro- zonas.
- Datos específicos de la propiedad - Características del solar, descripción física del edificio y del local en particular de su situación actual.
- Datos económicos de rentabilidad del inmueble - Ingresos frente a gastos especialmente si se trata de una edificación en renta o pendiente de financiación.
- Documentación jurídica - Información precisa relativa a su situación administrativa, datos registrales, escritura, contratos de arrendamiento.
- Información relativa al mercado - De propiedades similares en el entorno inmediato.

3.4 Análisis del Valor Optimo.

Características propias de la edificación y a los parámetros cualitativo-ambientales de su entorno.

sobre la base de los siguientes puntos

- 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

3.5 Relación de la Valoración

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

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

3.6 Confluencia de Valores Obtenidos.

El análisis final de los resultados referidos a las diferentes metodologías.

permite la determinación

del rango más probable de valor

3.7 Informe del Valor Determinado.

Debe contener la explicación del proceso seguido en la valoración y contener los argumentos que justifican el valor adoptado finalmente.

se recogerá

En un documento o valoración que debe contener la explicación del proceso seguido en la valoración y los argumentos que justifican el valor adoptado finalmente.

3.8 El Informe de Valoración.

Debe ajustarse a los parámetros definidos en el proceso de valoración

Esquema básico de un informe de valoración

- Presentación del tema
- Identificación de la propiedad
- Características de la localidad
- Descripción de su entorno más próximo
- Características del solar
- Análisis de las características de la edificación.
- Documentación jurídica
- Situación urbanística
- Base de información
- Base de información

SE TRATA

De evaluar el producto sobre la base del método de valoración más adecuado.