Cuadro sinóptico

Nombre del Alumno: Carolina del Rocío Ramírez Hernández

Nombre del tema: Cuadro sinóptico de valuación inmobiliaria

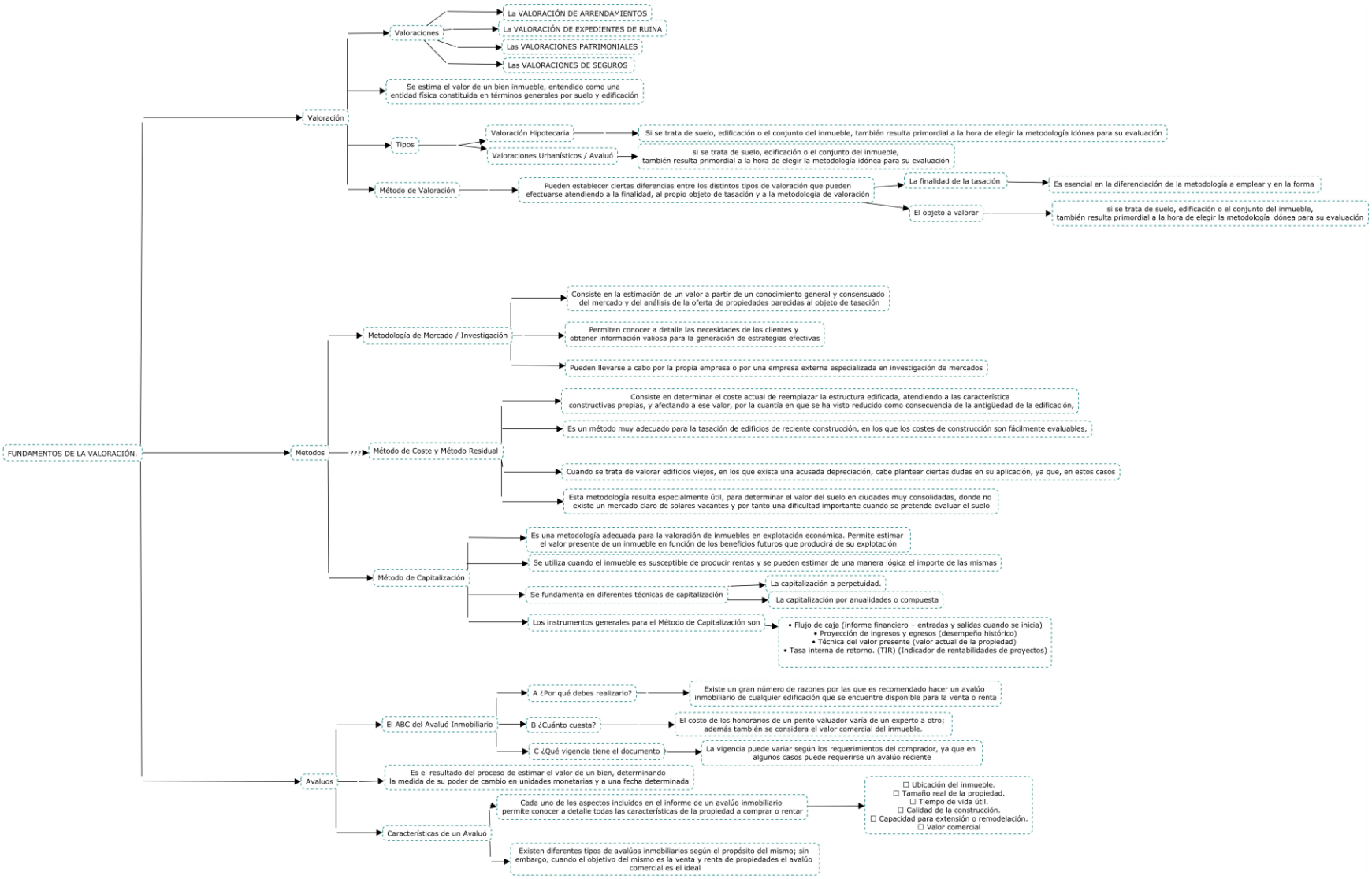
Parcial: 2re

Nombre de la Materia: VALUACION INMOBILIARIA

Nombre del profesor: Arq. JORGE DAVID ORIBE CALDERON

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9°


FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN.
Valoración
Valoraciones
La VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS
La VALORACIÓN DE EXPEDIENTES DE RUINA
Las VALORACIONES PATRIMONIALES
Las VALORACIONES DE SEGUROS
Se estima el valor de un bien inmueble, entendido como una entidad física constituida en términos generales por suelo y edificación
Tipos
Valoración Hipotecaria
Si se trata de suelo, edificación o el conjunto del inmueble, también resulta primordial a la hora de elegir la metodología idónea para su evaluación
Valoraciones Urbanísticos / Avaluó
si se trata de suelo, edificación o el conjunto del inmueble, también resulta primordial a la hora de elegir la metodología idónea para su evaluación
Método de Valoración
Pueden establecer ciertas diferencias entre los distintos tipos de valoración que pueden efectuarse atendiendo a la finalidad, al propio objeto de tasación y a la metodología de valoración
La finalidad de la tasación
Es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma
El objeto a valorar
si se trata de suelo, edificación o el conjunto del inmueble, también resulta primordial a la hora de elegir la metodología idónea para su evaluación
Metodos
???
Metodología de Mercado / Investigación
Consiste en la estimación de un valor a partir de un conocimiento general y consensuado del mercado y del análisis de la oferta de propiedades parecidas al objeto de tasación
Permiten conocer a detalle las necesidades de los clientes y obtener información valiosa para la generación de estrategias efectivas
Pueden llevarse a cabo por la propia empresa o por una empresa externa especializada en investigación de mercados
Método de Coste y Método Residual
Consiste en determinar el coste actual de reemplazar la estructura edificada, atendiendo a las característica constructivas propias, y afectando a ese valor, por la cuantía en que se ha visto reducido como consecuencia de la antigüedad de la edificación,
Es un método muy adecuado para la tasación de edificios de reciente construcción, en los que los costes de construcción son fácilmente evaluables,
Cuando se trata de valorar edificios viejos, en los que exista una acusada depreciación, cabe plantear ciertas dudas en su aplicación, ya que, en estos casos
Esta metodología resulta especialmente útil, para determinar el valor del suelo en ciudades muy consolidadas, donde no existe un mercado claro de solares vacantes y por tanto una dificultad importante cuando se pretende evaluar el suelo
Método de Capitalización
Es una metodología adecuada para la valoración de inmuebles en explotación económica. Permite estimar el valor presente de un inmueble en función de los beneficios futuros que producirá de su explotación
Se utiliza cuando el inmueble es susceptible de producir rentas y se pueden estimar de una manera lógica el importe de las mismas
Se fundamenta en diferentes técnicas de capitalización
La capitalización a perpetuidad.
La capitalización por anualidades o compuesta
Los instrumentos generales para el Método de Capitalización son
• Flujo de caja (informe financiero – entradas y salidas cuando se inicia)
• Proyección de ingresos y egresos (desempeño histórico)
• Técnica del valor presente (valor actual de la propiedad)
• Tasa interna de retorno. (TIR) (Indicador de rentabilidades de proyectos)
Avaluos
El ABC del Avaluó Inmobiliario
A ¿Por qué debes realizarlo?
Existe un gran número de razones por las que es recomendado hacer un avalúo inmobiliario de cualquier edificación que se encuentre disponible para la venta o renta
B ¿Cuánto cuesta?
El costo de los honorarios de un perito valuador varía de un experto a otro; además también se considera el valor comercial del inmueble.
C ¿Qué vigencia tiene el documento
La vigencia puede variar según los requerimientos del comprador, ya que en algunos casos puede requerirse un avalúo reciente
Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada
Características de un Avaluó
Cada uno de los aspectos incluidos en el informe de un avalúo inmobiliario permite conocer a detalle todas las características de la propiedad a comprar o rentar
☐ Ubicación del inmueble.
☐ Tamaño real de la propiedad.
☐ Tiempo de vida útil.
☐ Calidad de la construcción.
☐ Capacidad para extensión o remodelación.
☐ Valor comercial
Existen diferentes tipos de avalúos inmobiliarios según el propósito del mismo; sin embargo, cuando el objetivo del mismo es la venta y renta de propiedades el avalúo comercial es el ideal