

Nombre de alumno:

Virginia de Jesús Moreno Pérez.

Nombre del profesor:

Jorge David Oribe Calderón

Nombre del trabajo:

Cuadro sinóptico

Materia:

Valuación inmobiliaria

Grado: 9no Cuatrimestre.

Carrera y Grupo: Arquitectura, A.

Fundamentos de la valoración

Valoración	La valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble	De acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, así como a la posición	Valoración de acuerdo al valor	Atendiendo a sus características preexistentes, al rendimiento que le confiere el mercado en su situación actual.
Metodología de mercado / valoración	Técnicas y herramientas que se utilizan para determinar la viabilidad de un nuevo servicio o producto	Esta metodología se basa en el principio de que el mercado es el auténtico patrón de valores inmobiliarios		Permiten a una empresa descubrir el mercado objetivo y obtener opiniones y otros comentarios de los consumidores sobre su interés en el producto o servicio.
Método de coste y método residual	Consiste en determinar el coste actual de reemplazar la estructura edificada	El coste actual de una edificación de idéntica utilidad y funcionalidad que el objeto de tasación		Resulta especialmente útil, para determinar el valor del suelo en ciudades muy consolidadas, donde no existe un mercado claro de solares vacantes.
Método de capitalización	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.		Método de renta directa cuando se llega al valor del inmueble a partir de la renta líquida. En general denominamos alquiler a la renta que produce un inmueble.
Método de valoración	La finalidad de la tasación es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma (aplicando las respectivas normativas)	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.		En las valoraciones fiscales, en términos generales el mercado toma un papel de referente al que debe ajustarse el valor con un cierto grado de aproximación
Valoración hipotecaria	Establece el cálculo del valor atendiendo a la metodología de mercado, si bien, articula así mismo el cálculo del coste de reposición neto.	Una hipoteca es un acuerdo entre usted y el prestamista, que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses.		Los prestamistas le dirán cuánto puede pedir prestado, es decir, la cantidad que están dispuestos a prestarle. Diversas calculadoras en línea compararán sus ingresos y deudas.
Valoraciones urbanísticas / Avalúo	Es necesario valorar los bienes y derechos aportados, así como las cargas o costes soportados, de manera que el proyecto contemple una distribución equitativa entre los participantes.		Las valoraciones urbanísticas, en caso de expropiación de inmuebles se realizan en primer término, de acuerdo a los criterios de valoración catastral	integran los distintos sistemas, criterios y métodos que establece la legislación para conocer el precio o tasación del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones
Avaluó	El avalúo 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.	Los avalúos más solicitados son los residenciales o habitacionales, existen de otro tipo como el comercial, industrial. empresarial		Durante este periodo de valuación y para la resolución final se realizará una adecuada inspección de los materiales constructivos, ubicación, edad y estado de conservación del inmueble.
Características de un avalúo	Los avalúos son realizados por medio de un estudio técnico imparcial, de acuerdo a sus características físicas, de uso, análisis del mercado y la zona en donde se encuentra el inmueble.	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.		Este documento es realizado por un valuator o perito inmobiliario quien hace una inspección presencial y emite un informe con las características del inmueble.
El ABC del avalúo inmobiliario	Permite tener una estimación precisa de y detallada del valor de un inmueble; de esta manera podrás certificar el precio a cobrar.	En la mayoría de los casos el avalúo inmobiliario tiene un costo de aproximadamente el 3% del valor comercial del inmueble.		La vigencia del avalúo es de 6 a 12 meses; pudiendo variar según las fluctuaciones del mercado de bienes raíces.
Valoraciones	La valoración de arrendamientos, o de inmuebles destinados a la producción de rentas, se desarrolla a partir de la capitalización de los rendimientos futuros del edificio, o de la diferencia de rentas	La valoración de expedientes de ruina, consiste en la evaluación del coste actual de la edificación, para lo cual se aplica la metodología del coste de reposición.		Las valoraciones de seguros tratan de evaluar el valor de las edificaciones, es decir de las partes destructibles de la construcción