



PASIÓN POR EDUCAR



Nombre del alumno:
Luis Miguel Gómez López

Licenciatura
Arquitectura

Materia
Evaluación inmobiliaria

PASIÓN POR EDUCAR

Nombre del trabajo
Ensayo

Ocosingo, Chiapas a 15 de julio de 2022.

INTRODUCCIÓN

La valoración del inmueble es una de las grandes acciones durante el evaluó de una edificación, es por eso que esta que en estos temas trataremos temas de suma importancia en donde conoceremos distintos procesos y procedimientos para llegar a una buena valoración. Las grandes importancias de procedimientos es que no lleva a conocer distintos factores en donde se influye el tipo de valoración a evaluar, por ejemplo; en el caso de las edificaciones influye mas este tipo de acciones para el análisis de sus características, como son; sus fachadas, espacios libres, etc.

ESTRUCTURA BÁSICA DE LA VALORACIÓN

Proceso de valoración

El análisis durante los fundamentos se rige por el proceso de evaluación como también de los conceptos para tener un valor en donde inspiran en afrontar la variación inmobiliaria.

Pues para ellos implica quedar en claro los procesos a evaluar

1. Se realiza una solicitud a la empresa para realizar un avalúo para un bien inmueble por parte de una notaría o puede ser particular.
2. Percibir la solicitud por la gerencia y evaluar para poder hacer los tramites
3. Definir el objetivo con su respectivo propósito del avalúo.
4. Fijar día y hora para la inspección en donde estará presente el inmueble.
5. Verificar la ubicación del inmueble.
6. Pedir al solicitante sus antecedentes del bien.
7. Se selecciona el método de evaluó correspondiente conforme a los antecedentes y a la planeación de la evaluación anterior como puede ser de un enfoque de mercado, enfoque de costos y al enfoque de ingresos.
8. De acuerdo al método al que se haya seleccionado se hace la estimación de valor.
9. Se envía un reporte del evaluó al solicitante conforme a la estimación del valor que se haya obtenido.
10. Deberá estar consiente para tomar la decisión al momento de realizar el avalúo para luego poder escriturar el bien. Esto se debe enviar a una notaria publica, por si el valor realizado estimado es factible realizando así la autorización del documento certificando por medio de un tesorero.
11. Documento certificado.

12. Se hace el alta para que el solicitante realice el pago de Impuesto de Traslado de Dominio.
13. Facturar y se entrega al solicitante, dando como fin al procedimiento.

Delimitaciones del alcance de la valoración

Esto trata de dar una presentación al tema, poder definir de una manera clara y precisa tomando en cuenta la problemática de valoración que sea cuestionada.

Para esto existen puntos en donde abordar el valor de una evaluación:

- **Identificar la propiedad:** referencia general al edificio y al uso que alberga, su localización precisa dentro del municipio (dirección, barrio, etc.); descripción jurídica o administrativa, de acuerdo a la información registral (de acuerdo a escritura pública o contrato de compraventa.), así como el número de referencia catastral u otro tipo de censo.
- **Definición de los derechos a evaluar:** esto se hace con el objetivo de tasación que una manera de poder valorar ya sea un derecho de usufructo, un arrendamiento o un dominio sobre la propiedad.
- **Finalidad de la valoración:** consiste en el desarrollo durante el proceso de la valoración. Para unos casos esto implica una normativa en donde se encarga de especificar el cargo que se pueda establecer ya sea un procedimiento de tasación u otros principios.
- **Descripción del marco de la valoración:** circunstancias que atañen directamente a la propiedad objeto de valoración, y que pueden tener alguna significación en su evaluación. Especialmente la situación jurídica y la urbanística (aprovechamientos), así como otros aspectos administrativos (expedientes abiertos) y económicos.

El general la valoración es un criterio en donde se evalúa lo adecuado para regir ya sea una compraventa, arrendamiento, hipotecaria, fiscal, urbanística entre otros.

Análisis preliminar y valor óptimo

Es uno de los primeros para poder empezar con un análisis de una cuestión o para una delimitación de necesidades abordando siempre una buena información adecuadamente para la valoración. Esto nos ayuda encontrar y tener una recopilación de datos a través de un conjunto de susceptibilidad ya sea directa o indirecta en los resultados.

Datos generales relativos al entorno, esto hace una referencia a muchas grandes escalas de una región como son; las ciudades, los barrios, tomando en cuenta las micro-zonas y el carácter social, económico, ambiental, sobre todo la política del lugar o localidad en donde se localiza el inmueble.

Datos específicos del lugar, características del solar, descripción física del edificio y del local en particular de su situación actual (antigüedad, conservación, mejoras, depreciación, calidad constructiva...) envolvente, tamaño de parcela, superficies edificadas, usos que se hacen de cada recinto, características singulares, etc.)

Datos económicos de rentabilidad del inmueble, se toman en cuenta muchos factores al momento de dar el precio a un inmueble ya sea de los ingresos que enfrenta de los gastos tratando especialmente la rentabilidad de una casa, sus ingresos que genera, gastos de mantenimiento, cuantos gastos a generado para la inversión y sobre todo los gastos financieros.

Documentación jurídica, se trata de la recopilación de información precisa relativa a su situación administrativa, datos registrales, escritura, contratos de arrendamiento.

Por medio de los resultados y características propias de la edificación como también de los parámetros cualitativos-ambientales dentro de su entorno, se hace el trabajo de investigar y estudiar la forma rentable de un 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.
- Delimitación de los criterios de adecuación al uso óptimo, se hace por medio de los estudios para tender una capacidad de integración para el buen manejo de nuevos usos de la edificación, ciertamente su flexibilidad o ya sea la polivalencia de espacio interior.
- Posibilidades de adecuación del inmueble a la demanda, la viabilidad es uno de los factores más económicas para afrontar durante el proceso de una rehabilitación de una edificación, tomando en cuenta todos los gastos de recuperación con la nueva inversión de mercado.
- Evaluación del valor realmente materializado, de acuerdo a las características cuantitativas y cualitativas de la edificación en su estado actual y a la oferta inmobiliaria de productos semejantes.

Relación de la valoración

Respecto a este tipo de valoración consiste en un proceso en la cual aprecia tomando un valor de algo. Es por eso que suele desarrollarse por medio de una adquisición ya sea por citas o las posibilidades de una cita.

La valoración Consiste en cuantificar el valor económico del bien inmueble mediante la realización de la valoración, atendiendo al método o métodos de evaluación más apropiado/s a las características del objeto de valoración.

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.

Al final de todos los resultados puede haber una que otro referente a distintas metodologías, dando el permiso a una determinación de un rango más probable de valor.

El informe de valoración debe contener la explicación del proceso seguido en la valoración y contener los argumentos que justifican el valor adoptado finalmente, articulado de acuerdo a las aproximaciones obtenidas como resultado de la aplicación de uno o varios métodos de valoración (ponderando resultados).

Cada procedimiento debe contener ciertas características en donde tenga una identificación y por ende se debe recoger el documento conteniendo la explicación del proceso de la valoración, llevando de la mano los argumentos en donde justifican el valor más adoptable articulado con una buena explicación de varios métodos de la valoración.

Informes de la valoración 01

El contenido del informe debe ajustarse a los parámetros definidos en el proceso de valoración, de forma que haga posible en su lectura la identificación del proyecto, el contexto en el que se halla situado, las características físicas, su situación urbanística, las condiciones jurídicas, los aspectos más relevantes del mercado inmobiliario y su grado de adecuación o no, así como otros factores que puedan condicionar su valor.

La importancia de la lógica de mercado es que señala que un valor de una empresa se debe aproximar a un precio a la que comprara el bien y el vendedor tenga un acuerdo a un intercambio. Muchos son los imponderables que hay que tener en cuenta y que no pueden ser cuantificados de forma exacta.

Para la **valoración de una empresa** toma muchos conceptos ya que básicamente reduce a valorar en términos monetarios todos los bienes tangibles e intangibles que son de su propiedad y sobre esa suma descontar todas las deudas u obligaciones financieras pendientes de pago.

Métodos de valoración

1. Método de los múltiplos de transacciones. Este método se encarga de estudiar la transacción de la empresa tomando como referencia el precio o valor a la que se paga a las ventas de las sociedades mercantiles. Una de las principales ventajas es que tiene el método de llevar a una gran facilidad de información contable, financiera y de explotación.
2. Método de descuento de flujos de caja. En este método de valoración se pone el énfasis en la capacidad presente y futura que se le presume a una empresa en la generación de flujos de caja, esto es, capacidad de la empresa de hacer que entre dinero en ella a partir de su propia actividad y gestión de recursos. Este método tiene como principal ventaja que correctamente estimado da una imagen bastante fiel de la capacidad de la empresa de generar beneficios en el futuro.

Informe de valoración 02

En este informe, además de los métodos de valoración anteriormente indicados se incluye información sobre la situación patrimonial de la empresa en tiempo presente y su proyección a futuro.

el informe de valoración de empresas debe conjugar la valoración contable de todos aquellos agregados patrimoniales relevantes de la empresa, el análisis de mercado, el análisis sectorial y el planteamiento de hipótesis que permitan generar una prospectiva de cómo serán los ingresos que produzca a la empresa y su valoración a tiempo.

Esquema básico de un informe de valoración 01

1. **Presentación del tema.** Esto debe contener datos identificativos básicos:

- ✚ Identificación del técnico que realiza la tasación, datos del solicitante, designación del técnico
- ✚ Referencias a la finca, emplazamiento, derechos a evaluar, finalidad de la valoración.
- ✚ Fecha a la que debe referirse la tasación

2. **Identificación de la propiedad.**

- ✚ Definición del tipo de finca, antigüedad
- ✚ Localización precisa, dirección postal
- ✚ Descripción de registro de la propiedad en caso necesario

3. **Características de la localidad.** Se trata de precisar los parámetros más significativos de la ciudad, situándola dentro del rango de ciudades y destacando aquellos aspectos que son susceptibles de incidir en la formación de sus valores urbanos y el funcionamiento del mercado.

- ✚ Tipo de población y la jerarquía
- ✚ Actividad económica principal, nivel de desarrollo.
- ✚ Numero de habitantes, densidad de población.
- ✚ Crecimiento población, evolución positiva o negativa.
- ✚ Sistemas de comunicación con los núcleos más aproximados.

- 4. Descripción de su entorno más próximo.** Se trata de resaltar los aspectos que caractericen específicamente al barrio, diferenciándolo si cabe de los demás. En este sentido, hay que evitar el uso de frases hechas como "equipamiento sanitario suficiente", cuando no aportan apenas información, ya que en una gran ciudad ello se cumple en la mayoría de barrios y se hará referencia a ello únicamente cuando está reflejando una diferenciación espacial y cualitativa de una zona en particular como es el caso.

En cada uno de ellos existe un factor en donde se detecta los factores de localización.

- El nivel socioeconómico de la población
- Muy importante que es la calidad del medio ambiente relativa entre sus calles
- Calidad y cantidad de equipamientos.
- Viabilidad e infraestructura.
- Accesibilidad.
- Uso característico de la sociedad (comercial, terciario, industrial).

Esquema básico de un informe de valoración 02

Características del solar.

- Superficie
- Características físicas, dimensiones, coeficiente de forma, pendiente, numero de fachadas
- Calificación urbanística, uso e intensidades.
- Infraestructura urbana del solar: agua, luz, etc.

Análisis de las características de la edificación.

Tomando en cuenta como primer lugar, esto estudia y se encarga de tratar de abordar los parámetros que describen la edificación.

En cuanto al edificio:

- Tipología del edificio.
- Uso prioritario.
- Año de construcción.
- Dimensiones que ocupa: anchura profundidad, altura...
- Superficie construida (total, por usos).
- Estado de conservación.
- Características constructivas del edificio: fachada, vestíbulo, escalera, ascensores, etc.

En cuanto al local:

- Tipo de local o vivienda (dúplex, apartamento, etc.).
- Uso actual.
- Superficie útil y construida.
- Programa que desarrolla (número de dormitorios, baños, etc.).
- Características constructivas: perímetros, alicatados, carpintería, instalaciones calefacción, aire acondicionado, etc.
- Nivel de calidad de los acabados y servicios.
- Depreciaciones económica y funcional si existen.

Documentación jurídica

Los datos necesarios dependerán de la situación concreta de cada inmueble:

1. Si está en construcción.
2. Al finalizarse su construcción.
3. En caso de arrendamiento.
4. Documentación acreditativa de la titularidad de la propiedad.

Esquema básico de un informe de valoración

Situación urbanística

Se trata de analizar la adecuación del inmueble a la ordenación prevista por el planeamiento vigente.

Base de información

Una buena valoración requiere de un estudio de mercado riguroso y representativo de la oferta en venta, alquiler o de mercado de suelo vacante.

Ajustado a las características particulares al objeto de tasación, y, en especial, a: uso, localización, antigüedad, conservación, superficie y calidad. Otras bases de información necesarias como: costes unitarios de construcción para el cálculo del coste de reposición; rentabilidad óptima de edificaciones en renta, ratio rentas brutas y netas para el caso de capitalización; entre otras.

La valoración

Se trata de evaluar el producto sobre la base del método de valoración más adecuado, analizando a partir de los resultados obtenidos de las diferentes metodologías para la conciliación de valores, estimando el valor final a partir de análisis de los diferentes puntos indicados.

Base de información de estudio y análisis de mercado

Información amplia

Identificación

1. Identificador de numero de operación municipal.
2. Distrito Barrio.
3. Sector Dirección Fecha visita informador
4. Fuente de información

Características económicas

Venta: Precio de venta total, Precio de venta neto (sin aparcamiento), Precio unitario de venta por superficie útil, Precio unitario de venta por superficie construida Precio de venta de aparcamiento.

Alquiler: Renta contractual mensual, Contribución Gastos de portería, Gastos de conservación, Otros gastos, Acuerdo económico en cuanto a reformas, Tipo de contrato, Tiempo de contrato.

Características urbanísticas del solar: orientación. Topografía, año de construcción, número de plantas sobre/bajo rasante.

Concepto-Inmueble

Este tipo de bienes forman parte de lo que se conoce como bienes raíces, ya que están íntimamente vinculados al suelo. Es habitual que los bienes inmuebles formen parte de un registro que le brinda mayor protección al propietario. De todas formas, aunque un terreno también puede ser considerado un inmueble, el concepto suele utilizarse más asiduamente para referirse a las estructuras arquitectónicas que se denominan viviendas.

A su vez, cabe mencionar, que entre ambos tipos de bienes existen diferencias jurídicas. Los inmuebles pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, mientras los otros no; los muebles no pueden hipotecarse, mientras que los inmuebles sí; por citar dos diferencias.

Tipos de bienes inmuebles

- Inmuebles por naturaleza: los inherentes al suelo (terreno, solar, etc.).
- Inmuebles por incorporación: edificaciones en construcción.
- Inmuebles por destino: bienes muebles que vienen junto a un inmueble y que favorecen a este (utensilios de labranza o minería).

- Inmuebles por analogía: se llaman así las concesiones hipotecarias.
- Inmuebles por accesión: elementos que forman parte del inmueble pero que en sí mismos son muebles. Por ejemplo, puertas y ventanas (en la fábrica son muebles, pero instaladas en una casa se convierten en inmuebles).
- Inmuebles por representación: documentos que otorgan titularidad; por ejemplo, la escritura de una casa a su propietario.

Concepto-Alquiler

Consiste en pagar una suma convenida entre las partes para hacer uso de un inmueble o mueble durante un determinado periodo de tiempo. Esta práctica suele estar regida por un contrato de arrendamiento, que impone derechos y obligaciones a ambas partes.

En su sentido más básico, el contrato de alquiler o arrendamiento obliga al arrendador (o locador) a transferir de forma temporal el uso de un mueble o inmueble al arrendatario (o locatario), quien se obliga a pagar un cierto precio por ese uso.

En algunos países es muy común la solicitud de préstamos al banco para embarcarse en la compra de una casa, y esta costumbre ha disminuido notablemente en los últimos años dados los diferentes problemas económicos que se asocian con la ya conocida crisis mundial.

Conclusión

Conocer todos los procesos de valoración para un inmueble es de suma importancia ya que nos ayuda a tener muchos conocimientos para evaluar en una parte fundamental como evaluador de una edificación. Existen ciertos procesos en la cual deben tener ciertos fundamentos para poder realizar dicha acción, pero es un claro ejemplo ya que con eso se aprende mucho mas de los conceptos a implementar en ese proceso, tal como es la valoración de una propiedad en donde se toma en cuenta distintos factores, como; el tipo de población y la jerarquía, la actividad económica principal, nivel de desarrollo, número de habitantes, densidad de población, crecimiento población, evolución positiva o negativa y sistemas de comunicación con los núcleos más aproximados.