



Nombre del alumno:

Alejandra Narvaez Robles

Nombre del profesor:

Ing. Carlos Alejandro Barrios

Licenciatura:

Arquitectura

Materia:

Valuación inmobiliaria

Nombre del trabajo:

“Ensayo”.

Ocosingo, Chiapas a 10 de julio de 2022.

Contenido

Introducción.....	3
Descripción del proceso de valoración.....	4
Informe de la Valoración.	5
Métodos de valoración.	5
Estudio y análisis de mercado.	6
Base de Información de Estudio y Análisis de Mercado.	6
Conclusión.....	7
Bibliografía	8

Introducción

La tasación de bienes inmuebles es una actividad profesional cuyo objetivo es determinar el valor de diferentes bienes inmuebles y posteriormente el precio de los bienes relacionados. Actualmente, las valoraciones inmobiliarias continúan realizándose bajo el modelo tradicional, aunque se han producido cambios drásticos últimamente, principalmente en el ámbito económico, social, urbanístico, medioambiental y otros.

El modelo tradicional de tasación de bienes raíces determina el valor de la tierra y los activos de construcción; no solo puede guiar el valor de los bienes de construcción, sino también guiar el desarrollo de la ciudad. Contribuye a la "sobrevaloración o infravaloración" del suelo y del patrimonio construido. Así como también puede contribuir a la construcción de la identidad y la clasificación y jerarquización de regiones en las ciudades, también puede estigmatizar el núcleo de la sociedad.

El proceso de valuación de bienes raíces en México apoya el enfoque de mercado comparativo para determinar el valor de los bienes inmuebles según la relación entre la demanda del mercado de bienes y la cantidad de bienes igual a lo provisto. Por lo tanto, la tasación de bienes inmuebles es un trabajo importante. La lejanía de la conceptualización del término y la debilidad del análisis de los fenómenos multidisciplinario.

Al tener conocimiento de lo que es valuación inmobiliaria y de los diferentes conceptos que se emplean en ella para las metodologías de valuación, debemos tener muy claro el proceso de evaluación a seguir.

Descripción del proceso de valoración.

- 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.- Se recibe la solicitud en la gerencia y se valúa para hacer los trámites correspondientes.
- 3.- Se define el objeto y propósito del avalúo, para el bien inmueble.
- 4.- Se fija el día y hora de inspección que se hará de forma presente en el bien inmueble para calcular su valor.
- 5.- Se verifica la ubicación del inmueble de acuerdo a los datos proporcionados.
- 6.- Se le pide al solicitante los antecedentes registrales del bien.
- 7.- Se selecciona el método de valuación correspondiente a los antecedentes y la planeación del avalúo anterior, estos métodos pueden ser: enfoque de mercado, enfoque de costos y enfoque de ingresos.
- 8.- De acuerdo al método seleccionado se hace una estimación del valor.
- 9.- Después de haber corroborado estos datos y verificar que todo esté en orden se acentúa la estimación del valor comercial del inmueble.
- 10.- Se manda el reporte del avalúo al solicitante con la estimación del valor actual que se ha deducido después de practicar el avalúo.
- 11.- Contempla su decisión de realizar el avalúo y por consiguiente escriturar el inmueble y mandarlo a una notaría, si el valor estimado de su propiedad se le hace factible se autoriza el valor del documento certificado por la tesorería y si no se hace una negociación con la empresa o se rechaza el avalúo.
- 12.- Se realiza el documento certificado.
- 13.- Se hace el alta para que el solicitante realice el pago de Impuesto de Traslado de Dominio.

14.- Se factura y entrega el avalúo al solicitante y se da como terminado el procedimiento.

Informe de la Valoración.

El contenido del informe debe ajustarse a los parámetros definidos en el proceso valoración de tal forma que se pueda leer la identificación del artículo, su entorno, características físicas, condiciones urbanas, condiciones legales, aspectos más relevantes del mercado inmobiliario y su alcance suficiencia y otros factores que pueden afectar su valor. Esencialmente, un buen informe de evaluación es un informe simple y completo. Ser capaz de explicar y detallar todos los elementos esenciales de la valoración, resaltar aquellos factores que realmente inciden en la formación de valor, para que el valor de evaluación se puede deducir del propio informe.

Métodos de valoración.

Existen dos métodos, los cuales son:

Método de múltiplos de transacciones comparables: Este método es por conveniencia, incluye la valoración de la transacción estimada. La empresa utiliza como referencia el precio pagado por las ventas de otras empresas negocios similares. La idea básica es que empresas similares comerciarán valores similares. Una de las principales ventajas de este método es que es fácil de realizar. Porque la información contable, financiera y operativa está fácilmente disponible.

Método de flujo de caja descontado: En este método de valoración, enfatiza las capacidades actuales y futuras de la empresa. La generación de flujo de caja, la capacidad de una empresa para hacer dinero en él proviene de su propia actividad y gestión de recursos. La principal ventaja de este método es que es correcto. Las estimaciones pueden describir con bastante precisión la capacidad de una empresa para generar beneficios en el futuro.

Estudio y análisis de mercado.

Consiste en estimar el valor de un inmueble analizando la oferta de venta de inmuebles similares. Esta no es la única metodología que utiliza datos de mercado como referencia; esto sucede, por ejemplo, tomando los costos de las rentas actuales en según la realidad económica del mercado. La diferencia más significativa entre esta metodología y otras es que se basa en precios conocidos que tienen un valor consistente con los detectados en el mercado determinado; de modo que se adapte a las características del inmueble objeto del peritaje. Así, no hay proceso de evaluación que distorsione el resultado, sino una determinación directa del valor producido, a partir de valores ya elaborados. Es por esto que debe considerarse una metodología a la hora de evaluar el valor real de un inmueble.

Base de Información de Estudio y Análisis de Mercado.

A) Información amplia:

1.- Identificación:

- Identificador número de operación Municipio
- Distrito Barrio
- Sector Dirección Fecha visita Informador
- Fuente de información

2.- 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.

3.- Características urbanísticas del solar: Orientación

- Topografía, Anchura de la parcela, Profundidad edificada, Superficie, Calificación
- urbanística Nivel de urbanización.

4.- Características del inmueble:

- Tipología, Año de construcción, Número de plantas sobre/bajo rasante
- Superficie construida por usos característicos Constructivas del edificio (fachada,
- número de ascensores, etc.), Dotaciones comunes (jardín, piscina, etc.)

Conclusión

En conclusión, es importante que antes de realizar la compra o venta de un inmueble se solicite un avalúo inmobiliario, para saber exactamente el valor monetario de la propiedad, pero si no sabes cómo y qué es la valuación inmobiliaria. Este proceso, también se realiza para conocer el estado de la propiedad y asegurarse de que estás pagando el precio justo. Cabe destacar que todo tipo de inmueble está sujeto a una valuación, ya sea residencial, industrial o comercial, por lo que contar con un correcto avalúo es esencial para todos los participantes del mercado inmobiliario.

Por otra parte, quien debe de realizar el avalúo debe ser un valuador certificado para que pueda realizar todo conforme las reglas y posteriormente solicitar los documentos que comprueben que se trata de un perito valuador autorizado y que se encuentra registrado ante la Sociedad Hipotecaria Federal. De lo contrario, el avalúo no tendrá validez legal.

Bibliografía

Antología, Valuación inmobiliaria, 9no cuatrimestre, Ocosingo, Chiapas, 2022.