



ALUMNO(A): Anette Odalys Nájera Rueda.

DOCENTE: ARQ. Abraham Alfonso Andrade.

MATERIA: Valuación inmobiliario

ACTIVIDAD: Resumen

PASIÓN POR EDUCAR

CUATRIMESTRE: 9no UNIDAD: 2

El método de mercado, 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. Es de aplicación a todo tipo de productos inmobiliarios, inmuebles edificados, solares vacantes, con una única limitación y es que para ello es necesario la existencia de mercado, lo cual dificulta la valoración de determinados productos inmobiliarios con una limitada dinámica de mercado.

El coste actual de una edificación de idéntica utilidad y funcionalidad que el objeto de tasación, se realiza en general sin grandes dificultades, a partir de los precios unitarios ajustados a determinadas tipologías edificatorias, publicadas en revistas especializadas.

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. No obstante, resulta impreciso cuando se utiliza en edificaciones antiguas pues arrastra los inconvenientes (antes citados) inherentes al método de coste

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

Es especialmente indicado para evaluar aquellos inmuebles destinados a generar rentas, es decir explotados en régimen de alquiler. Se fundamenta en diferentes técnicas de capitalización:

- La capitalización a perpetuidad.
- La capitalización por anualidades o compuesta, en función de la vida económica esperada del inmueble, las rentas futuras, y el valor de reversión del inmueble.

Se denomina Método de renta directo cuando se llega al valor del inmueble a partir de la renta líquida. En general denominamos alquiler a la renta que produce un inmueble. 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)

La finalidad de la tasación es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma (aplicando las respectivas normativas) ha de proceder en la estimación de un valor.

La valoración de compraventa de una propiedad se refiere siempre al mercado, si bien en caso de que la finca esté arrendada, se debe estudiar el valor del arrendamiento, los derechos que éste le reconoce sobre la propiedad, mediante la metodología de capitalización. Así mismo, puede tener interés conocer, aunque sólo sea como referencia o por falta de mercado, el valor de la edificación y el valor del suelo, utilizando la metodología de coste y residual.

Los préstamos hipotecarios o hipotecas se utilizan para comprar una vivienda o para pedir préstamos de dinero sobre el valor de una vivienda que ya posee. Siete cosas que debe revisar en una hipoteca

- La cantidad del préstamo
- La tasa de interés y los puntos asociados
- Los costos de cierre del préstamo, incluidas las comisiones del prestamista
- La tasa anual efectiva (TAE)
- El tipo de tasa de interés y si éste puede cambiar (¿Es fija o ajustable?)
- El plazo del préstamo, o el tiempo que tiene para pagarlo.

Las valoraciones urbanísticas, en caso de expropiación de inmuebles se realizan en primer término, de acuerdo a los criterios de valoración catastral, si bien puede considerarse la aplicación de la metodología de mercado para la estimación del valor de referencia. En este sentido, en los casos que se deban de evaluar derechos de arrendamientos, se debe de recurrir a la metodología de capitalización, con el fin de establecer la cuantía a que ascienden los derechos contractuales del arrendatario.

Las valoraciones urbanísticas integran los distintos sistemas, criterios y métodos que establece la legislación para conocer el precio o tasación del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones y los derechos constituidos sobre o en relación con los anteriores.

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. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

“Existen diversos avalúos para valoración de todas las tipologías de inmuebles, ya que todo tipo de bienes pueden ser sujetos a un proceso de valuación. Por ejemplo: naves e instalaciones industriales, hoteles, colegios, almacenes, bodegas, entre otros”.

El comercial es el que sirve para vender o comprar un inmueble, en México, la vivienda propia es el principal activo de las familias por lo que resulta fundamental saber, incluso en distintos momentos de vida y para diversos propósitos, cuál es su valor.

Los proceso de valuación inmobiliaria parte de un requerimiento del propietario o intermediario financiero, posteriormente se entrega información básica para realizar una cotización, se aprueba, después se propone y se realiza la visita. Adicionalmente se entrega información del inmueble, y finalmente se entrega el dictamen o avalúo, para realizar el avalúo, se necesitan los siguientes requisitos del inmueble:

Escrituras o título de propiedad, Boleta predial actualizado, Boleta de agua, CFE, Planos arquitectónicos, adicionalmente, para otro tipo de inmuebles se solicitan documentos específicos de acuerdo a cada tipología de edificio.