**TIPOS DE AVALÚOS**

**AVALÚOS INMOBILIARIOS**

Son informes destinados a establecer el valor de los bienes inmuebles, utilizando metodologías universalmente reconocidas y normativas vigentes. En este tipo de informe, el Tasador refleja aspectos relevantes de un inmueble, tales como la ubicación, superficie, uso, tipo, edad, vida útil, conservación y mantenimiento, considerando las condiciones de mercado y zona que le rodea, entre otros, su valor actual.

El Tasador realiza la visita al inmueble con la finalidad de realizar las tomas fotográficas, levantamiento de plano, levantamiento de las características y condiciones físicas. Se verificará la documentación de propiedad, catastro, etc. Todos estos datos son parte esencial del Informe de Avalúo, junto al valor actual del inmueble.

Entre los bienes inmuebles que valora la empresa se encuentran los terrenos, apartamentos, casas, quintas, town house, apartamentos, edificios, locales comerciales, centros comerciales, galpones, entre otros.

**AVALÚOS DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

Es la estimación de valor fundamentado en la utilización, manejo, implementación y ejecución de criterios y metodologías de valoración universalmente aceptados y con estricto cumplimiento de normas y procedimientos desarrollados por Diseños y Proyectos Tirex 2021, C.A., tomando como referencia los conocimientos prácticos de los diferentes tipos de procesos industriales, maquinarias vinculadas a estos procesos, y funcionamiento de las plantas industriales en todas sus áreas.

En este tipo de informe, el tasador refleja los aspectos relevantes de las maquinarias y equipos, mediante un proceso metodológico de depreciación técnica, que incluye la ubicación, uso, tipo, edad, vida útil, conservación y mantenimiento, grado de obsolescencia funcional o tecnológica y condiciones de operatividad y funcionamiento.

El Tasador realiza la visita a los bienes con la finalidad de realizar las tomas fotográficas, levantamiento de las características y condiciones físicas. Todos estos datos son parte esencial del Informe de Avalúo, junto al valor actual de los bienes.

**AVALÚOS INDUSTRIALES**

Son informes destinados a establecer el valor actual de los activos de una industria, con el objeto de que cuente con información financiera y permita hacer una evaluación realista de su verdadera situación económica.

En este tipo de informe el Tasador, realiza una valuación de los inmuebles, maquinarias, equipos, instalaciones, herramientas, entre otros; determinando el Valor Actual o de Mercado de los mismos; reflejando el mayor y mejor uso de un activo, así como la ubicación, uso, tipo, edad, vida útil, conservación y mantenimiento, grado de obsolescencia funcional o tecnológica y condiciones de operatividad y funcionamiento, entre otros factores.

De igual manera, el Tasador realiza la conciliación física versus los registros contables, ya que en muchas ocasiones se encuentran activos que ya han sido dados de baja, ya sea por deterioro o por haber alcanzado su vida útil, por usarlos como partes y piezas para otros activos o por haber sido vendidos, con la finalidad de corroborar lo que existe físicamente con lo que está registrado en los libros contables y así poder identificar las diferencias existentes.

**AVALÚOS AGRICOLAS**

Son informes donde se establece el valor actual de un bien con características rurales, tales como fincas, haciendas, hatos, fundos, entre otros; constituidos por diversos tipos de construcciones, instalaciones, maquinarias y equipos, implementos, herramientas, utensilios, semovientes y cultivos, dedicados a la agricultura, producción de forrajes, etc; utilizando metodologías universalmente reconocidas y normativas vigentes.

El Tasador realiza la visita a los bienes con la finalidad de realizar las tomas fotográficas, levantamiento de las características y condiciones físicas, poniendo especial atención en los factores que influyen en la productividad y explotación actual y futura del predio, tomando en consideración la superficie del predio, calidad y fertilidad de la tierra, la profundidad de la capa arable, el nivel de permeabilidad, textura, topografía, vegetación, tipo de pasto, la fauna, yacimientos y desechos minerales, uso actual del suelo, la capacidad de carga animal, clima de la región, la intensidad y frecuencia de los vientos, tormentas, comportamiento con respecto a fenómenos meteorológicos, las colindancias de la región, la infraestructura existente y maquinarias y equipos existentes.

**AVALÚOS DE VEHICULOS USADOS**

En este tipo de informe se establece el valor actual de Vehículos Terrestres, Vehículos Aéreos, Vehículos Marítimos y Vehículos Desincorporados; fundamentado en la información de los Documentos de Propiedad, ubicación, uso, tipo, edad, vida útil, conservación, mantenimiento, obsolescencia, desgaste, operatividad y funcionamiento los bienes.

El Tasador realiza la visita a los bienes con la finalidad de realizar las tomas fotográficas y levantamiento de los diferentes componentes y partes tales como el sistema motriz, transmisión, propulsión, sistema diferencial, frenos, suspensión, dirección, carrocería, sistema eléctrico y accesorios.

Diseños y Proyectos Tirex 2021, C.A., a los fines de establecer metodologías a cada vehículo los clasificó, de acuerdo a su uso, de la siguiente manera:

* Vehículos Terrestres: Particular, colectivo, industrial o de carga.
* Vehículos Marítimos: Diversión, carga y transporte, pasajeros.
* Vehículos Aéreo: Pasajeros y carga.
* Vehículos Desincorporados: Chatarras.

**AVALÚOS DE INMUEBLES NO TERMINADOS (OBRAS INCONCLUSAS)**

Son informes que tienen como finalidad establecer un estudio valorativo de inmuebles que no han sido culminados, considerando a la Obra Inconclusa como un inmueble especial que demandará técnicas valuatorias particulares, tomando como base las cantidades de obras ejecutadas y los documentos existentes (si los hubieran), tales como planos aprobados por la autoridad municipal, permisos de construcción, presupuesto original de la obra, contabilidad de costos de la obra, copia del libro de obra, planos modificados, actas de inicio y paralización, copias de las valuaciones aprobadas, corte de cuenta o cuadro de aumento y disminución, entre otros.

El Tasador realiza la visita a los bienes con la finalidad de realizar las tomas fotográficas y levantamiento de información para determinar la cantidades de obras ejecutadas, estimar que porcentaje de cada partida de obra han sido ejecutadas, medir aquellas partidas que puedan ser mensurables en sitio, deducir que obras extra adolece la construcción o cuales son las partidas destinadas a disminución. Así mismo, se verificará la ubicación del inmueble, su superficie, conservación y mantenimiento, considerando las condiciones de mercado y zona que le rodea, entre otros.

**AVALÚOS ESPECIALES**

En estos tipos de informes se establece el valor actual de bienes inmuebles con características especiales, tales como Hoteles, Posadas, Teatros, Clínicas, Hospitales, entre otros. Se valora los activos tangibles e intangibles, incluyendo terrenos, bienhechurías, mejoras, maquinarias, mobiliarios, accesorios y equipos; ingresos por operación, rentas por arrendamientos, good will y valor en marcha. Es decir, se considera a los bienes como una unidad operacional.

El Tasador realiza la visita a los bienes con la finalidad de realizar las tomas fotográficas y levantamiento de información, tales como la ubicación, superficie, uso, tipo, edad, vida útil, conservación y mantenimiento, operatividad, funcionamiento, obsolescencia, potencialidad y los registros de operación que estén disponibles.

**AVALÚOS DE EMPRESAS EN MARCHAS**

Son informes donde se establece el valor actual de los beneficios futuros esperados de la operación y desarrollo de una unidad de producción, fundamentado en escenarios económicos, su ubicación en el mercado, expectativas en cambios tecnológicos, capacidad instalada, vida útil consumida, estado de conservación y mantenimiento, demanda de los bienes o servicios que produce y disponibilidad de insumos.

El valor actual de una empresa se da en función de las condiciones actuales y futuras de un conjunto de factores internos y externos del negocio, de los cuales depende su operación, estructura del flujo de efectivo y los valores de oportunidad que puede adquirir una empresa.

El Tasador realiza la visita a los bienes con la finalidad de realizar las tomas fotográficas y levantamiento de información, tales como la ubicación, superficie, uso, tipo, edad, vida útil, conservación y mantenimiento, operatividad, funcionamiento, obsolescencia, potencialidad y los registros de operación que estén disponibles.

**AVALÚOS DE MOBILIARIOS Y EQUIPOS DE OFICINAS**

Son informes donde se establece el valor actual de los bienes, fundamentado en la utilización, manejo, implementación y ejecución de criterios y metodologías de valoración universalmente aceptados y con estricto cumplimiento de normas y procedimientos desarrollados por Diseños y Proyectos Tirex 2021, C.A., tomando como referencia las características y condiciones físicas de los bienes.

En este tipo de informe, el tasador refleja los aspectos relevantes de los bienes, mediante un proceso metodológico de depreciación técnica, que incluye la ubicación, uso, tipo, edad, vida útil, conservación y mantenimiento, grado de obsolescencia funcional o tecnológica y condiciones de operatividad y funcionamiento.