

# UDS

## VALUACION INMOBILIARIA

Alumno:

ALEJANDRA MONSERRATH AGUILAR GOMEZ

Nombre del profesor:

LIC.MARIA FERNANDA MONSERRATH CAMPOS  
ROMAN

Cuatrimestre:

9° SEGUNDA UNIDAD

Carrera:

ARQUITECTURA

Nombre de la actividad:

CUESTIONARIO VALUADOR (PLATAFORMA)

Fecha:

SABADO,14 DE JUNIO,2025

# CUESTIONARIO VALUADOR

## GUÍA DE ESTUDIO: CONCEPTOS CLAVE, MÉTODOS Y FINALIDADES DE LA VALUACIÓN PROFESIONAL

### Instrucciones

Escribe la respuesta correcta

#### 1. ¿Cuáles son las partes esenciales que debe incluir un informe técnico de avalúo inmobiliario?

Respuesta: Las partes esenciales de un informe técnico de avalúo inmobiliario son: Portada, Cálculo técnico, Método aplicado, Descripción del inmueble, Datos del solicitante y finalidad del avalúo, Valor estimado, y Anexos.

#### 2. Explica brevemente la finalidad de la valoración hipotecaria y qué tipo de valor debe reflejar.

Respuesta: La valoración hipotecaria se realiza para respaldar un crédito otorgado por una institución financiera. El inmueble sirve como garantía, por lo que su valor debe ser prudente, basado en el valor de recuperación, no en un valor de mercado especulativo.

#### 3. Describe en qué consiste el método de mercado en la valuación inmobiliaria y cuál es su fundamento teórico.

Respuesta: El método de mercado consiste en comparar directamente la propiedad a valorar con propiedades similares que ya han sido vendidas o que están en el mercado. Su fundamento teórico se basa en el principio de sustitución, que establece que "un comprador racional no pagará más por una propiedad de lo que le costaría adquirir otra de similares características".

#### 4. ¿Qué es la depreciación en el contexto del método de costo y cómo se calcula una depreciación física utilizando la fórmula común?

Respuesta: En el método de costo, la depreciación es una reducción del valor de la propiedad debido a factores como la antigüedad, el mantenimiento y la vida útil esperada. Una fórmula común para calcular la depreciación es:

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Antigüedad}}{\text{Vida útil}} \times 100\%$$

Por ejemplo, si un edificio tiene 10 años de antigüedad y una vida útil estimada de 50 años, la depreciación acumulada sería  $10/50 = 0.20 = 20\%$ .

#### 5. ¿Qué son los derechos reales y por qué es importante identificarlos claramente en una valuación? Menciona al menos dos ejemplos.

Respuesta: Los derechos reales son derechos que afectan el uso y valor de un inmueble. Es fundamental identificarlos claramente en la valuación porque modifican el dominio pleno del bien. Dos ejemplos son:

- Usufructo: Derecho de usar y disfrutar un bien ajeno, lo que significa que el propietario no puede usarlo ni venderlo libremente.
- Hipoteca: Derecho real de garantía que permite embargar el inmueble si no se paga una deuda.



## 6. ¿Cuál es el propósito de la valoración fiscal y en qué contextos se puede utilizar?

Respuesta: La valoración fiscal tiene como propósito estimar el valor de un bien para efectos impositivos. Se puede usar en contextos como el cálculo del ISR por ganancia en una compraventa, el impuesto predial o herencias.

## 7. Explica cómo se estima el valor del terreno dentro del método de costo.

Respuesta: El valor del terreno dentro del método de costo se estima aplicando el método comparativo directo. Esto implica analizar terrenos similares en cuanto a ubicación, superficie y uso de suelo. Por ejemplo, se identificarían terrenos con precios por metro cuadrado en un rango determinado y se tomaría un promedio ponderado.



## 8. ¿Cuándo es útil el método de capitalización de ingresos y cuál es su fórmula básica?

Respuesta: El método de capitalización de ingresos es útil especialmente en inmuebles que generan renta o ingresos constantes, como locales comerciales, edificios de departamentos u oficinas. Su fórmula básica es:

$$\text{VALOR} = \text{Ingreso Neto Anual} / \text{Tasa de Capitalización}$$

## 9. Menciona al menos tres tipos de informes de avalúo según sus características.

Respuesta: Los tipos de informes de avalúo son:

- Cualitativo: Con énfasis en descripción y observaciones, utilizado cuando no hay suficientes datos técnicos.
  - Cuantitativo: Cuando se aplican métodos con cálculo directo.
  - Mixto: Una combinación de ambos para mayor confiabilidad.
- 

## 10. ¿Por qué se recomienda la "valoración integrada" o el uso de múltiples métodos en la práctica profesional de la valuación?

Respuesta: En la práctica profesional, se recomienda la "valoración integrada" porque permite llegar a un rango de valor más confiable al usar dos o más métodos. Esto es especialmente útil cuando hay ambigüedades en los datos o se buscan diferentes fines (como hipotecario vs. catastral). Un ejemplo es valorar un hotel boutique aplicando el método de costo, el de ingreso y el de mercado para obtener un valor equilibrado.

