



## PLANOS DE CIMENTACIÓN

**NOMBRE DEL ALUMNO:** FRIDA LIZBETH RESENDIZ SALAZAR

**NOMBRE DEL TEMA:** "Cuestionario evaluador: preguntas para no reprobar (ni en la vida)"

**PARCIAL:** 2

**NOMBRE DEL PROFESOR:** FERNANDA CAMPOS

**LICENCIATURA:** ARQUITECTURA

**CUATRIMESTRE:** 9

**NOMBRE DE LA MATERIA:** VALUACION INMOBILIARIA

# CUENIONARIO PARA SALVAR EL PARCIAL :(



**Estimado/a estudiante,**

Lic. con esto ya no habra examen practico? :(

## **1 ¿ En que consiste el metodo de comparacion de mercado?**

El método de comparación de mercado consiste en estimar el valor de un inmueble comparándolo con otros similares que se hayan vendido recientemente en la misma zona. "un comprador racional no pagará más por una propiedad de lo que le costaría adquirir otra de similares características"

## **2. ¿Qué es el método de ingresos y para qué tipo de propiedades es más adecuado?**

Este método estima el valor del inmueble en función del dinero que genera (ingresos por rentas), descontando gastos y considerando una tasa de capitalización.

Se usa para propiedades que producen ingresos, como locales comerciales, bodegas o departamentos en renta.

## **3. ¿Cual es la finalidad de un avalo hipotecario y que institucion lo solicita normalmente?**

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 de mercado especulativo.

Es solicitado por instituciones financieras como bancos o infonavit.



## 7. ¿Qué es el método de costos ?

Este método estima el valor de una propiedad calculando lo que costaría reconstruirla, menos la depreciación acumulada, y sumando el valor del terreno.

Es útil para propiedades nuevas, inmuebles especiales, o donde no hay comparables disponibles

## 8. ¿Como se calcula el valor de una propiedad por el metodo de capitalizacion de ingresos?

Se divide el ingreso neto anual entre la tasa de capitalizacion.

Ejemplo:

Un local genera \$150,000 anuales y la tasa es de 6%

El valor seria:

valor:  $\$150,00 / 0.06 = \$250,000$

Este metodo se utiliza para propiedades en renta ( oficinas o locales comerciales)

## 9. ¿Qué es la plusvalia urbana ?

Aumenta el valor de un inmueble debido a mejoras urbanas ( vialidades, servicion, seguridad), eso ayuda a aumentar su valor en el mercado.

## 10. Es el derecho de usar y disfrutar el bien ajeno. El propietario no puede usarlo ni venderlo libremente.

- Hipoteca
- Valoracion urbanistica
- Arrendamiento:
- **Usufructo**

## 11. Derecho otorgado por el Estado para usar bienes públicos. Ejemplo: Un restaurante opera sobre una playa concesionada por SEMARNAT

- Hipoteca
- Derechos reales
- **Concesión**
- Usufructo