



Mi Universidad

Cuestionario

Alumno:

- López Aguilar Ana Fabiola

Valuación Inmobiliaria

Lic. María Fernanda Monserrath Campos Román

9° cuatrimestre

Arquitectura

15 de junio de 2025

Comitán de Domínguez, Chiapas



Valuación Inmobiliaria

Preguntas y respuestas

"¡Hola! Tengo un examen de valuación inmobiliaria

¿Podrías ayudarme a crear un cuestionario de repaso con preguntas clave sobre el tema?"

¡Hola!... Será un placer para mi ayudarte

¡Me encanta la idea! Vamos a hacerlo más interactivo ¿Te parece?. Yo te doy las preguntas, y tu me respondes con explicaciones claras. ¡Aquí va la primera!

Pregunta Número 1

¿Qué es un método de valuación y que tipos existen para realizar un avalúo de un inmueble?

Los métodos de valuación son procedimientos técnicos que se utiliza para determinar el valor económico de un inmueble, considerando diversos factores

Dentro de la valuación inmobiliaria se conocen 3 métodos:

- Comparación de Mercado
- Método de Costo
- Capitalización de Ingresos

¡Excelente Respuesta!... Estas dentro del tema

Pregunta Número 2

¿En qué consiste el método de mercado?

Es el método que determina el valor del inmueble a partir del análisis y comparación de inmuebles similares que están en oferta o ya vendidas. Teniendo como base aspectos y características muy similares entre uno y el otro

Genial... Vamos por más... Aquí va la siguiente, ¿estás listo?

Pregunta Número 3

Mencionaste anteriormente el método de costos, pero no tengo claro ¿Cómo funciona y cuáles son sus componentes?

No tengo muy claro como funciona ese método, ¿me podrías ayudar con este método acerca de su función y consideraciones?

Con mucho gusto... Aquí te explico a detalle



Valuación Inmobiliaria

Preguntas y respuestas

El método de costos es el procedimiento que se usa para saber y aproximar el valor que tendría el inmueble para volver a construirlo, obvio sumándole el valor del terreno y a su vez restándole el porcentaje de depreciación acumulada

Sus componentes son: El valor del terreno, los costos directos e indirectos de construcción y del inmueble, y la ya mencionada depreciación la cual se visualiza en tres formas: física, funcional y económica.

Espero esta respuesta te funcione... ¿Estamos al corriente o gustas otra respuesta más breve?

¡Gracias!, la respuesta me pareció estupenda...¡Vamos con la siguiente!!

Perfecto, me agrada eso... Continuemos

Pregunta Número 4

Ya hablamos de 2 métodos ¿Qué me dices del método de capitalización de ingresos?, ¿Incorpora algún método de los anteriores?

Es el método que se basa en proyectar los ingresos futuros que el inmueble puede generar. Considerando términos como lo es el ingreso Neto Anual (INA) y la Tasa de Capitalización (Cap. Rater)

Incorpora al método de mercado, ya que para obtener la Tasa de Capitalización, se debe realizar la selección de ventas recientes de propiedades similares con sus ingresos conocidos.

¡Súper! ...Cada vez me confirmas que si pones atención en clases

Y para seguir demostrándolo, ¿Qué te parece si nos vamos un poco más profundo en el mundo de la valuación inmobiliaria

¡Claro que si!... Dispara la siguiente pregunta

¡¡Preparado, aquí va!!

Pregunta Número 5

Para realizar un avalúo es necesario tener una finalidad como inicio, me podrías decir ¿Cuáles son las más comunes dentro de este campo lleno de avalúos?



Valuación Inmobiliaria

Preguntas y respuestas

Dentro de los que recuerdo, tenemos 4 finalidades:

- Hipotecaria
- Fiscal
- Urbanística
- De Seguros

Pregunta Número 6

Si son cuatro finalidades; ¿Qué tipo de información, datos y materiales aporta cada una? ¿Cuáles son sus objetivos principales, su uso más común y su papel dentro del proceso de valuación de un inmueble?

La finalidad hipotecaria es utilizada cuando el inmueble se encuentra en una situación de garantía, jugando el papel de respaldo de un crédito, es por ello que la estimación de su valor debe de ser basado en el valor de recuperación.

La finalidad fiscal es dirigida a los inmuebles que están en un posible uso de compra y venta, herencias o subdivisiones. Al ser la clave para determinar cuánto se debe pagar en impuestos en distintos escenarios del inmueble.

La finalidad urbanística es aquella que se basa en calcular la plusvalía así como evaluar el potencial o valor del suelo según sea la ubicación en la que se encuentre ante un plan de desarrollo, donde se puedan acreditar mejoras.

La finalidad de seguros es utilizada para dar el valor de reposición (reconstrucción del bien) sin tomar en cuenta el terreno, otorgando posibles indemnizaciones ante la presencia de desastres que lleguen a afectar el bien.

¡Eso es!...Que agradable ver esto, no nos detengamos.

Me parece, pero antes tengo una duda... Hay ciertos aspectos que afectan el uso y valor de los inmuebles que son valuado.

Pregunta 7

¿De que tratan los derechos reales? y ¿Cuáles son?

Los derechos reales son como bien su nombre dice, son los derechos que la persona tiene sobre el inmueble o bien, en pocas palabras es la cantidad de poder que tiene para hacer lo que quiera con el inmueble.



Valuación Inmobiliaria

Preguntas y respuestas

- Los derechos reales que se consideran dentro de la valuación son:
- **Usufructo:** Es usar y disfrutar un inmueble ajeno ; pero no puede hacerse plenamente ya que el titular delimita dicho disfrute.
 - **Arrendamiento:** Es el contrato de uso y derecho temporal del bien y solo es dirigido a una persona.
 - **Hipoteca:** Se presenta al bien como una garantía a una institución, limitando completamente el manejo libre de él así como de un posible comercio o venta.
 - **Concesión:** Cuando el espacio (terreno) es parte del gobierno pero este lo cede, para construir un bien de uso publico.

¡Vamos por otra!

¡Genial, aquí va!.. Vamos con una sencilla.

Pregunta Número 8

¿Por qué es importante definir y mencionar cual es la finalidad de avalúo?

Aclarar cual es tanto la finalidad y propósito del avalúo es lo principal que se debe hacer, debido a que puede tener muchos. Pero sobre todo por que este apartado define y aporta una mayor delimitación en los datos que se incluirán, el método de valuación que mejor convenga usar y el nivel de conservación del valor que se estimará.

¡Eso es!...

Pregunta 9:

Si recapitulamos un poco... Existe un termino utilizado principalmente en el método de mercado que agrupa las comparables en base a características ya establecidas... ¿Cuál es ese término y qué elementos específicos se consideran en dicha agrupación?"

El termino es estatificación de la muestra de valor

Las principales características comparables y similares son:

- Superficie construida y ubicación
- Estado de conservación y antigüedad
- Acabados
- Equipamiento

La estratificación juega un papel muy importante ya que elimina datos diferentes y alejados unos de otros



Valuación Inmobiliaria

Preguntas y respuestas

¡Esto es estupendo, estás más que preparado!...
¿Qué dices vamos por una general?

Pregunta 10:

Realizar un avalúo profesional, requiere una estructura sólida y profesional, así como un informe claro y directo... Por lo tanto, ¿Cuáles son los tipos de informe que se pueden elaborar y cuáles son los requisitos mínimos que deben cumplirse para garantizar su precisión?

Se presentan 3 tipos de informe: Cualitativo (calidad en observación), cuantitativo (números técnicos) y mixto (combinación de cualidades y números).

Por otro lado los requisitos mínimos que se deben integrar son:

- Ubicación completa y croquis aproximado
- Fotografías
- Superficie, colindancias y medidas
- Documentación legal
- Fundamento del método utilizado en la valuación
- Datos personales y firma del valuador

¡¡Perfecto!!, hemos discutido 10 preguntas en su totalidad, donde hemos expuesto diferentes temas que incluyen los avalúos como la valuación inmobiliaria... Estás mas que listo para ese examen.

¡Mucha suerte que vamos por ese 10!

Si gustas mayor información, la fuente principal de toda información fueron tanto apuntes personales como de las diapositivas impartidas en clase.