

UDS

MINI GLOSARIO

Alumno:

ALEJANDRA MONSERRATH AGUILAR GOMEZ

Nombre del profesor:

LIC.MARIA FERNANDA MONSERRATH
CAMPOS ROMAN

Cuatrimestre:

9° PRIMERA UNIDAD

Carrera:

ARQUITECTURA

Nombre de la actividad:

MINI GLOSARIO

Materia:

VALUACION INMOBILIARIA

fecha:

VIENES,23 DE MAYO,2025

MINI GLOSARIO

Valuación inmobiliaria

Definición: Es el estudio técnico que permite evaluar con base en niveles establecidos, comercial, fiscal, catastral o de otro tipo de un bien inmueble, considerando su estado, uso y entorno.



Datos de la Propiedad a Valorar:

1. Tipo de Inmueble: Casa Habitación Unifamiliar
2. Ubicación: Colonia Linda Vista, Comitán de Domínguez, Chiapas.
3. Superficie de Terreno: 160 m² (11 m de frente y 20 m de fondo)
4. Superficie de Construcción: 100 m²
5. Antigüedad de la Construcción: 10 años
6. Descripción General: Planta Baja: Sala, comedor, cocina integral, baño, patio de servicio, cochera para un auto.
7. Planta Alta: Tres recámaras (la principal con baño completo), un baño completo compartido para las recámaras secundarias.
8. Acabados: Pisos de cerámica, muros con pasta texturizada, ventanas de aluminio, carpintería de madera de pino.
9. Estado de Conservación: Bueno.

EJEMPLO:



Precio

Definición: Es la cantidad de dinero que se paga por un bien en una transacción. Es variable, subjetivo y depende del acuerdo entre comprador y vendedor.

EJEMPLO:

Cuando vas a una tienda y compras un refresco, el precio que pagas (\$12 MXN, por ejemplo) cubre no solo el costo de producir la bebida (ingredientes, embotellado), sino también el transporte, el margen de ganancia de la tienda y los impuestos. Si la demanda de refrescos aumenta (por ejemplo, en un día caluroso), es posible que el precio se mantenga incluso suba ligeramente si la oferta es limitada, ya que la gente está dispuesta a pagar más por él.

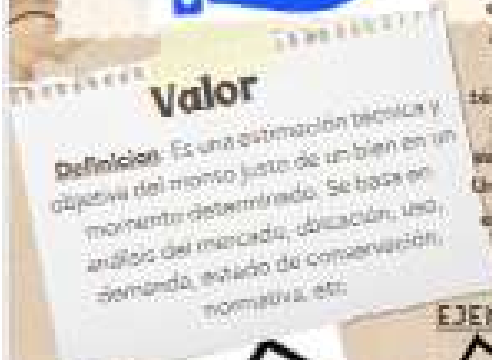
Si tienes empleados que trabajan por pieza o por hora y su salario depende directamente de la producción (por ejemplo, un panadero al que le pagas por cada pan que elabora), su salario es un costo variable.

EJEMPLO:

Costo

Definición: Es la suma de dinero que se invirtió para producir o construir algo. Incluye materiales, mano de obra, licencias, gastos indirectos, honorarios, etc.





Definición: Es una estimación técnica y objetiva del monto justo de un bien en un momento determinado. Se basa en análisis del mercado, dotación, uso, demanda, estado de conservación, normativa, etc.

Definición: Es una estimación técnica y objetiva del monto justo de un bien en un momento determinado. Se basa en análisis del mercado, dotación, uso, demanda, estado de conservación, normativa, etc.



Definición: Se llama *en el análisis de propiedades similares verticales* a un *verbo*. Se aplican factores como: *infinitivo, termino, estado, antigüedad*. Muy utilizado en *estructuras*.

Definición: Se llama *en el análisis de propiedades similares verticales* a un *verbo*. Se aplican factores como: *infinitivo, termino, estado, antigüedad*.
May utilizado en *verbo*.

- EJEMPLO:**

- **Dividendos:** Se trata de una suma de dinero que se reparte entre los accionistas de una empresa.
- **Impuestos:** Son las obligaciones de pago que tienen los contribuyentes ante el Estado.
- **Coste de oportunidad:** Es el coste que se incurre al no poder utilizar los recursos para otra actividad.
- **Coste de capital:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos propios de la empresa.
- **Coste de financiación:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos ajenos de la empresa.
- **Coste de oportunidad:** Es el coste que se incurre al no poder utilizar los recursos para otra actividad.
- **Coste de capital:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos propios de la empresa.
- **Coste de financiación:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos ajenos de la empresa.

- **Dividendos:** Se trata de una suma de dinero que se reparte entre los accionistas de una empresa.
- **Impuestos:** Son las obligaciones de pago que tienen los contribuyentes ante el Estado.
- **Coste de oportunidad:** Es el coste que se incurre al no poder utilizar los recursos para otra actividad.
- **Coste de capital:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos propios de la empresa.
- **Coste de financiación:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos ajenos de la empresa.
- **Coste de oportunidad:** Es el coste que se incurre al no poder utilizar los recursos para otra actividad.
- **Coste de capital:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos propios de la empresa.
- **Coste de financiación:** Es el coste que se incurre al utilizar los recursos ajenos de la empresa.



Definición: Se usa para inmuebles que generan ingresos, como locales, oficinas o departamentos en renta. Se calcula cuando valor genera una renta a lo largo del tiempo. Valor = Renta neta anual / tasa de capitalización.

Definición: Se usa para inmuebles que generan ingresos, como locales, oficinas o departamentos en renta. Se calcula cuando valor genera una renta a lo largo del tiempo. Valor = Renta neta anual / tasa de capitalización.





Método de costos

Definición: Se estima el valor según el costo actual de construir el inmueble, restándole la depreciación acumulada. Se aplica sobre todo a inmuebles nuevos o especiales, donde no hay comparables.

EJEMPLO:

- **Situación:** Quieres comprar una casa con Crédito Hipotecario.
- **Dato en, con mucho,** el banco te cobra y ofrece de un millón.
- **Situación:** Quieres comprar una casa en Comitán de Domínguez, Chiapas. Te muestran la casa de tus sueños y acortista en precio de \$1,800,000 MXN con el vendedor. Para pagarla, necesitas un crédito hipotecario del banco.
- **¿Cómo obtienes el avalúo?** El banco no te presta dinero, basándose solo en el giro de avalúos entre la y el inmueble. Presenta a valor si la casa realmente vale lo que se le pide para el préstamo. Cantidad a un valorador profesional para que realice un estudio de la propiedad.
- **Proceso del valorador:** Hace la casa, mide sus dimensiones, revisa los acabados, la seguridad, el estado de conservación, la calidad de la construcción, analiza la ubicación (cerca de escuelas, hospitales, transporte público, seguridad de la zona).
- **Investiga** cuánto se están vendiendo propiedades similares en la misma zona y a precios similares de Comitán (casa con características similares que se hayan vendido en los últimos meses).
- **Considera** el valor de mercado actual en la región.
- **Puede aplicar** diferentes métodos de valoración (como el método comparativo de mercado, el método de costo de reposición, o el de capitalización de rentas) en una propiedad para inversión).
- **Resultado:** El valorador emite un diagnóstico de avalúo que establece que el valor comercial de la casa es de \$1,750,000 MXN. El banco, basándose en este valor, te otorga el crédito sobre \$1,700,000 MXN (a un porcentaje de este). Te cobra los \$1,800,000 MXN que te cobraste inicialmente. Esto te protege a ti (porque no pagar de más) y al banco (porque no prestar sobre un bien subvalorado).

Valuador

Definición: es un profesional especializado en determinar el valor de un bien, ya sea una propiedad, una empresa, maquinaria, obras de arte o cualquier activo.



- **Situación:** Tienes una casa o un edificio comercial y necesitas asegurarlo contra daños. La aseguradora necesita saber tu valor para establecer la póliza.
- **Aplicación del Método de Costos:** La aseguradora no valora el terreno (porque no se puede quemar o destruir en un incendio). Solo le interesa el costo de reconstruir la edificación.
- **Analiza** el costo de los materiales actuales (ladrillos, cemento, madera, cableado, tuberías, etc.), la mano de obra actual (salarios de albañiles, electricistas, plomeros), y los permisos y tarifas de construcción que se pagarían hoy.
- **A veces se considera** el costo de reproducción, que sería construir una réplica exacta del edificio original con los mismos materiales y métodos (aunque sean obsoletos y más caros). Pero lo más común es el costo de reposición, que es construir un edificio similar pero con materiales y tecnologías modernas que cumplan la misma función.
- **Resultado:** La aseguradora te dirá que el valor de reposición de tu edificio es, digamos, de \$3,000,000 MXN. Ese es el monto máximo por el cual te asegurará la estructura, porque es lo que costaría volver a levantarlo si se destruyera.

Avalúo

Definición: es una estimación oficial y profesional del valor de un bien real (de por un experto (el valuador).

EJEMPLO:



- **Situación:** Quieres comprar una casa en el barrio de Comitán de Domínguez, Chiapas, con un crédito hipotecario. El banco te exige un avalúo para asegurarse de que el valor del préstamo no excede el valor real de la propiedad.
- **Un valorador profesional** visita la casa de Juan. Hace la superficie, revisa los materiales de construcción, la seguridad, el estado de conservación, la calidad de los acabados y la distribución. Luego, analiza la ubicación específica en Comitán: ¿está cerca de escuelas, mercados, hospitales? ¿Hay transporte público? ¿Es una zona segura? Finalmente, investiga las ventas recientes de casas similares en el mismo barrio a valores similares para ver a qué precios se están vendiendo las propiedades. Con toda esta información, genera un informe detallado que establece el valor comercial de la casa en ese momento.
- **Resultado:** Si el valorador determina que la casa vale \$1,800,000 MXN, el banco usará ese valor como base para el préstamo de Juan. Incluso si el precio de venta actualizado es ligeramente diferente.

EJEMPLO:





Depreciación

Definición: La depreciación es la pérdida de valor de un inmueble con el tiempo o por condiciones específicas.

EJEMPLO:

- **Situación:** Tienes una casa en Cuernavaca de Morelos que fue construida hace 20 años.
- **Depreciación Física:** Debido al uso y al tiempo, con el tiempo, el sol y la lluvia han desgastado la pintura exterior. Por tanto de nuevo es un gasto, pero no necesariamente mayor y mejora la apariencia.
- **Techo con agua caídas o filtradas:** Las tejas se han dañado por el viento, el granizo o simplemente por su antigüedad. Necesitarás algunas tejas o el techo completo si una replacement que previene daños mayores y es parte del mantenimiento normal.
- **Serfas que gusan y tuberías con sarro:** El uso constante y el paso del tiempo causan fugas y deterioración de tuberías. Reparar o reemplazar las tuberías y algunas secciones de tubería es una depreciación física visible. Algunas gotas o gusanos roedores. El constante uso de gusanos desgasta las tuberías o roya las partes de metal o concreto. Necesitarás algunas tuberías con un reemplazo de depreciación variable.
- **Depreciación Física Inevitable:** Con el tiempo, las tuberías se deterioran por el uso y el tiempo. Si las tuberías de la casa presentan daños tan serios que requieren cambiarlas con tuberías nuevas, esto es una depreciación física inevitable. Es inevitablemente posible para el mantenimiento normal.
- **Manos de obra:** Debido al uso y al tiempo, el costo de reemplazar todos los muros y techos puede ser tan alto que se acerca a la totalidad.
- **Sistema eléctrico obsoleto y antiguo:** Un sistema eléctrico antiguo que no cumple con los requisitos de seguridad actuales y requiere un reemplazo completo de toda la casa puede ser un ejemplo de depreciación física inevitable si el costo de reemplazo es tan alto que se acerca a la totalidad.

Depreciación funcional

Definición: es la pérdida de valor de un activo debido a que ya no es tan eficiente, útil o adecuada para su propósito original como lo era antes, incluso si sigue en buenas condiciones físicas.

EJEMPLO:



- **Situación:** Una taquería en Cuernavaca compra una camioneta de reparto nueva en \$300,000 MXN. Estiman que su vida útil será de 5 años y que al final de ese tiempo, podrán venderla por un valor residual (o de salvamento) de \$50,000 MXN.
- **Método de Depreciación:** El método más sencillo es el de línea recta, que distribuye la depreciación de manera uniforme cada año.
- **Costo a depreciar:** \$300,000 (Costo inicial) - \$50,000 (Valor residual) = \$250,000 MXN.
- **Depreciación anual:** \$250,000 / 5 años = \$50,000 MXN por año.
- **Contabilización:** Cada año, la taquería registrará un gasto por depreciación de \$50,000 MXN.
- **Año 1:** El valor contable de la camioneta baja de \$300,000 a \$250,000.
- **Año 2:** Baja a \$200,000.
- **Año 3:** Baja a \$150,000.
- **Año 4:** Baja a \$100,000.
- **Año 5:** Baja a \$50,000 (su valor residual).
- **Importancia:** Esta depreciación anual se resta de los ingresos de la taquería, lo que reduce la utilidad gravable y, por lo tanto, el monto de impuestos que deben pagar. También les da una imagen más real del valor de su activo en los libros.

Depreciación física

Definición: es la pérdida de valor de un activo debido al desgaste normal por el uso, el envejecimiento o la exposición a los elementos.

EJEMPLO:



- **Situación:** Compraste un teléfono inteligente de alta gama en Cuernavaca hace 3 años. Funciona perfectamente, no tiene golpes ni rayones, la batería aún aguanta un día. Funcionamiento, todo bien.
- **Depreciación Funcional:** Por el uso normal, las aplicaciones y los juegos modernos se ejecutan lentamente o se bloquean porque el procesamiento ya no es lo suficientemente potente para las demandas actuales.
- **Costo de baja funcionalidad:** Aunque funciona, la utilidad de las fotos y videos se ve afectada por los problemas actuales, y cuando de repente como el modo nocturno o el zoom avanzado.
- **Poco atractivo de actualización:** No es posible guardar todas las fotos y aplicaciones porque la capacidad de almacenamiento es limitada comparada con las nuevas versiones.
- **Batería deteriorada:** El teléfono se apaga ya no recibe actualizaciones, lo que puede generar problemas de seguridad o incompatibilidad con nuevas aplicaciones.
- **Falta de conectividad:** No es compatible con las últimas redes 5G, lo que significa una conexión más lenta para navegar o descargar.
- **Impacto en el valor:** Aunque físicamente está intacto, el valor de reventa de ese teléfono es muy bajo debido a que sus capacidades funcionales están por debajo de lo que el mercado espera o necesita hoy. No es compatible con funciones tan sofisticadas como las modelos actuales.