



Mi Universidad

Glosario

Nombre del Alumno: Pablo Daniel Castro Herrera

Nombre del tema: Principios de la valuación inmobiliaria

Parcial: I

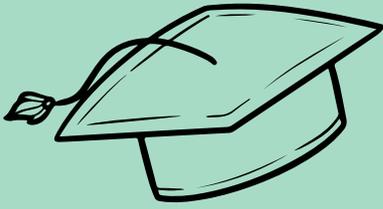
Nombre de la Materia: Valuación inmobiliaria

Nombre del profesor: Lic. Maria Fernanda Monserrath Campos Roman

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

Fecha: 21 de mayo de 2025



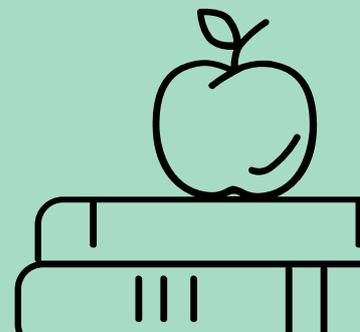
VALUACIÓN INMOBILIARIA

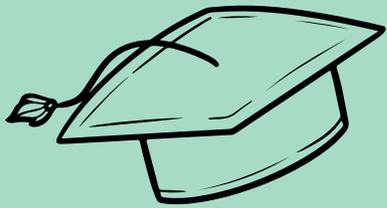
DEFINICION

Es un estudio técnico que permite estimar, con base en métodos previamente establecidos, el valor comercial, fiscal, catastral o de otra índole de un inmueble, considerando su estado de conservación, uso y entorno

EJEMPLO

Un propietario necesita conocer el valor de mercado de su casa para venderla. Una tasación inmobiliaria ofrece una estimación objetiva de su valor basándose en su tamaño, ubicación, estado y tendencias actuales del mercado.





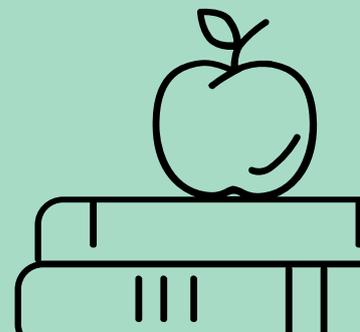
PRECIO

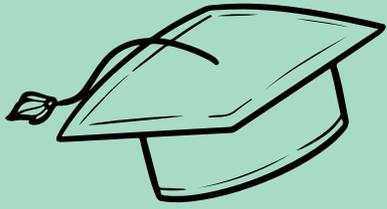
DEFINICION

La cantidad de dinero pagada por un bien en una transacción. Es variable, subjetivo y depende del acuerdo entre comprador y vendedor

EJEMPLO

Un vendedor anuncia inicialmente su apartamento por \$2,000,000. Tras negociar, un comprador acepta comprarlo por \$1,850,000. Este importe final constituye el precio.





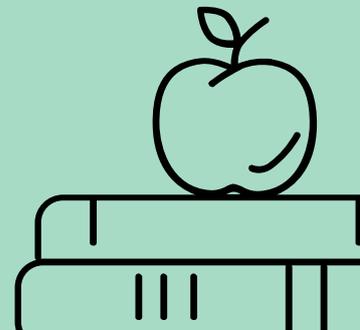
COSTO

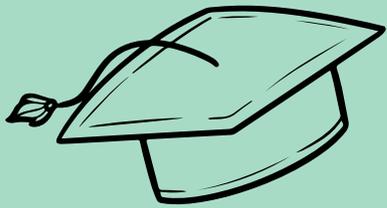
DEFINICION

La suma de dinero invertida para producir o construir algo.. Incluye materiales, mano de obra, licencias, gastos indirectos, honorarios, etc

EJEMPLO

La construcción de un nuevo edificio comercial requirió \$500,000 en materiales, \$300,000 en mano de obra, \$50,000 en permisos y licencias y \$100,000 en gastos administrativos, lo que totalizó un costo de \$950,000.





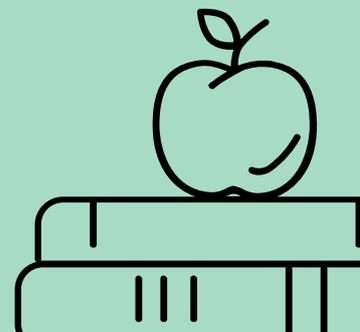
VALOR

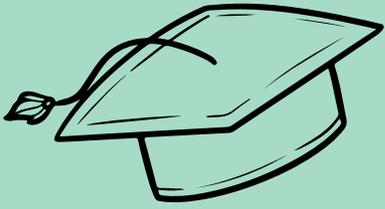
DEFINICION

Una estimación técnica y objetiva del valor justo de un inmueble en un momento dado. Se basa en las condiciones del mercado, ubicación, uso, demanda, estado de conservación, normativa, etc

EJEMPLO

Un tasador independiente determina que, basándose en las tendencias actuales del mercado, las ventas comparables y la condición de la propiedad, un edificio de oficinas específico tiene un valor justo de mercado de \$3,500,000





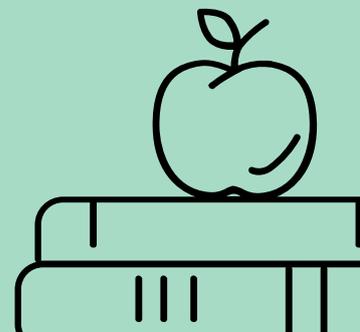
UNIDAD DE USO

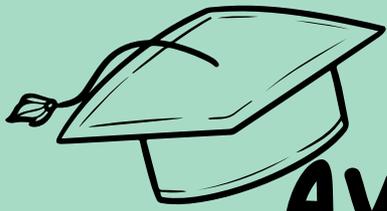
DEFINICION

Se refiere al uso principal que se le da o se le puede dar a un inmueble, de acuerdo a su diseño, ubicación, entorno y normativa

EJEMPLO

Un inmueble inicialmente diseñado como vivienda unifamiliar (su unidad de uso principal) podría, por su ubicación en una zona comercial, ser adaptado y valorado para ser utilizado como consultorios médicos o como un pequeño local comercial.





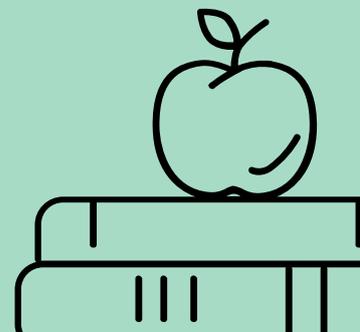
AVALÚOS FISCALES O JUDICIALES

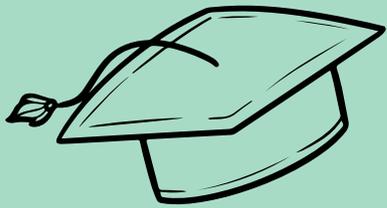
DEFINICION

Un tipo de valoración de bienes inmuebles que se utiliza para fines fiscales o procedimientos legales

EJEMPLO

El propietario de un inmueble requiere una tasación para un proceso judicial relacionado con la división de bienes durante un divorcio. Esta tasación judicial determinaría el valor de la propiedad para una distribución equitativa.





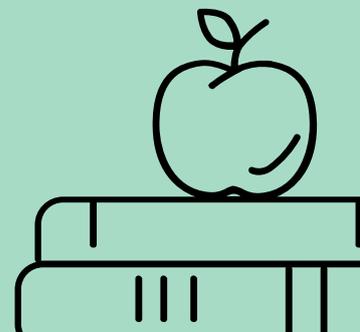
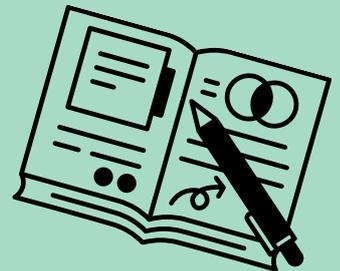
VALUADOR

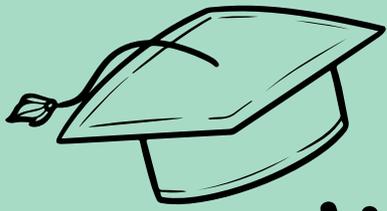
DEFINICION

Profesional con formación multidisciplinaria, conocimiento normativo, manejo de metodologías y uso de software especializado, que posee cualidades éticas como imparcialidad, rigor técnico, transparencia, confidencialidad y responsabilidad legal

EJEMPLO

Se contrata a un tasador certificado para determinar el valor de una nave industrial. Analiza minuciosamente la propiedad, investiga ventas comparables y aplica metodologías de valoración para elaborar un informe objetivo.





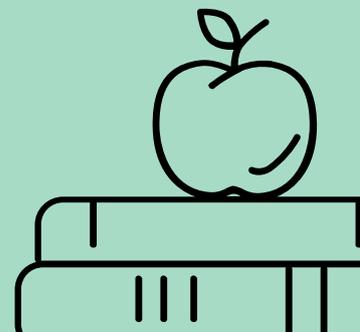
VALOR COMERCIAL

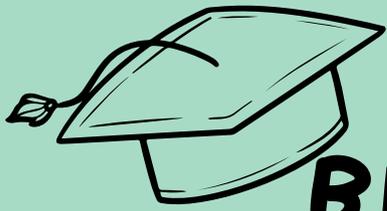
DEFINICION

Uno de los tipos de valor de un bien inmueble que se puede estimar mediante una valoración

EJEMPLO

Un agente inmobiliario asesora a un cliente sobre el precio óptimo para su casa en función de su valor comercial, que se deriva de ventas recientes de propiedades similares en el vecindario.





BIENES INMUEBLES

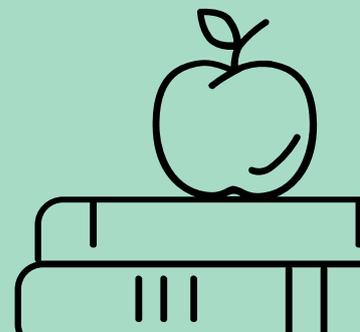
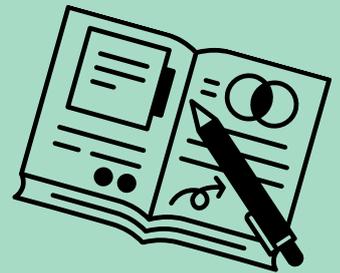
URBANOS

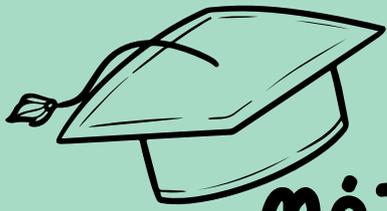
DEFINICION

Una clasificación general de propiedades valiosas que incluye casas residenciales, departamentos, locales comerciales, oficinas, naves industriales, terrenos o lotes urbanos y lotes baldíos

EJEMPLO

Un tasador tiene la tarea de valorar un edificio de oficinas de varios pisos ubicado en el centro de la ciudad, que cae dentro de la categoría de bien inmueble urbano.





MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

DEFINICION

Un método de valoración basado en el análisis de propiedades similares vendidas o en venta. Se ajustan factores como la ubicación, el tamaño, el estado y la antigüedad, y se utiliza ampliamente para la vivienda

EJEMPLO

Para valorar una vivienda unifamiliar, un tasador identifica tres viviendas similares vendidas recientemente en un radio de una milla. Luego, ajusta los precios de estas propiedades comparables según las diferencias en características como el tamaño del terreno, el número de baños y las renovaciones recientes, para obtener un valor estimado de la propiedad en cuestión.

