

# 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:

VIERNES,23 DE MAYO,2025

# MINI GLOSARIO

## Valuación inmobiliaria

**Definición:** Es el estudio técnico que permite estimar con base en métodos previamente 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 m<sup>2</sup> (8 m de frente x 20 m de fondo)
4. Superficie de Construcción: 120 m<sup>2</sup>
5. Antigüedad de la Construcción: 10 años
  - a. Descripción General: Planta Baja: Sala, comedor, cocina integral, medio baño, patio de servicio, cochera para un auto.
  - b. Planta Alta: Tres recámaras (la principal con baño completo), un baño completo compartido para las recámaras secundarias.
  - c. Acabados: Pisos de cerámica, muros con pasta texturizada, ventanas de aluminio, carpintería de madera de pino.
  - d. 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 (\$15 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 o 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.





## Valor

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

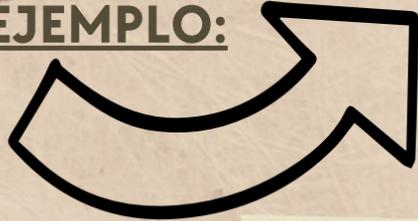


- **Tu necesidad:** Vender tu casa al mejor precio posible y en un tiempo razonable.
- **Tu acción (comparativa de mercado):** Tu agente inmobiliario (o tú mismo) investiga:
- **Propiedades similares vendidas recientemente:** Analiza casas con características parecidas a la tuya (número de recámaras, baños, metros cuadrados, antigüedad, estado de conservación) que se hayan vendido en tu misma colonia o fraccionamiento en los últimos 3 a 6 meses. Se fijan en el precio final de venta, no en el precio de listado inicial.
- **Propiedades actualmente en venta:** Observa las casas similares que están compitiendo con la tuya en el mercado. Esto te da una idea de la oferta actual y cómo se están posicionando los otros vendedores.
- **Características diferenciadoras:** Evalúa si tu casa tiene algo que la haga más atractiva (remodelaciones recientes, jardín grande, ubicación privilegiada, extras como paneles solares) que justifique un precio más alto.
- **Resultado:** Con base en esta comparativa, se establece un precio de venta competitivo para tu casa, que atraiga compradores y refleje su valor real en el mercado actual.

Considera un smartphone de una marca reconocida:

- El precio es elevado (\$20,000 MXN o más).
- El costo de fabricarlo es significativamente menor, incluyendo componentes, ensamblaje, software.
- El valor que el consumidor percibe va más allá de las especificaciones técnicas. Incluye el estatus social que confiere la marca, la experiencia de usuario (facilidad de uso, ecosistema), la fiabilidad del soporte técnico, la seguridad percibida, la calidad de las cámaras, la durabilidad esperada y la sensación de pertenencia a una comunidad. Una persona está dispuesta a pagar más por el valor añadido de la marca, no solo por el hardware.

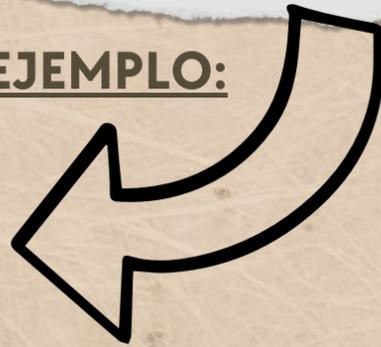
## EJEMPLO:



## Comparativo de mercado

**Definición:** Se basa en el análisis de propiedades similares vendidas o en venta. Se ajustan factores como ubicación, tamaño, estado, antigüedad. Muy utilizado en viviendas.

## EJEMPLO:



- **Situación:** Estás interesado en comprar un local comercial que ya está rentado a una farmacia.
- **Ingresos esperados:** La farmacia paga una renta anual de \$360,000 MXN (\$30,000 MXN al mes).
- **Tasa de capitalización:** Para locales comerciales, la tasa de capitalización suele ser un poco más alta que para vivienda debido a posibles riesgos (vacancia, tipo de negocio del inquilino, etc.). Supongamos que una tasa de capitalización adecuada para este tipo de activo es del 8% (0.08).
- **Cálculo de capitalización:**
- **Valor = Ingreso Neto Anual / Tasa de Capitalización**
- **Valor = \$360,000 / 0.08 = \$4,500,000 MXN**
- **Interpretación:** Esto sugiere que un precio justo por ese local, considerando la renta que genera y el rendimiento esperado, sería de \$4,500,000 MXN. Si el vendedor lo ofrece por \$4,000,000 MXN, ¡podría ser una excelente oportunidad porque tu rendimiento sería incluso mayor! Si lo pide por \$5,000,000 MXN, la rentabilidad sería menor de lo que esperas.

## EJEMPLO:



## Capitalización de rentas

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

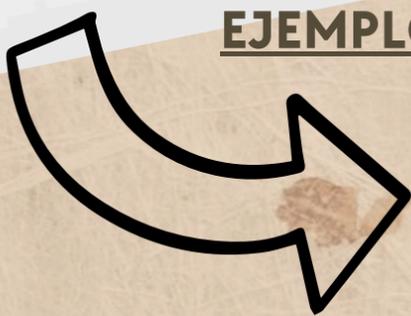




## Depreciación

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

### EJEMPLO:



- **Situación:** Tienes una casa en Comitán de Domínguez que fue construida hace 30 años.
- **Depreciación Física Curable:** Pintura descolorida y agrietada: Con el tiempo, el sol y la lluvia han desgastado la pintura exterior. Pintarla de nuevo es un gasto, pero es económicamente viable y mejora la apariencia.
- **Techo con tejas rotas o levantadas:** Las tejas se han dañado por el viento, el granizo o simplemente por su antigüedad. Reemplazar algunas tejas o el techo completo es una reparación que previene daños mayores y es parte del mantenimiento normal.
- **Grifos que gotean y tuberías con sarro:** El uso constante y el paso del tiempo causan fugas y acumulación de sarro. Reparar o reemplazar los grifos y algunas secciones de tubería es una depreciación física curable.
- **Alfombras gastadas o pisos rayados:** El constante tránsito de personas desgasta las alfombras o raya los pisos de madera o cerámica. Reemplazarlos o pulirlos son ejemplos de depreciación curable.
- **Depreciación Física Incurable:** Cimientos con grietas estructurales graves: Si los cimientos de la casa presentan daños tan severos que repararlos costaría casi tanto como construir una casa nueva, se considera una depreciación física incurable. Es técnicamente posible, pero económicamente inviable.
- **Marcos de ventanas podridos o carcomidos:** Si toda la estructura de madera de las ventanas está dañada por la humedad y el tiempo, el costo de reemplazar todos los marcos y vidrios podría ser tan alto que se acerca a lo incurable.
- **Sistema eléctrico obsoleto y peligroso en todo el edificio:** Un sistema eléctrico antiguo que no cumple con las normas de seguridad actuales y requiere un recableado completo de toda la casa puede ser un ejemplo de depreciación física incurable si el costo es excesivo en relación con el valor de la propiedad.

## Depreciación funcional

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

### EJEMPLO:



• **Situación:** Una taquería en Comitán de Domínguez 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.

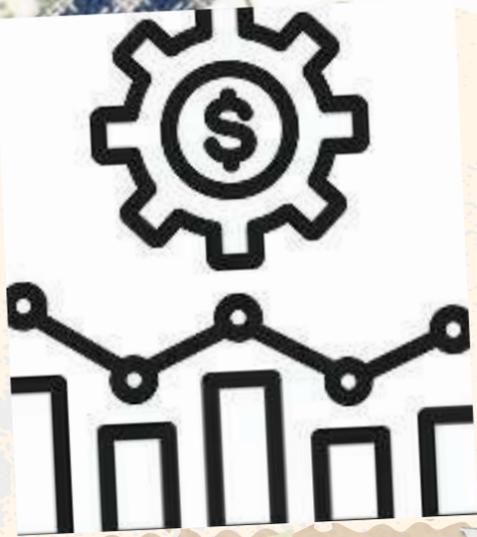
## Depreciación física

**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 Comitán hace 5 años. Funciona perfectamente, no tiene golpes ni rayones, la batería aún aguanta un día. Físicamente, está bien.
- **Depreciación Funcional:** Procesador lento: Las aplicaciones y los juegos modernos se ejecutan lentamente o se bloquean porque el procesador ya no es lo suficientemente potente para las demandas actuales.
- **Cámara de baja resolución:** Aunque funciona, la calidad de las fotos y videos no se compara con los estándares actuales, y carece de funciones como el modo nocturno o el zoom avanzado.
- **Poca memoria de almacenamiento:** Ya no puedes guardar todas tus fotos y aplicaciones porque la capacidad de almacenamiento es limitada comparada con los nuevos modelos.
- **Software desactualizado:** El sistema operativo 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 esté 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. Ya no cumple su función tan eficientemente como los modelos actuales.

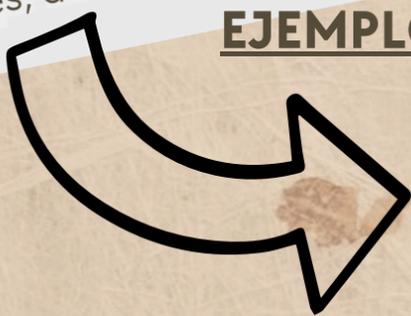


## Método de costos

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

### EJEMPLO:

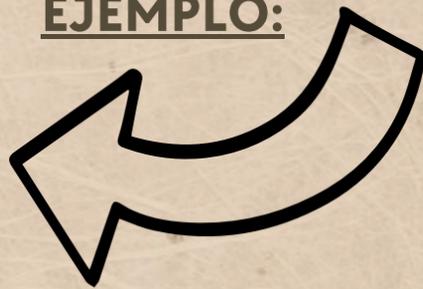
- A veces se considera el costo de reproducción, que sería construir una réplica exacta del edificio original con los mismos materiales y métodos (aunque sean obsoletos y más caros). Pero lo más común es el costo de reposición, que es construir un edificio similar pero con materiales y tecnologías modernas 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 levantarla si se destruyera.



## Avalúo

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

### EJEMPLO:



- Juan está comprando una casa en el centro de Comitán de Domínguez, Chiapas, con un crédito hipotecario. El banco le exige un avalúo para asegurarse de que el valor del préstamo no exceda el valor real de la propiedad.
- Un valuador inmobiliario visita la casa de Juan. Mide la superficie, revisa los materiales de construcción, la antigüedad, 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 o colonias aledañas para ver a qué precios se están cerrando las operaciones. Con toda esa información, genera un informe detallado que establece el valor comercial de la casa en ese momento.
- Resultado: Si el valuador 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 acordado era ligeramente diferente.

## Valuador

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



### EJEMPLO:

