



Alumnos: Jarib Jahziel Hernández Toledo

Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

Materia: Valuación Inmobiliaria

Profesor: María Fernanda Montserrat Campos Román

Fecha: 24/05/2025

Actividad: Mini glosario visual: "Domina los conceptos base de la valuación"

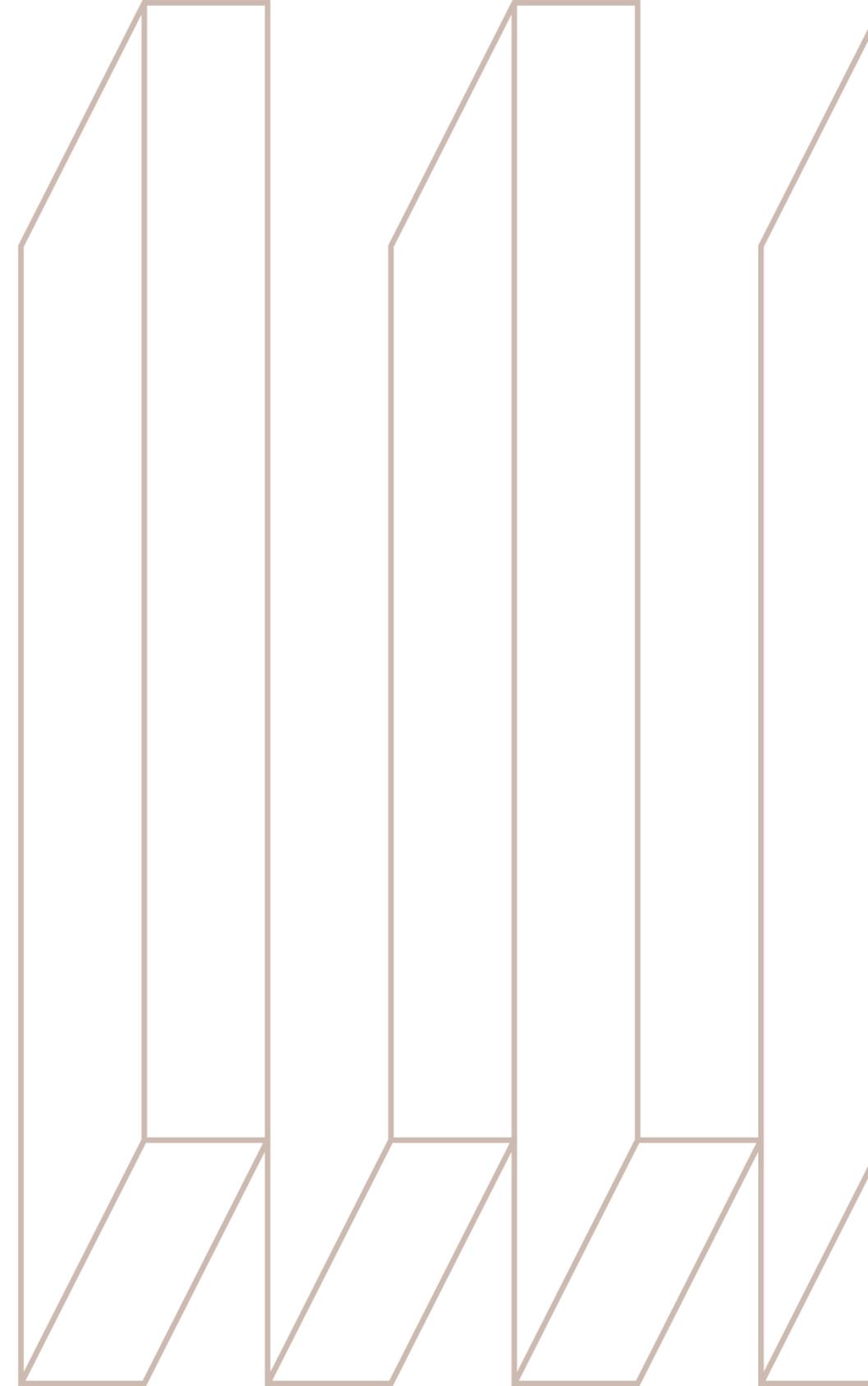
# Glosario Visual de Valuación Inmobiliaria

Jarib Jahziel Hernandez Toledo



# Conceptos clave

Para entender la valuación inmobiliaria, con definiciones técnicas, ejemplos prácticos y apoyo visual.

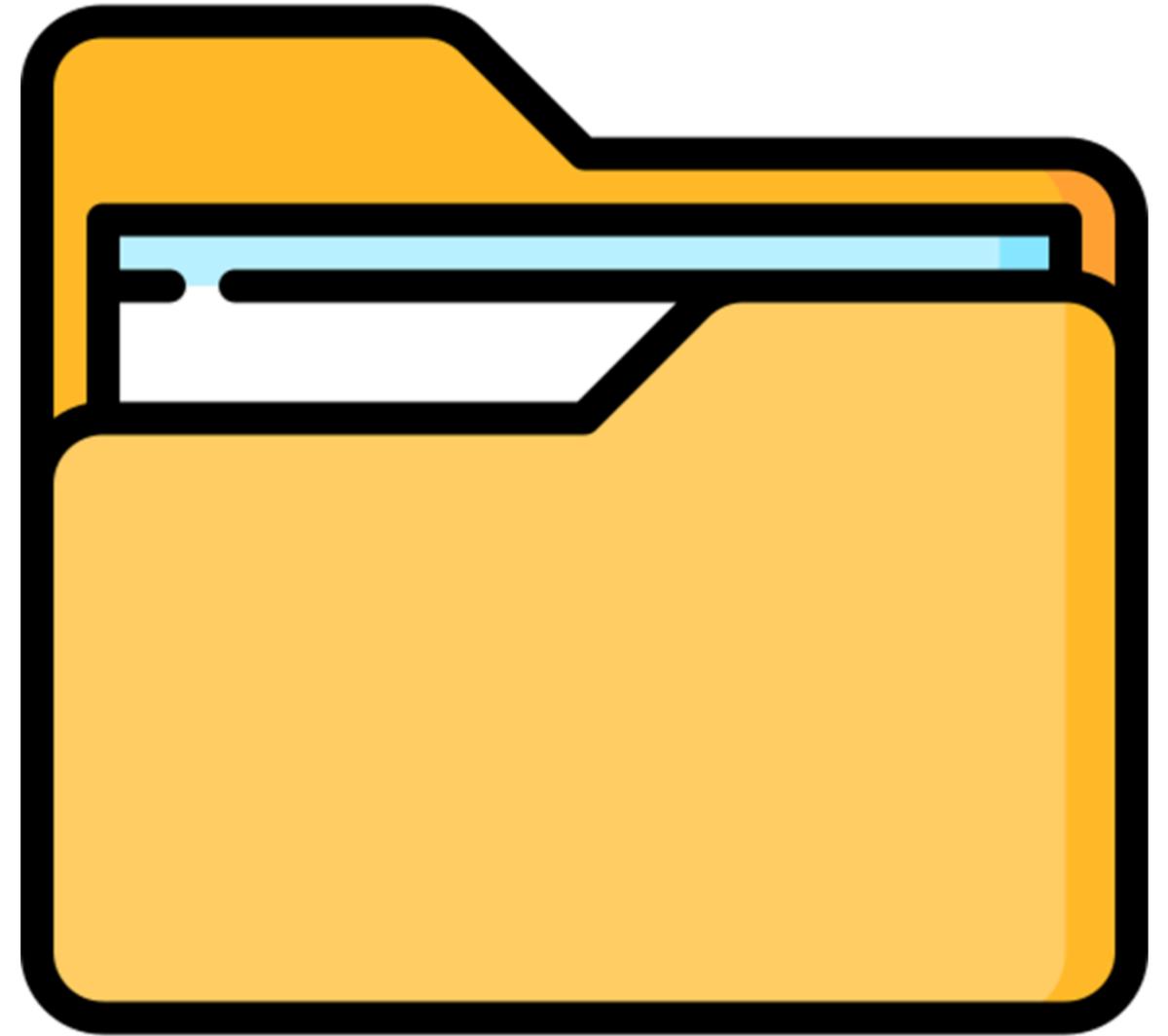


# 1. Avalúo

Estudio técnico que estima el valor comercial, fiscal o catastral de un inmueble, basado en métodos establecidos y considerando su estado, uso y entorno.

Ejemplo: Un banco solicita un avalúo de una casa para aprobar un crédito hipotecario.

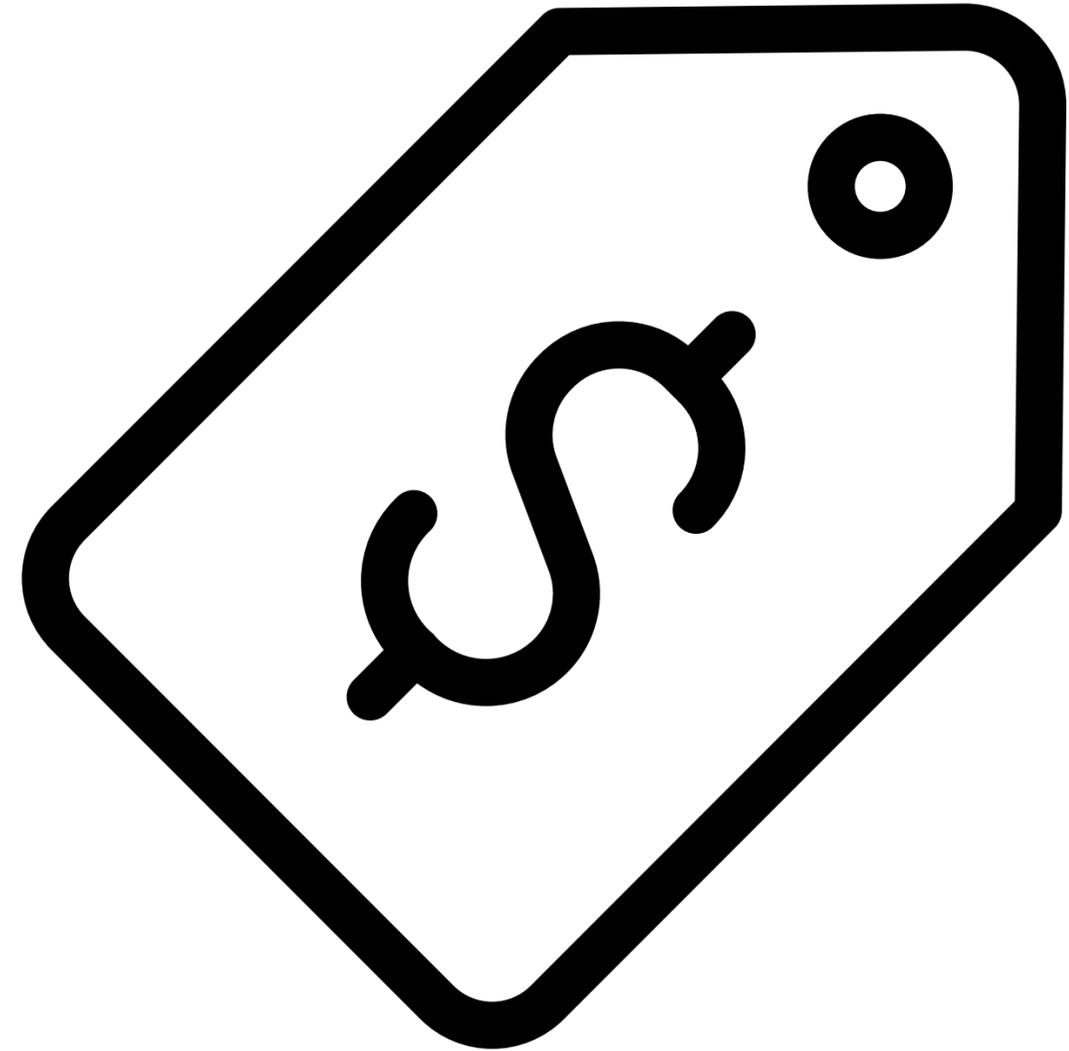
Imagen:



Monto justo que un comprador pagaría por un inmueble en condiciones normales de oferta y demanda.

Ejemplo: Una vivienda en zona céntrica con alta demanda tiene un valor de mercado de \$2,500,000.

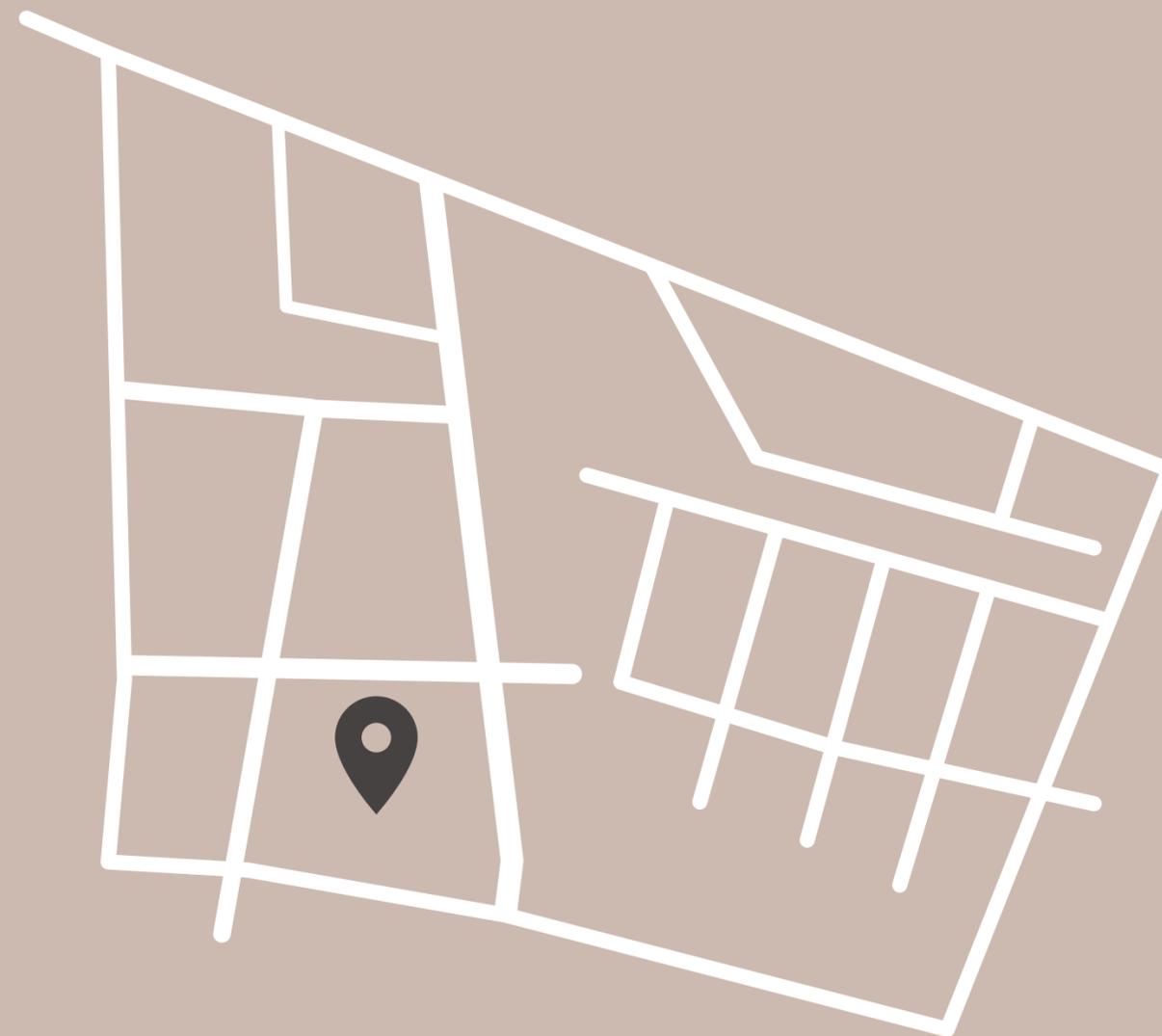
## 2. Valor de Mercado



# 3. Principio de Sustitución

Un inmueble no puede valer más que el costo de adquirir otro similar con igual utilidad.

Ejemplo: Si dos departamentos en la misma zona son idénticos, el comprador elegirá el de menor precio.



# 4. Unidad de Uso

Uso principal asignado a un inmueble según su diseño, ubicación y normativa.

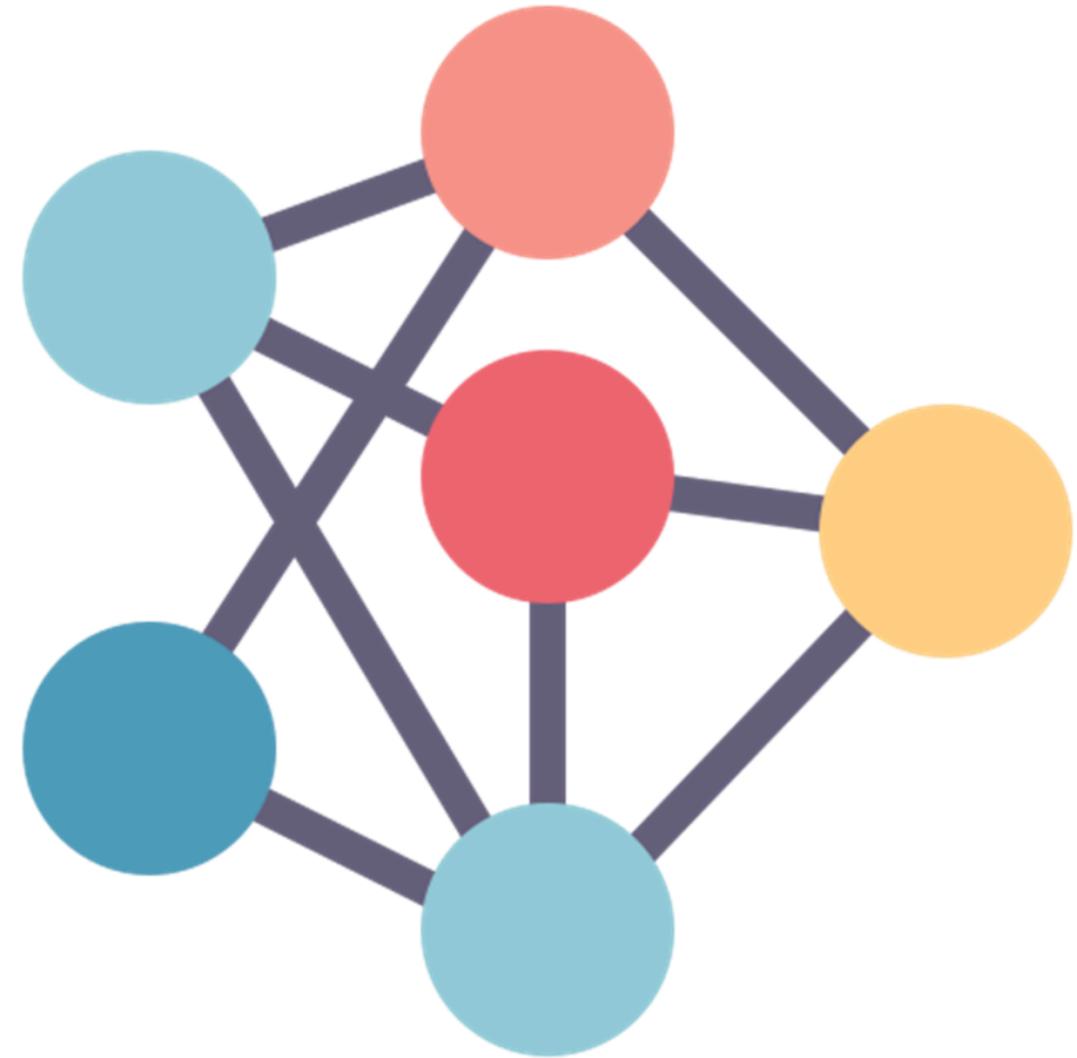
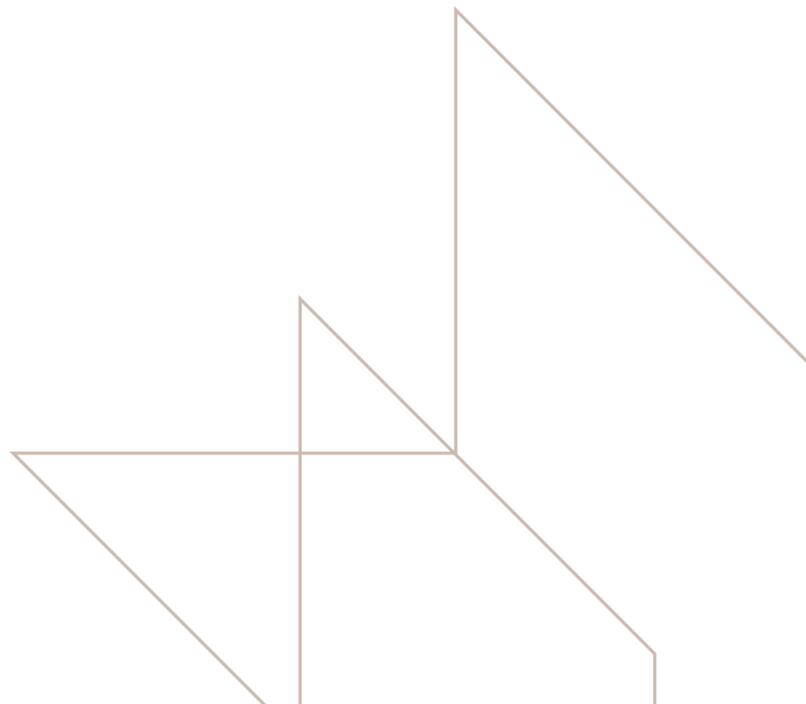
Ejemplo: Un local en zona comercial adaptado como cafetería (valor comercial > valor habitacional).



# 5. Depreciación

Pérdida de valor por desgaste físico, obsolescencia funcional o factores externos.

Una casa de 20 años con instalaciones eléctricas antiguas sufre depreciación



## 6. Valor de Reposición

Costo actual de reconstruir un inmueble similar, menos depreciación.

Ejemplo: Reemplazar una casa d añada por incendio costaría \$1,200,000 hoy, pero su valor depreciado es \$900,000.





## 7. Método Comparativo de Mercado

Valuación basada en precios de inmuebles similares vendidos recientemente.

Ejemplo: Para valuar un departamento, se comparan ventas de unidades similares en el mismo edificio.

# 8. Valor Catastral



Valor asignado por el gobierno para calcular impuestos prediales.

Ejemplo: Un terreno urbano tiene un valor catastral de \$500,000, pero su valor comercial es \$800,000.

# 9. Bienes Inmuebles Urbanos

Propiedades en zonas urbanas como casas, departamentos, locales comerciales.

Un edificio de oficinas en el centro de la ciudad.





## 10. Plusvalía

Aumento de valor de un inmueble por factores externos (ej. desarrollo urbano).

Ejemplo: Un terreno sube de valor al construirse una estación de metro cerca.