



ALUMNO: ISAAC GABRIEL AGUILAR CANO

PROFESORA: MARIA FERNANDA CAMPOS

MATERIA: VALUACION INMOBILIARIA

ACTIVIDAD: PLATAFORMA

LICENCIATURA: ARQUITECTURA

CUATRIMESTRE: 9

PARCIAL: 2

ENTREGA: 15/06/2025

## **1. ¿QUE ES LA VALORACION HIPOTECARIA FISCAL?**

Es la que se realiza para préstamos por una institución financiera

La fiscal tiene como propósito estimar el valor de un bien para efectos impositivos

## **2. ¿QUE ES LA VALORACION URBANISTA Y DE SEGUROS?**

La valoración urbanista evalúa la potencial o valor del suelo según su ubicación dentro de un plan de desarrollo.

La valoración de seguros determina el valor de reposición de un inmueble.

## **3. ¿QUE ES EL METODO DE COSTO?**

Este método calcula el valor de una propiedad calculando lo que costaría reconstruir

Componentes del método de costo: valor del terreno, costo directo de construcción, costos indirectos, depreciación.

## **4. ¿PARA QUE SIRVE LA CAPITALIZACION DE INGRESOS?**

Se emplea especialmente en inmuebles que genera renta o ingresos constantes

### **ESTIMACION DEL COSTO Y COSTEO POR M2:**

Consultar fuentes confiables

Multiplicar el costo por m2 por la superficie construida

Aplicar una depreciación

Calcular el valor de terreno por separado

Sumar construcción + terreno para obtener el precio total

## **5. ESTRATIFICACION DE LA MUESTRA DE VALOR:**

Cuando se usa el método de mercado el valuador tiene que evitar promediar datos muy dispares

Agrupar los comparables según características similares como:

Superficie construida

Estado de conservación

Ubicación dentro del fraccionamiento

Antigüedad

Acabados y equipamiento

## **6. REQUISITOS MINIMOS, TIPOS Y CARACTERISTICAS DEL INFORME:**

Ubicación completa y croquis

Fotografías recientes del bien inmueble

Superficie, colindancias y medidas

Documentación legal

Firma del valuador

Tipos de informe:

Cualitativo

Cuantitativo

Mixto

## **7. ¿CUAL ES LA ESTRUCTURA GENERAL DEL AVALUO?**

Portada

Datos del solicitantes y finalidad del avaluo

Descripción del inmueble

Método aplicado

Calculo técnico

Valor estimado

Anexos

## **8. REDACCION TECNICA POR PARTES:**

Introducción del avaluó

Descripción del inmueble

Método elegido con justificación técnica

Calculo base

## **9. ¿CUAL ES EL COMPARATIVO DE MERCADO?**

Se basa en el análisis de propiedades similares vendidas o en venta