



Nestor Ivan Guillen Velasco

9º cuatrimestre

Primer parcial

GLOSARIO

VALUACION INMOBILIARIA

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

EJEMPLO

si el valor de un inmueble es de \$1,000,000 mxn, el avalúo tendrá un valor de \$3.000 mxn o si la propiedad cuesta \$3,000,000 mxn, entonces el avalúo será de \$9,000 mxn.

PRECIO

Es la cantidad de dinero que se paga por un bien en una transacción

EJEMPLO

- **Precio de un producto: Si un libro de texto cuesta \$50, ese es su precio.**
- **Precio de un servicio: Si un corte de cabello cuesta \$30, ese es su precio.**
- **Precio de una entrada a un cine: Si una entrada a un cine cuesta \$12, ese es su precio.**

COSTO

Es la suma de dinero que se usó e invirtió para producir o construir algo

EJEMPLO

una empresa puede gastar \$50,000 en materiales y \$20,000 en mano de obra para construir una casa

VALOR

Es una estimación técnica y objetiva del monto justo de un bien en un momento justo, se basa en el análisis del mercado, ubicación, uso, demanda, etc.

EJEMPLO

Imaginemos una casa en la ciudad de Comitán de Domínguez, Chis, con las siguientes características:

- **Tamaño: 150 metros cuadrados**
- **Ubicación: Zona céntrica, cerca de parques y comercios**
- **Estado: Buena conservación, con recientes mejoras**
- **Tipo: Casa de una sola planta**

En este caso, el valor real de la casa podría estar entre los **\$2,500,000 y \$3,500,000 pesos mexicanos, dependiendo de la situación del mercado inmobiliario en Comitán.**

COMPARATIVO DE MERCADO

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

EJEMPLO

- Una casa de 150 metros cuadrados, con tres dormitorios y dos baños, en buen estado, en un vecindario similar, se vendió recientemente por \$800,000.
- Otra casa similar, pero con un jardín más grande y renovada recientemente, podría haber sido vendida por \$950,000.
- Una casa con menos metros cuadrados y en estado regular podría haber sido vendida por \$650,000.

CAPITALIZACION DE RENTA

Se usan para inmuebles que generan ingresos como locales, oficinas, departamentos,

EJEMPLO

- **Valor de la propiedad: \$1,000,000**
- **Ingresos anuales: \$180,000**
- **Gastos anuales: \$36,000**
- **Ingreso Operativo Neto (NOI): $\$180,000 - \$36,000 = \$144,000$**

DEPRECIACION

Es la perdida de valor de un inmueble por el tiempo o por las condiciones que este

EJEMPLO

Una casa que se compra por \$500,000 y se espera que dure 50 años puede depreciarse a \$20,000 anualmente.

DEPRECIACION FISICA

Es la perdida de valor por el desgaste normal depende del uso

EJEMPLO

Un edificio sufre depreciación física debido al desgaste de sus componentes (pintura, techos, etc.), incluso con el mantenimiento adecuado.

DEPRECIACION FUNCIONAL

Es la perdida de valor de un inmueble debido a que ya no es tan eficiente o útil

EJEMPLO

Imagine una casa construida en la década de 1960, con ventanas de madera antiguas, una cocina pequeña y aislada, y un diseño que no aprovecha al máximo el espacio. Esta casa, aunque esté en buen estado físico (no presenta daños estructurales), experimentaría una depreciación funcional considerable