



JOSE MIGUEL ALFARO PEREZ

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

MARIA FERNANDA MONTSERRATH CAMPOS
ROMAN

VALUACION INMOBILIARIA

05/ 25 / 2025

CUATRIMESTRE: 9°

Mini glosario visual: “Domina los conceptos base de
la valuación”

❑ **Valor del suelo**

Es el precio del terreno sin construcciones.

 *Ejemplo:* El terreno baldío en Las Tinajas tenía un valor de \$25,000 antes de la construcción del parque



❑ **Uso del suelo**

Corresponde a la finalidad permitida por la normativa urbanística (residencial, comercial, recreativo, etc.).

 *Ejemplo:* El terreno estaba clasificado para uso recreativo, lo que permitió construir el parque sin cambio de zonificación.



❑ **Valor de construcción (o costo de reposición)**

Es el valor estimado para construir nuevamente una edificación o infraestructura similar.

 *Ejemplo:* El costo de construir el parque con canchas, jardines y mobiliario urbano fue de \$150,000.



❑ **Depreciación**

Disminución del valor de una construcción por el uso, el tiempo o el deterioro.

 *Ejemplo:* El mobiliario del parque pierde valor con el tiempo, estimándose una depreciación del 3% anual.



☐ **Plusvalía**

Aumento del valor del inmueble (o de inmuebles cercanos) por mejoras en la zona o infraestructura.

 *Ejemplo:* Las viviendas alrededor del parque aumentaron su valor en un 20% gracias a la mejora urbana.



☐ **Valor de mercado**

Precio probable al que puede venderse una propiedad en condiciones normales de mercado.

 *Ejemplo:* Tras la construcción del parque, el terreno con infraestructura tiene un valor de mercado de \$200,000.



☐ **Valor residual**

Valor que tiene un terreno o edificación después de descontar todos los costos y depreciaciones.

 *Ejemplo:* Si se demoliera el parque dentro de 20 años, el terreno seguiría valiendo \$60,000 como mínimo.



☐ **Renta potencial (valor por capitalización)**

Valor estimado de una propiedad basado en los ingresos que podría generar (por alquiler, eventos, etc.).

 *Ejemplo:* Si se alquilan canchas del parque para eventos, el valor del parque puede calcularse también según esas rentas.



□ **Impacto urbano**

Influencia positiva o negativa que tiene una construcción en su entorno (movilidad, seguridad, ambiente, etc.).

🌳 *Ejemplo:* El parque redujo los puntos de basura en la zona y mejoró la seguridad al atraer más tránsito peatonal.



□ **Externalidades**

Efectos colaterales de una construcción sobre terceros que no están directamente involucrados en la propiedad.

👥 *Ejemplo:* El parque genera beneficios sociales y ambientales (aire limpio, espacio para niños), que impactan a toda la comunidad sin que todos paguen por ello.

