



# UDSA

## Mi Universidad

*Nombre del Alumno: Gael Federico López Ochoa*

*Nombre del tema: Fundamentos De La Valuación Y Metodologías*

*Parcial: 2*

*Nombre de la Materia: Valuacion Inmobiliaria*

*Nombre del docente: Maria Fernanda Montserrath Campos*

*Roman*

*Nombre de la Licenciatura: Arquitectura*

*Cuatrimestre: 9*

*Fecha: Junio 2025*

### **1. ¿Qué es un método de valuación?**

La valuación es una estimación de una manera objetiva y técnica el valor de un inmueble, considerando factores como, uso, ubicación, estado, condiciones, etc.

### **2. ¿Cuáles son los tipos de método de costos que hay?**

Método de mercado o comparativo, Método de costos, Método residual, Método de ingresos o capitalización

### **3. ¿Como saber que métodos de valuación elegir?**

Cuando hay comparables es de mercado, cuando genera renta es de ingresos, cuando no hay comparables el de costos y cuando hay un predio en desarrollo es residual

### **4. ¿Para que se realiza una valoración hipotecaria?**

Se usa para respaldar un crédito, valorando el inmueble de forma conservadora como garantía, basado en lo que se recuperaría si no se paga el préstamo.

### **5. ¿Qué propósito tiene una valoración fiscal?**

tiene como propósito estimar el valor de un bien para efectos impositivos. Se puede usar en contextos como el cálculo del ISR por ganancia en una compraventa, predial, o herencia.

### **6. ¿Qué diferencia tiene una valoración urbanística y una de seguros?**

La valoración urbanística se enfoca en el **terreno** y su valor según el uso que se le puede dar en un plan de desarrollo.

La valoración de seguros se enfoca en la **construcción** y cuánto costaría **reconstruirla** en caso de daño, sin tomar en cuenta el valor del terreno.

### **7. ¿Qué efecto tienen los derechos reales en la valuación de un inmueble?**

Los derechos reales pueden limitar el uso del inmueble y cambiar su valor. Por eso, es importante identificarlos bien al hacer una valuación, ya que afectan la propiedad total del bien.

### **8. ¿Cuáles son algunos derechos reales y cómo afectan el valor de un inmueble?**

Estos derechos, como el usufructo, arrendamiento, hipoteca y concesión, pueden reducir el valor del bien porque limitan el control total del propietario.

### **9. ¿Cómo influyen los derechos reales en la venta de un inmueble?**

Los derechos reales pueden restringir la venta o el uso del inmueble. Por ejemplo, con usufructo o arrendamiento, el propietario no puede usarlo ni venderlo libremente; con hipoteca, la deuda debe pagarse antes de vender; y las concesiones dependen de permisos estatales.

### **10. ¿Por qué es importante saber la finalidad de un avalúo y cuáles son sus usos comunes?**

La finalidad del avalúo define qué datos, método y nivel se debe usar. Entre sus usos comunes están compra-venta, créditos, seguros, expropiación, herencias, regularización y proyectos urbanos