



## Ensayo

*Nombre del Alumno: Aguilar López Jorge Alberto*

*Nombre del tema: Preguntas de Cuestionario*

*Parcial: II*

*Nombre de la Materia: Valuación inmobiliaria*

*Nombre del profesor: María Fernanda Monserrat Campos Román*

*Nombre de la Licenciatura: Arquitectura*

*Cuatrimestre: 9*

# CUESTIONARIO SEGUNDA UNIDAD

## Valuación inmobiliaria

**I. Menciona 3 partes esenciales de un informe técnico:**

- Descripción del inmueble
- Método aplicado
- Calculo técnico

**II. ¿Cuáles son los pasos para estimar el valor por m<sup>2</sup>?**

- Consultar fuentes confiables.
- Multiplicar el costo de m<sup>2</sup> por la superficie de construcción.
- Aplicar una depreciación.
- Sumar la construcción más el terreno para obtener el valor total.

**III. ¿Para qué sirve una valoración Hipotética?**

Este sirve para respaldar un crédito otorgado por alguna institución financiera, el inmueble sirve como garantía.

**IV. ¿Cual es el propósito de una valoración fiscal?**

Este tiene como propósito estimar el valor de un inmueble para efectos impositivos además lo podemos usar en el calculo del ISR por compraventa, predial o herencia.

**V. ¿Para qué sirve una valoración urbanística y de seguros?**

Nos sirve principalmente para calcular el valor que tendría la reposición de un inmueble.

**VI. Describe los derechos reales:**

Los derechos reales afectan el uso y valor de una propiedad.

- **Usufructo:** Es el derecho de disfrutar el inmueble ajeno sin poder venderlo.
- **Arrendamiento:** Es un contrato que otorga el derecho de uso de suelo temporalmente.
- **Hipoteca:** Este es el derecho de embargar un inmueble si no se cubre la deuda.
- **Concesión:** Es aquel que es otorgado por un estado para hacer uso de bienes públicos.

**VII. ¿Describe que es una aplicación técnica del método de mercado?**

Es el más utilizado en la valuación inmobiliaria, este parte de la comparación directa con otros inmuebles similares vendidos o que están en el mercado.

**VIII. ¿Qué es el método de costos?**

Es el que le da valor al inmueble o propiedad calculando el costo de su reconstrucción menos la depreciación pero aumentando el valor del terreno este método sirve para construcciones nuevas, especiales, o donde existen comparables disponibles.

**IX. ¿Cuándo se utiliza una capitalización de ingresos?**

Se emplea especialmente en inmuebles para generar una renta o ingresos cotidianos.

**X. ¿Cuáles son los métodos integrados o valoraciones múltiples?**

Son aquellos que usan 2 o más métodos para llegar a un rango de precio más confiable. Se le conoce como valoración integrada y es recomendada cuando hay ambigüedades en los datos.