



Mi Universidad

Nombre del Alumno:

Uriel Fernando Ruiz

Nombre del tema: Mini Glosario Visual

Parcial: I

Nombre de la Materia: Evaluación Inmobiliaria

*Nombre del profesor: María Fernanda Montserrath Campos
Roman*

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

AVALUO

DEFINICION:

Es un documento técnico que indica cuánto vale un bien, como una casa, terreno o edificio. Lo realiza un profesional capacitado (perito valuador) y se basa en un análisis del mercado, las características del inmueble, su ubicación, estado físico, y otros factores.

EJEMPLO:

Ana quiere vender su casa y no sabe en cuánto ofrecerla. Contrata a un perito valuador, quien visita la propiedad, revisa su estado, ubicación y compara con otras casas similares en la zona.

Después del análisis, el valuador entrega un **avalúo** donde indica que el valor de mercado de la casa es de **\$1,800,000 pesos**.



VALOR

DEFINICION:

El valor es una estimación del valor comercial de un inmueble, reflejando su potencial de utilidad o atractivo para un comprador en el mercado

CÓMO SE CALCULA:

Se determina mediante un análisis de mercado, considerando factores como la ubicación, características de la propiedad, estado de conservación, y comparaciones con propiedades similares.

EJEMPLO:

María quiere vender su casa en una zona residencial. Antes de ponerla en venta, contrata a un valuador profesional. Tras analizar la ubicación, estado de conservación, servicios cercanos y precios de casas similares vendidas recientemente, el valuador determina que **el valor de mercado de su casa es de \$2,400,000 MXN.**



PRECIO

DEFINICION:

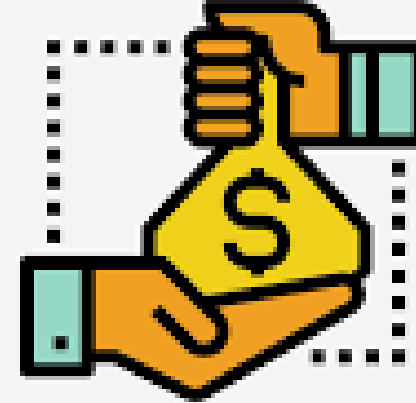
Es la cantidad de dinero efectivamente pagada o solicitada por un bien en una transacción específica. A diferencia del valor, el precio es un hecho concreto, y puede estar influido por factores particulares como urgencia, negociación o condiciones del mercado.

Cómo se determina:

Se establece por la oferta y demanda del mercado, y puede variar según el estado de la propiedad, ubicación, y otros factores.

EJEMPLO:

Carlos quiere comprar una casa que tiene un valor estimado de \$2,500,000 pesos. Después de negociar con el dueño, acuerdan que Carlos pagará \$2,400,000 pesos porque el dueño necesita vender rápido.



COSTO

COSTO:

Es el gasto necesario para producir o reproducir un bien. En inmuebles, incluye materiales, mano de obra, gastos indirectos y utilidades. Puede referirse tanto al **costo nuevo** (construcción actual) como al **costo de reposición o reemplazo**

CÓMO SE CALCULA:

Puede incluir los costos de construcción, materiales, mano de obra, y otros gastos relacionados.



Ejemplo – Costo:

Juan quiere construir una casa de 120 m² en un terreno que ya posee. Consulta con un arquitecto, quien le entrega un presupuesto detallado:

- Materiales: \$700,000 MXN
- Mano de obra: \$300,000 MXN
- Gastos indirectos (permisos, seguros, etc.): \$100,000 MXN
- Utilidad del constructor: \$100,000 MXN

El **costo total de construir la casa sería de \$1,200,000 MXN.**



RENTABILIDAD

DEFINICION:

Es la capacidad que tiene una inversión para generar ganancias.

En bienes inmuebles, se refiere a cuánto dinero puede ganar una persona al invertir en una propiedad, ya sea por renta o por el aumento de su valor con el tiempo.

EJEMPLO:

Compras un departamento por **\$1,000,000** y lo rentas por **\$8,000 al mes**, en un año ganas **\$96,000**. Eso representa una rentabilidad anual del **9.6%**.



BIENES INMUEBLES Y BIENES MUEBLES

DEFINICION:

Los bienes inmuebles son aquellos que están ligados al suelo y no pueden ser movidos, ya que los bienes muebles son los que sí pueden ser movidos de un lugar a otro. La distinción entre estos tipos de bienes es fundamental en el contexto del avalúo inmobiliario, ya que el valor de los bienes inmuebles está relacionado directamente con su ubicación y las características del terreno, ya que el valor de los bienes puede estar más relacionado con su estado y calidad.

BIENES INMUEBLES:

- Casas
- Departamentos
- Edificios
- Terrenos
- Locales comerciales

BIENES MUEBLES:

- Muebles
- Refrigeradores
- Vehículos
- electrodomésticos



DEPRECIACION

DEFINICIÓN:

Es la **pérdida de valor** que sufre un bien con el paso del tiempo, debido al uso, al desgaste o a que salen cosas nuevas (tecnología, materiales, etc.).

En bienes inmuebles, se aplica sobre todo a las construcciones (no al terreno), porque con los años los edificios se deterioran o quedan desactualizados.

EJEMPLO:

Compraste una casa hace 10 años. Aunque el terreno sigue valiendo lo mismo (o más), la construcción **vale menos** porque ya está más vieja y necesita reparaciones.



VALOR COMERCIAL

DEFINICION:

Es el precio aproximado al que se puede vender una propiedad en el mercado, es decir, lo que alguien estaría dispuesto a pagar por ella en una compra real

EJEMPLO:

Si quieres vender tu casa. Para saber cuánto pedir por ella, revisas casas similares en tu barrio que se vendieron recientemente. Si casas parecidas se vendieron por alrededor de \$150,000, ese será el valor comercial de tu casa, porque es el precio justo que los compradores están dispuestos a pagar hoy en el mercado.



VALOR CATASTRAL

DEFINICION:

Es el valor asignado oficialmente a un inmueble por la autoridad catastral o fiscal para fines tributarios y administrativos. Este valor se utiliza principalmente para calcular impuestos como el impuesto predial o contribuciones relacionadas con la propiedad. No necesariamente refleja el valor de mercado o comercial del inmueble.

EJEMPLO:

Supongamos que tienes una casa y el gobierno, para cobrarte el impuesto de la propiedad, calcula cuánto vale oficialmente esa casa. Aunque tú podrías venderla por \$150,000 en el mercado, el valor que usa el gobierno para cobrar impuestos (valor catastral) es \$100,000. Así, pagas tus impuestos basados en ese valor, no en el precio de venta real.



VALOR DE REPOSICION

DEFINICION:

Es el costo que se necesitaría para construir o adquirir un bien inmueble nuevo, con las mismas características, calidad y funcionalidad que el inmueble existente, utilizando tecnología y materiales actuales. No toma en cuenta la depreciación por uso o antigüedad, sino que se refiere a la inversión necesaria para reemplazar el inmueble tal como está.

EJEMPLO:

Si una casa tiene 10 años y se quisiera construir una nueva con el mismo tamaño, diseño y materiales, el valor de reposición sería el costo actual de construir esa casa desde cero, sin considerar el desgaste o deterioro que tiene la casa antigua.

