



Mi Universidad

Nombre del Alumno:

Iber Emanuel Vázquez Arguello

Nombre del tema: Mapa Conceptual

Parcial: 2

Nombre de la Materia: Valuación Inmobiliaria

Lic. María Fernanda Montserrath Campos

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

Fecha: 15 de junio de 2025

1. ¿Cómo funciona el método de comparación de mercado y en qué casos se recomienda usarlo?

Este método compara la propiedad que se va a valorar con otras similares que ya se vendieron o están en venta. Es importante elegir entre 3 y 6 propiedades parecidas y hacer ajustes por diferencias como ubicación o estado de conservación. Se recomienda cuando hay buena información disponible del mercado en esa zona.

2. ¿Qué incluye el método de costo?

Incluye calcular cuánto costaría construir la propiedad desde cero (materiales, mano de obra y otros gastos), restarle la depreciación por el paso del tiempo y sumarle el valor del terreno.

3. ¿Qué se necesita para aplicar el método de capitalización de ingresos?

Se necesita conocer cuánto ingreso neto genera al año (renta menos gastos) y aplicar una tasa de capitalización que refleja el rendimiento esperado. Es ideal para locales comerciales, oficinas o edificios en renta.

4. ¿Por qué es importante identificar la finalidad de un avalúo antes de hacerlo?

Porque según para qué se necesite (crédito, venta, herencia, impuestos, seguros), se deben incluir ciertos datos, usar un método específico y ser más o menos conservador con el valor estimado.

5. ¿Qué diferencia hay entre un avalúo fiscal y uno hipotecario?

El avalúo fiscal se usa para calcular impuestos (como ISR, predial o herencias), mientras que el hipotecario se hace cuando se va a pedir un crédito y el inmueble sirve de garantía.

6. ¿Cómo se determina el valor para un seguro?

En la valuación para seguros, se estima cuánto costaría reconstruir el inmueble en caso de siniestro, pero no se incluye el valor del terreno. Solo se considera la parte construida (materiales, mano de obra, calidad).

7. ¿Qué información legal debe incluirse en un avalúo?

Se debe incluir documentación como escrituras, plano catastral, uso de suelo, y datos del predial. Esta información asegura que el inmueble sea legalmente válido y que no tenga problemas que puedan afectar su valor o uso.

8. ¿Qué son los derechos reales?

Son derechos que afectan la forma en que se puede usar o vender un inmueble. Por ejemplo, si está rentado, hipotecado o en usufructo, eso reduce su valor porque limita su disponibilidad o genera obligaciones para el dueño.

9. ¿Qué tipos de informe de avalúo existen?

Existen tres tipos:

Cualitativo, Cuantitativo, Mixto.

10. ¿Por qué a veces es necesario usar más de un método en una valuación?

Porque un solo método puede no ser suficiente para reflejar el valor real, especialmente si hay pocos datos o diferentes fines. En esos casos, se combinan varios métodos (por ejemplo: costo, ingreso y mercado) y se hace un promedio o análisis ponderado para llegar a un valor más confiable.