



URBANISTA:

MARIA MONTSERRATH FERNANDA CAMPOS ROMAN

NOMBRE DEL TEMA:

“CUESTIONARIO VALUADOR: PREGUNTAS PARA NO REPROBAR (NI EN LA VIDA)”

NOMBRE DE LA MATERIA:

VALUACIÓN INMOBILIARIA

PARCIAL: II

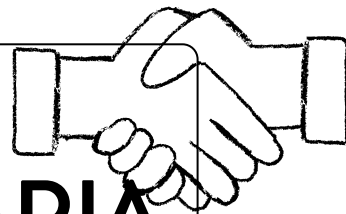
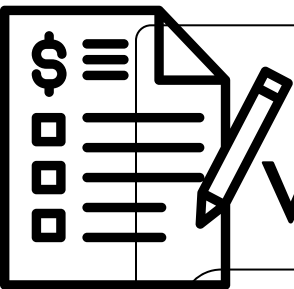
NOMBRE DE LA LICENCIATURA:

ARQUITECTURA

ARQUITECTO:

JOSÉ LISANDRO LÓPEZ ALFARO

CUATRIMESTRE: IX



VALUACION INMOBILIARIA

MÉTODOS DE VALUACIÓN

1. ¿En qué consiste el método comparativo de mercado y qué principio lo fundamenta?

El método comparativo de mercado se basa en comparar el inmueble a valorar con otros similares que se hayan vendido recientemente o estén en venta. Se ajustan los precios de las propiedades comparables según factores como ubicación, estado de conservación y acabados.

Se fundamenta en el principio de sustitución: "nadie pagará más por un bien, por uno similar, que se puede encontrar al mismo precio".

2. ¿Cuáles son los elementos clave del método del costo y cuándo es recomendable usarlo?

Este método estima el valor del inmueble como si fuera nuevo, restando la depreciación y sumando el valor del terreno. Los elementos clave son:

- Costo directo (materiales y mano de obra)
- Costos indirectos (proyecto, permisos)
- Valor del terreno
- Depreciación acumulada

3. ¿Cómo se determina el valor con el método de capitalización de ingresos?

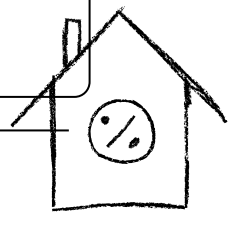
Se utiliza para inmuebles que generan renta, como locales comerciales.

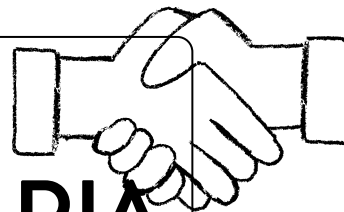
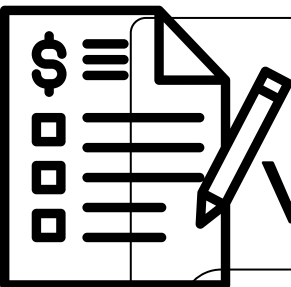
La fórmula es:

$$\text{Valor} = \text{Ingreso Neto Anual} / \text{Tasa de Capitalización}$$

Primero se restan los gastos a la renta bruta para obtener el ingreso neto. Luego se divide entre una tasa de capitalización que refleja el rendimiento esperado por un inversionista.

Ejemplo: si el ingreso neto anual es \$100,000 y la tasa es 8%, el valor estimado es \$1,250,000.





VALUACION INMOBILIARIA

FINALIDADES DEL AVALÚO

4. ¿Cuál es la diferencia entre un avalúo hipotecario y uno fiscal?

- Hipotecario: busca respaldar un crédito. El valor debe ser prudente, enfocado en recuperación ante impago.
- Fiscal: se usa para calcular impuestos como el predial o ISR en venta. Requiere valores más actualizados según el mercado.

5. ¿Para qué sirve una valuación urbanística y cómo se aplica?

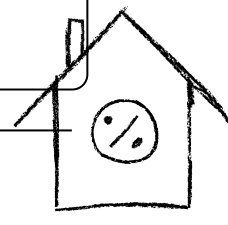
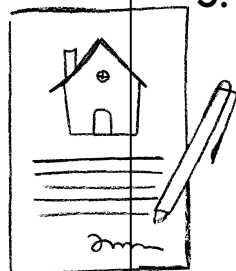
Sirve para estimar el valor potencial de un terreno según el plan de desarrollo urbano. Se usa en casos como expropiaciones, cobros por plusvalía o planificación de zonas.

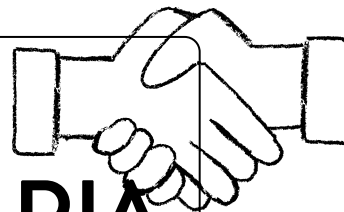
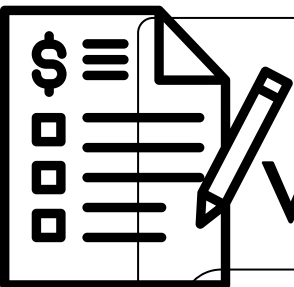
Ejemplo: si un lote está en zona de crecimiento, puede valer más aunque esté vacío.

6. ¿Qué debe contener un avalúo para fines de seguro?

Debe incluir el valor de reposición del inmueble, excluyendo el terreno. El objetivo es saber cuánto costaría reconstruir el edificio tras un siniestro.

Debe contemplar materiales, mano de obra, costos indirectos y ser lo más actualizado posible.





VALUACION INMOBILIARIA

CONCEPTOS PARA VALUACION

7. ¿Qué son los derechos reales y cómo afectan el valor de un inmueble?

Son derechos legales que alguien puede tener sobre un inmueble, limitando su dominio.
Ejemplos:

- Usufructo: alguien más lo usa y disfruta, no se puede vender libremente.
- Hipoteca: está en garantía de una deuda.
- Arrendamiento: hay contrato vigente que limita su disponibilidad.

8. ¿Qué errores comunes deben evitarse al aplicar el método de mercado?

- Elegir comparables muy diferentes entre sí (por ubicación, tamaño, estado).
- No ajustar los precios por diferencias clave.
- Promediar sin estratificar: es mejor agrupar propiedades con características similares.

9. ¿Por qué es útil usar una valoración integrada con varios métodos?

Porque ningún método es perfecto por sí solo. Al combinar:

- Mercado (realismo),
- Ingresos (rentabilidad),
- Costo (estructura),

...se obtiene un rango de valor más confiable, ideal para decisiones importantes como compraventa, inversión o litigios.

10. ¿Qué partes debe tener un informe técnico de avalúo según INDAABIN?

- Portada con datos del solicitante
- Finalidad del avalúo
- Descripción técnica del inmueble
- Justificación del método usado
- Cálculos realizados
- Valor final estimado
- Anexos (fotos, planos, documentos legales)
- Firma y datos del valuador

