



Mi Universidad

Cuestionario

Nombre del Alumno: Pablo Daniel Castro Herrera

Nombre del tema: Cuestionario evaluador: preguntas para no reprobado (ni en la vida)

Parcial: II

Nombre de la Materia: Valuación inmobiliaria

Nombre del profesor: Lic. Maria Fernanda Monserrath Campos Roman

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

Fecha: 15 de junio de 2025

Unidad 2: Fundamentos de la Valuación

1. ¿En qué consiste la valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble?

Respuesta:

Este tipo de valoración analiza el inmueble suponiendo que se utiliza de la manera más rentable y eficiente posible. Se estudian por separado el valor del suelo (como si estuviera vacante) y el de la edificación (como costo de reposición). Es útil para edificaciones nuevas y refleja el mayor valor potencial que puede alcanzar el inmueble en su contexto urbano óptimo.

2. ¿Qué implica la valoración de acuerdo con el valor materializado?

Respuesta:

Consiste en determinar el valor del inmueble tal como está, considerando sus características actuales y la realidad del mercado. Es útil en inmuebles antiguos, ya que internaliza depreciaciones físicas, funcionales y económicas, y refleja el rendimiento real que ofrece.

3. ¿Qué derechos reales pueden influir en la valuación de un inmueble y cómo?

Respuesta:

Derechos como el usufructo, arrendamiento, hipoteca o concesión afectan la propiedad al limitarla o condicionarla. Por ejemplo, un arrendamiento reduce el valor de mercado porque el propietario no tiene libre disposición inmediata del bien. Estos derechos se descuentan del valor total para estimar el valor neto del inmueble.

4. ¿Qué es el método de mercado y cuándo se aplica?

Respuesta:

Es un método de valuación que determina el valor a partir del análisis de propiedades similares que están en oferta o se han vendido recientemente. Se basa en el principio de que el mercado define el valor. Es útil en contextos con datos suficientes y activos similares disponibles.

5. ¿Cómo funciona el método de coste y en qué casos es más adecuado?

Respuesta:

Calcula el valor del inmueble sumando el valor del terreno más el costo de construcción (menos depreciaciones). Es especialmente útil en edificaciones nuevas o recientes donde los costos son fácilmente estimables y la depreciación es mínima.

6. ¿Cuál es el fundamento del método de capitalización de ingresos?

Respuesta:

Se basa en proyectar los ingresos futuros netos que el inmueble puede generar (por ejemplo, rentas) y traerlos a valor presente usando fórmulas financieras. Es aplicable a propiedades en explotación económica como locales o viviendas en renta.

7. ¿Qué características debe tener un avalúo profesional?

Respuesta:

Debe ser técnico, imparcial, y basado en métodos aceptados. Incluye la descripción física del bien, análisis del mercado, metodología empleada, justificación de los valores y la firma de un valuador certificado. Sirve como documento oficial para fines fiscales, comerciales o legales.

8. ¿Cuáles son las finalidades más comunes de un avalúo?

Respuesta:

Incluyen garantía hipotecaria, fines fiscales (como cálculo de impuestos), seguros, procesos judiciales, expropiaciones, compraventa, herencias o liquidaciones. La finalidad define la metodología y enfoque a utilizar en el avalúo.

9. ¿Cuál es la diferencia entre un avalúo comercial y uno fiscal?

Respuesta:

El avalúo comercial determina el valor de mercado real del inmueble, considerando oferta y demanda. El fiscal, en cambio, se usa para establecer impuestos y suele basarse en criterios legales, no siempre en el valor de mercado actual.

10. ¿Qué es la estratificación de la muestra de valor y por qué es importante?

Respuesta:

Es el proceso de segmentar las propiedades comparables en grupos homogéneos para realizar análisis más precisos. Permite identificar patrones y valores promedio según ubicación, uso, estado, etc., y mejora la calidad del avalúo basado en mercado

Bibliografía:

LC-LAR901-VALUACION INMOBILIARIA Antología