



Alumnos: Jarib Jahziel Hernández Toledo

Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

Materia: Valuación Inmobiliaria

Profesor: María Fernanda Montserrat Campos Román

Fecha: 15/06/2025

Actividad: "Cuestionario valorador: preguntas para no reprobar (ni en la vida)"

Cuestionario:

1. ¿Cuál es el objetivo de los métodos de valuación?

Buscan estimar de manera objetiva y técnica el valor de un inmueble considerando factores como su ubicación, estado físico, contexto legal y condiciones de mercado

2. Menciona los métodos de valuación

- Método de mercado (comparativo)
- Método de costos
- Método residual
- Método de ingreso
- Métodos integrados o valoraciones múltiples

3. ¿Cuándo se usan los métodos integrados?

- Cuando el mercado no tiene suficientes comparables
- El método de ingresos puede sobre valorar si sobrestima la renta
- El método de costos no contempla el valor emocional o social del entorno

4. ¿Cuáles son algunas de las finalidades del avalúo?

- Hipotecario
- Fiscal
- Urbanístico
- De seguros

5. ¿Cuál es el fundamento básico del método de mercado?

Se basa en el principio de sustitución "Un comprador racional no pagara mas por una propiedad de lo que costaría adquirir otra similar"

6. ¿Cuáles son los componentes del método de costos?

- Valor comercial del suelo
- Costo directo de construcción
- Costo indirecto de construcción
- Depreciación

7. ¿Qué es la tasa de capitalización?

Representa el rendimiento exigido por una inversión ante un inmueble con ciertas características

8. ¿De que maneras se pueden obtener la tasa de capitalización?

Comparación de mercado (Método directo)

Método del inversor (Tasa objetivo)

Fuentes especializadas

9. ¿Cuándo se utiliza la valoración hipotecaria?

Para un crédito otorgado por una institución bancaria, el terreno sirve como garantía por lo que su precio el prudente

10. ¿Cuáles son algunos de los derechos reales?

- Usufructo: derecho a usar un lugar ajeno
- Arrendamiento: contrato que otorga el derecho temporal de uso
- Hipoteca: Permite quitar la casa cuando no se paga la deuda
- Concesión: derecho otorgado por el gobierno para usar un espacio del gobierno

11. ¿Cuáles son las partes esenciales del informe técnico?

- Portada
- Datos del solicitante y finalidad del avalúo
- Descripción del inmueble
- Método aplicado
- Calculo técnico
- Valor estimado
- Anexos

12. ¿Cuáles son los tipos de informes?

Cualitativos, cuantitativos y mixtos

13. ¿Cómo debe ser la estructura de una tesis?

Técnica, clara que permita replicar el procedimiento y verificar la validez del valor final

14. ¿Qué es la estratificación de la muestra de valor?

Se usa en el método de comparación de similares y consiste en agrupar los comparables según características similares tales como: superficie construida, estado de conservación, ubicación, antigüedad, acabados y equipamiento.