



VALUACION INMOBILIARIA

JOSE MIGUEL ALFARO PEREZ

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

MARIA FERNANDA MONTSERRATH CAMPOS  
ROMAN

CUATRIMESTRE: 9°

## 1. ¿Qué es la valuación inmobiliaria y cuál es su objetivo principal?

La valuación inmobiliaria es el proceso técnico mediante el cual se determina el valor económico de un bien inmueble en una fecha determinada. Su objetivo principal es conocer el valor real de un inmueble para fines comerciales, fiscales, hipotecarios, legales o administrativos.

## 2. ¿Cuáles son los principales métodos de valuación inmobiliaria y en qué se diferencian entre sí?

Los principales métodos son:

- **Método de comparación de mercado:** compara el inmueble con propiedades similares que han sido vendidas recientemente.
- **Método del costo:** calcula cuánto costaría reconstruir el inmueble restando la depreciación.
- **Método de capitalización de rentas:** estima el valor a partir de los ingresos que el inmueble puede generar.
- **Método residual:** se basa en el valor del terreno y los costos de desarrollo para proyectos futuros.

Cada uno se usa según el tipo de inmueble y el propósito del avalúo.

## 3. ¿Qué factores físicos, legales y económicos influyen en el valor de un bien inmueble?

- **Físicos:** ubicación, tamaño del terreno y construcción, estado de conservación, antigüedad.
- **Legales:** uso de suelo, cargas o gravámenes, documentación en regla.
- **Económicos:** oferta y demanda del mercado, tasas de interés, entorno económico general.

## 4. ¿Cómo se determina el valor comercial de una propiedad?

Se determina principalmente mediante el **método comparativo de mercado**, considerando ventas recientes de propiedades similares en la misma zona, ajustando por características como ubicación, tamaño, estado y servicios.

## 5. ¿Qué papel juega el avalúo catastral en la valuación inmobiliaria?

El avalúo catastral es un valor asignado por el gobierno para fines fiscales y suele ser menor al valor de mercado. Sirve para calcular impuestos prediales, pero no refleja necesariamente el valor comercial del inmueble.

## **6. ¿Por qué es importante el principio de mayor y mejor uso en una valuación inmobiliaria?**

Este principio establece que el valor de un inmueble se maximiza cuando se destina al uso legal y físicamente posible que genere el mayor valor. Es crucial para valorar terrenos subutilizados o con potencial de desarrollo.

## **7. ¿Qué documentos y datos son necesarios para realizar un avalúo inmobiliario preciso?**

- Escritura o título de propiedad
- Plano o croquis del inmueble
- Identificación oficial del propietario
- Datos del predial y uso de suelo
- Fotografías del inmueble
- Información del mercado local

## **8. ¿Qué impacto tiene la ubicación geográfica sobre el valor de un inmueble?**

La ubicación es uno de los factores más determinantes. Un inmueble en una zona con servicios, infraestructura, accesibilidad y seguridad tendrá mayor valor que uno similar en una zona desfavorable.

## **9. ¿En qué consiste el método de comparación de mercado y cuándo es más adecuado utilizarlo?**

Este método compara el inmueble con propiedades similares que se han vendido recientemente. Es el más adecuado para viviendas, terrenos urbanos y propiedades con muchas operaciones comparables en el mercado.

## **10. ¿Qué diferencias existen entre el valor de mercado, el valor catastral y el valor fiscal de un inmueble?**

- **Valor de mercado:** precio probable en una transacción libre y voluntaria.
- **Valor catastral:** valor oficial asignado por autoridades fiscales.
- **Valor fiscal:** base para el cobro de impuestos, que puede basarse en el valor catastral u otros criterios establecidos por ley.