



Alumno: Angel Gabriel Granados Pérez

Lic. María Fernanda Monserrat Campos Román

9° cuatrimestre

Arquitectura

FUNDAMENTOS DE LA VALUACIÓN Y METODOLOGÍAS

Valuación inmobiliaria

15 DE JUNIO DE 2025

1. ¿Qué es la valuación profesional y para qué sirve?

La valuación profesional es el proceso técnico que permite determinar el valor de un bien, usualmente un inmueble, de forma objetiva y sustentada. Sirve para que compradores, vendedores, bancos, autoridades o incluso la tía que quiere vender su casa, tomen decisiones basadas en datos reales, no en “yo creo que vale tanto”.

2. ¿Qué finalidad puede tener un avalúo? Menciona y explica al menos tres.

1. Compraventa: Para saber cuánto vale un inmueble antes de negociar.
2. Trámite legal o fiscal: Como en juicios, herencias, impuestos o escrituras.
3. Garantía hipotecaria: Cuando se solicita un crédito y se necesita avalar el valor real del bien.

Estas finalidades determinan qué tan detallado o técnico debe ser el informe.

3. ¿Cuál es la diferencia entre un informe cuantitativo, cualitativo y mixto?

- Cualitativo: Se enfoca más en describir, útil cuando no hay datos completos.
- Cuantitativo: Contiene cálculos técnicos basados en métodos con números duros.
- Mixto: Mezcla lo mejor de ambos para mayor confiabilidad.

Ejemplo: Si no tienes planos catastrales, tal vez uses una descripción detallada (cualitativo), pero si tienes valores unitarios y medidas exactas, el informe será cuantitativo o mixto.

4. ¿Qué es el método de comparación de mercado y qué cuidados se deben tener al aplicarlo?

Este método compara el inmueble con otros similares que se hayan vendido recientemente.

Cuidado: No se trata de sacar el promedio a lo loco. Se debe aplicar estratificación: agrupar los comparables según características similares (antigüedad, ubicación, acabados, etc.), para evitar errores por diferencias notables.

5. Explica en qué consiste el método de costo o reposición.

Calcula cuánto costaría construir el inmueble de nuevo hoy, y luego le resta una depreciación por el uso, la edad o el estado físico.

Ejemplo: si hacer una casa como la tuya cuesta \$800,000, pero ya está medio viejita, tal vez su valor sea \$600,000.

6. ¿Qué implica el método de capitalización de rentas?

Este método se usa cuando el inmueble genera ingresos (rentas). Consiste en calcular cuánto valdría hoy ese flujo de ingresos en el tiempo, aplicando una tasa de capitalización.

Ejemplo: si una casa renta \$10,000 mensuales, y la tasa es del 10%, su valor podría ser \$1,200,000.

7. ¿Qué elementos debe tener un informe técnico de avalúo para ser válido?

- Portada y datos del solicitante
- Finalidad del avalúo
- Descripción del inmueble (medidas, colindancias, uso)
- Método aplicado con justificación
- Cálculo técnico y valor estimado
- Anexos: croquis, fotos, escrituras, uso de suelo, plano catastral
- Firma del valuador con cédula profesional

8. ¿Qué es la depreciación y por qué se aplica en un avalúo?

Es la pérdida de valor que sufre un inmueble con el tiempo, por su uso, condiciones o antigüedad. Se aplica para reflejar el valor real actual y no el de cuando estaba recién estrenado.

Ejemplo: una casa construida hace 20 años no vale lo mismo que una nueva, aunque se vean parecidas.

9. Menciona un error común al hacer un avalúo y cómo evitarlo.

Error: Usar comparables inadecuados (muy diferentes en tamaño, ubicación o estado).
Solución: Aplicar la estratificación de la muestra para asegurar que se comparen peras con peras, no con mangos.

10. ¿Qué son los derechos reales y cómo afectan un avalúo?

Son derechos que se tienen sobre una cosa (como un inmueble), por ejemplo: propiedad, usufructo, servidumbre.

Afectan el avalúo porque si una casa está en usufructo (alguien puede vivir ahí sin ser dueño), su valor baja ya que no está libre para uso inmediato.