



Mi Universidad

Nombre del Alumno:

Iber Emanuel Vázquez Arguello

Nombre del tema: Mini Glosario Visual

Parcial: I

Nombre de la Materia: Valuación Inmobiliaria

Lic. María Fernanda Motserrath

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura

Cuatrimestre: 9

Fecha: 25 de mayo de 2025

GLOSARIO



PRECIO

Es la cantidad de dinero que se paga por un bien en una transacción.

01

VALOR

Es una estimación técnica y objetiva del monto justo de un bien en un momento determinado.

02



EJEMPLO

Una casa en una zona residencial se vendió por \$2500000 MXN.



EJEMPLO

UN valuator determina que el valor de mercado de una casa es de \$2400000



UNIDAD DE USO

Se refiere al uso principal que se le da o se puede dar a un inmueble, de acuerdo con su diseño, ubicación, entorno y normativa.

03



EJEMPLO

Un terreno dividido en cinco lotes que se utilizan para casas unifamiliares.



07



VALOR INTRÍNSECO

Es un concepto clave en el ámbito de las finanzas y la inversión que se refiere al valor real o subyacente de un activo, independiente de su precio de mercado.

04

COSTO

Es una estimación técnica y objetiva del monto justo de un bien en un momento determinado.

05



EJEMPLO

Un terreno céntrico subutilizado puede tener un valor intrínseco mayor si se considera su potencial para desarrollar un edificio comercial



EJEMPLO

Construir una casa similar en el mismo terreno cuesta \$2000000



DEPRECIACIÓN

Es la pérdida de valor de un inmueble con el tiempo o por condiciones específicas.

06



EJEMPLO

Una casa de 20 años tiene una depreciación acumulada del 30% respecto al valor original de construcción.



VALOR RESIDUAL

Es el precio al que se puede vender un activo cuando ha finalizado su vida útil y tras restar el coste que tiene la venta.

07



EJEMPLO

Un edificio que genera rentas, se estima que al final de su vida útil de 40 años el terreno tendrá un valor residual de \$800000.





COMPARABLES

Son inmuebles similares al que se valúa, que sirve como referencia.

08

EJEMPLO

Un valuador analiza tres casas recientemente vendidas en la misma zona para determinar el valor de la cuarta,



Es el estudio técnico que permite estimar con base en métodos previamente establecidos, el valor comercial, fiscal, catastral o de otro tipo, de un bien inmueble, considerando su estado, uso y entorno.

AVALÚO

09

EJEMPLO

Un banco solicita un avalúo de una casa que un cliente ofrece como garantía para un crédito hipotecario. El avalúo determina que la vivienda tiene un valor de \$1,900,000 MXN, lo que permite al banco calcular cuánto puede prestar al solicitante, basándose en un porcentaje del valor avalado (por ejemplo, el 80%).



VALUADOR

Un valuador es un profesional especializado en determinar el valor comercial, fiscal, catastral o de reposición de un bien, como inmuebles, terrenos, maquinaria, empresas, entre otros. Para ello, aplica métodos técnicos y criterios normativos y de mercado

10

EJEMPLO

Una persona quiere vender una bodega industrial en Querétaro. Antes de ponerla en el mercado, contrata a un valuador profesional para conocer el valor comercial justo.

El valuador inspecciona el inmueble, revisa documentos legales, analiza el uso de suelo, y aplica el método de ingresos y comparables. Finalmente, entrega un avalúo técnico que servirá como base para fijar el precio de venta.

