



**Gabino Trujillo Sandoval**

**Nombre del profesor:**

**VALUACION INMOBILIARIA**

**PASIÓN POR EDUCAR**

**Proyecto: cuestionario**

**Noveno Cuatrimestre**

1. ¿En qué se basa el método de mercado para valorar una propiedad?

Se basa en el principio de sustitución: "un comprador racional no pagará más por una propiedad de lo que le costaría adquirir otra de similares características.

2. Cuáles son los pasos principales del método del mercado?

-Selección de comparables vigentes (3-6 propiedades)

-Análisis de factores diferenciales: ubicación, superficie, antigüedad, acabados

-Ajustes monetarios para homogenizar condiciones

-Cálculo del valor promedio por m

3. Qué componentes considera el método de costo para valorar un inmueble?

-Valor del terreno (valor comercial de suelo)

-Costo directo de construcción (materiales, mano de obra)

-Costos indirectos (proyecto, licencias, supervisión)

-Depreciación (física, funcional, económica)

4. Por qué se recomienda usar una valoración integrada o múltiple?

Permite obtener un rango de valor más confiable, especialmente cuando hay ambigüedades en los datos o diferentes fines.

5. ¿Para que se realiza la valoración hipotecaria?

se realiza para respaldar un crédito otorgado por una institución financiera. El inmueble sirve como garantía, por lo que su valor debe ser prudente, basado en el valor de recuperación, no de mercado especulativo.

6. ¿Para que se realiza la valoración fiscal?

tiene como propósito estimar el valor de un bien para efectos impositivos. Se puede usar en contextos como el cálculo del ISR por ganancia en una compraventa, predial, o herencia.

7. ¿Cuáles son las finalidades comunes del avalúo profesional?

- Compra-venta (valor de mercado)
- Créditos (valor de recuperación)
- Seguros (valor de reposición)
- Expropiación (valor justo de indemnización)
- Herencias y particiones (valor comercial dividido)
- Regularización (valor documental)
- Proyectos urbanos (valor potencial o urbanístico)

8. ¿Cuál es la estructura general del avalúo inmobiliario?

Partes esenciales del informe técnico:

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

9. ¿Cuáles son los tipos de informes?

- Cualitativo: con énfasis en descripción y observaciones (si no hay datos técnicos suficientes).
- Cuantitativo: cuando se aplican métodos con cálculo directo.
- Mixto: combinación de ambos para mayor confiabilidad

10. ¿En qué consiste la estratificación?

- consiste en agrupar los comparables según características similares, como:
- Superficie construida
- Estado de conservación
- Ubicación dentro del fraccionamiento
- Antigüedad
- Acabados y equipamiento