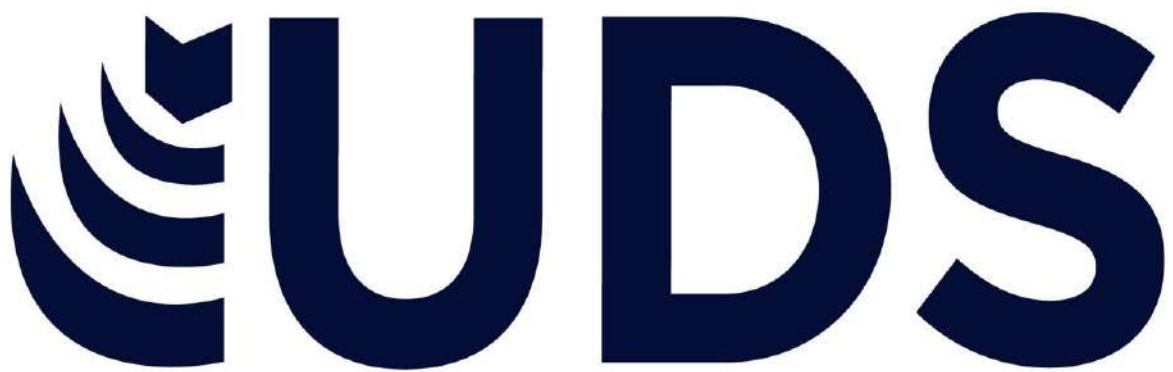




Mi Universidad

Glosario Visual

Alumno:

- López Aguilar Ana Fabiola

Valuación Inmobiliaria

Lic. María Fernanda Monserrath Campos Román

9° cuatrimestre

Arquitectura

25 de mayo de 2025

Comitán de Domínguez, Chiapas



Valuación Inmobiliaria



Concepto

Es el análisis especializado, que a base el uso y seguimiento de métodos; permite consolidar el valor de un inmuebles el cual puede ser comercial, fiscal, etc. Tomando en cuenta el contexto que lo rodea así como sus condiciones y cualidades propias.



Ejemplo



El propietario de una casa habitación de interés social busca vender su inmueble, para ello hace una arduo análisis del estado de la vivienda y uso actual así como los factores físicos que presenta en el entorno donde se encuentra (como la accesibilidad, los servicios cercanos y la demanda en la zona). Como resultado, el propietario obtiene una estimación precisa del valor del inmueble.





Precio



Concepto

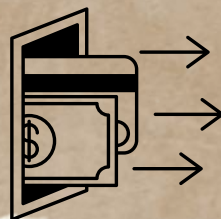
Es el monto o la cantidad monetaria que se establece como cambio de un bien en una operación o intercambio en el sentido comercial.



Ejemplo

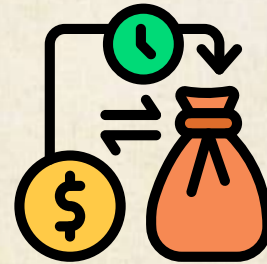


El propietario de una vivienda de interés social la pone en venta, solicitando inicialmente un monto de \$5,000,000. Tras negociar con un comprador interesado, el monto se ajusta a \$4,000,000; acuerdo que es aceptado y concretado comercialmente por ambas partes.





Costo



Concepto

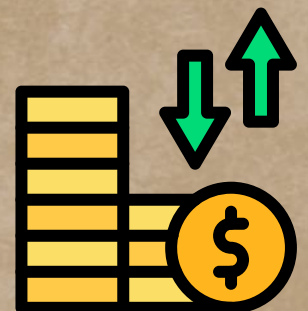
Es el monto o la cantidad monetaria general utilizada por los recursos y materiales para construir o producir un bien inmueble. Incluye tanto recursos directos como indirectos.



Ejemplo

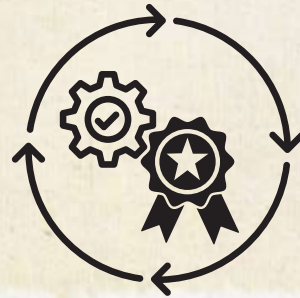


La construcción de un cuarto destinado para renta ubicado en la zona centro de la ciudad, tuvo como resultado económico final el uso de mano de obra de \$40,000, materiales de construcción \$100,000, gastos indirectos, de operación y traslado de \$10,000; generando así un monto total de \$150,000.





Valor



Concepto

Es el monto monetario de un bien, que se estima por parte de un comprador en base a lo que está dispuesto a pagar, y que el vendedor está dispuesto a aceptar, siendo una transacción libre y voluntaria que toma en cuenta condiciones tanto físicas como políticas del inmueble.

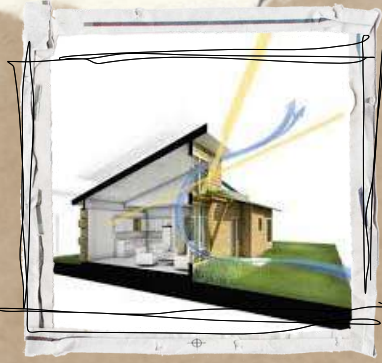


Ejemplo



La disputa de venta de un local comercial tiende a que un posible comprador que ya analizó en mercado, y demanda dentro del contexto urbano en el que se encuentra ubicado el inmueble y comparables; considera y ofrece por él la cantidad de \$500,000.

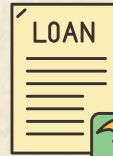




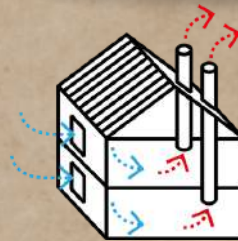
- Físicos:
- Características naturales como dimensión, ubicación, calidad, diseño



Factores que influyen en el valor



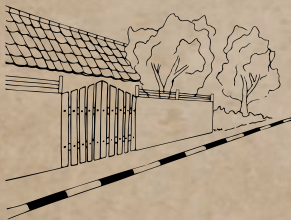
- Económicos:
- Demanda, financiamiento, contexto urbano y comercial



Concepto

Son características tangibles y no tangibles de un inmueble que afectan su valor y funcionalidad; de origen natural, económico, social y normativo. Su influencia llega a determinar la utilidad, durabilidad y percepción a vista y sensación del inmueble y su contexto en el mercado.

- Social:
- Percepción del medio contextual, comunidad vecinal, servicios



- Políticos/normativos
- Uso de suelo, regulaciones, planes de desarrollo



Ejemplo

Un tasador evalúa una casa habitación de 200 m² en un terreno de 350 m², con 7 años de antigüedad y estado regular; la cual cuenta con escritura propia. Considera materiales de calidad media, distribución funcional pero mínima y problemas de iluminación, así como una ubicación en la zona marginal de la ciudad, donde se presenta un índice bajo de incidentes de robo y falta de agua potable y calles pavimentadas pero deterioradas. Se considera la construcción de una tienda de souvenir 24 horas al frente de la vivienda.



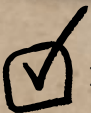


Concepto

Es el uso inicial y demandante que se le da a un inmueble. Tomando en cuenta tanto sus factores físicos como su diseño y funcionalidad; asimismo sus regulaciones y normativas bajo el que fue construido.



Ejemplo



Las instalaciones de la Universidad Del Sureste están diseñadas para funcionar como una escuela, pero su estructura y ergonomía también permiten su adaptación como clínica o centro médico.





Concepto

Es la disminución y pérdida del valor o precio de un inmueble, ocasionado por el paso del tiempo o a factores particulares que afectan su estado, calidad o utilidad.



Ejemplo



Un centro de oficinas adquirido por \$10,000,000 en la zona intermedia de la ciudad, tras ejercer durante 15 años; presenta situaciones de desgaste estructural así como en acabados e instalaciones visualizadas en base al tiempo y mantenimiento dado. Logando alcanzar una depreciación de \$5,000,000 debido al desgaste y obsolescencia, afectando su precio en el mercado.



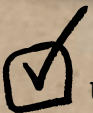


Concepto

Son propiedades o bienes inmuebles que son utilizados como referencia en la valuación de otro. La principal característica es que debe estar ubicada en la misma zona y presentar características similares en tamaño, estado y uso del inmuebles que se esta valuando.



Ejemplo



Un tasador evalúa un departamento de 80 m² y usa otro similar ubicado en la misma manzana como referencia, ambos son de uso familiar y cuentan con los mismos servicios así como similitudes en los materiales y acabados; ajusta condiciones para estimar su valor en el mercado inmobiliario, utilizando en precio por metro cuadrado del departamento referencial.





Concepto

Es el valor presente de un inmueble, determinado mediante el análisis de sus características, factores de construcción, materiales y condiciones, en relación con los precios y estándares presentes del mercado.



Ejemplo



Un departamento de 100 m² en una zona céntrica, construido hace 15 años con materiales de calidad media por un costo de \$2,500,000, ha sido reevaluado considerando su desgaste, inflación y precios actuales de construcción. Tras analizar su estado de conservación y la demanda en el mercado, su valor estimado se ajusta a \$2,000,000.



BACK ◀



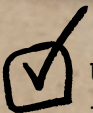


Concepto

Es el precio asignado a un predio considerando factores físicos como ubicación, tamaño, accesibilidad, infraestructura y demanda del mercado inmobiliario. Es un valor que influye en el costo total y potencial de desarrollo de cada inmueble.



Ejemplo



Un terreno de 800 m² en una zona residencial tiene un precio de \$4,000 por m² según el mercado actual. Se analiza su ubicación, accesibilidad y demanda inmobiliaria para determinar su valor total de \$3,200,000; al contar con un futuro crecimiento en la zona.

