



**Nombre de alumno: DAVID ALEJANDRO PADILLA CRUZ**

**Nombre del profesor: JORGE DAVID ORIBE CALDERON**

**Nombre del trabajo: CUADRO SINOPTICO**

**Materia: EVALUACION INMOBILIARIA**

**Grado: 9°.**

**Grupo: "A"**

Comitán de Domínguez Chiapas a 10 de mayo de 2020.

# VALUACION INMOBILIARIA

## 1.1 Principios Generales en la Valoración de Bienes.

Los principios básicos de valor están interrelacionados, y su relativa importancia, varía dependiendo de las condiciones locales particulares.

De esta forma las instituciones financieras son quienes deben conocer el valor real de un inmueble. Así que lo mejor es llevar a cabo una valuación oficial que garantice la cuantía del inmueble.

Para esta estimación se requiere de un dictamen que es considerado imparcial.

## 1.2 Valuación Inmobiliaria (Aspectos Físicos).

Se puede llevar a cabo un avalúo físico del inmueble, a través de la cual se asigna una cifra de lo que se debería pagar si se volviera a construir tal cual está en ese momento.

Un valor neto de reposición y se toma en cuenta tanto el deterioro sufrido, así como el mantenimiento invertido.

Otra forma de llegar a una valuación inmobiliaria es analizar la renta que se podría pagar por el inmueble. En ésta se toman en cuenta factores como la conservación, inflación, plusvalía, pero no necesariamente coincide con la valuación física.

Difiere en ocasiones del valor con el que se está rentando en realidad.

## 1.3 Principio de Cambio.

Según este principio, el valor de mercado nunca es constante.

Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad, como a las fuerzas internas.

Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, gubernamentales, entre otras; las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, etc.

Se establece que el valor de mercado estimado, es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.

VALUACION INMOBILIARIA

1.4 Principio de Competencia.

De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales.

se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina, disminuyendo las utilidades.

1.5 Principio de Conformidad.

Es el valor máximo de un inmueble; se logra cuando en el sector está presente un grado razonable de homogeneidad social y económica, y el sujeto tiene características concordantes con ese grado.

Para que dos inmuebles sean comparables deben ser similares en todo.

Área, ubicación, distribución, accesibilidad vial, servicios públicos, sistemas de transporte, etc.

1.6 Principio de Contribución.

Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de una propiedad.

Depende de la medida en que contribuya al valor total de la propiedad.

El principio de contribución se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente.

1.7 Principio de Crecimiento, Equilibrio Y Declinación.

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado.

Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta.

Equilibrio: cuando el sector está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.

Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye.



