

Nombre de alumno:

Roberto Javier Espinosa Guizar

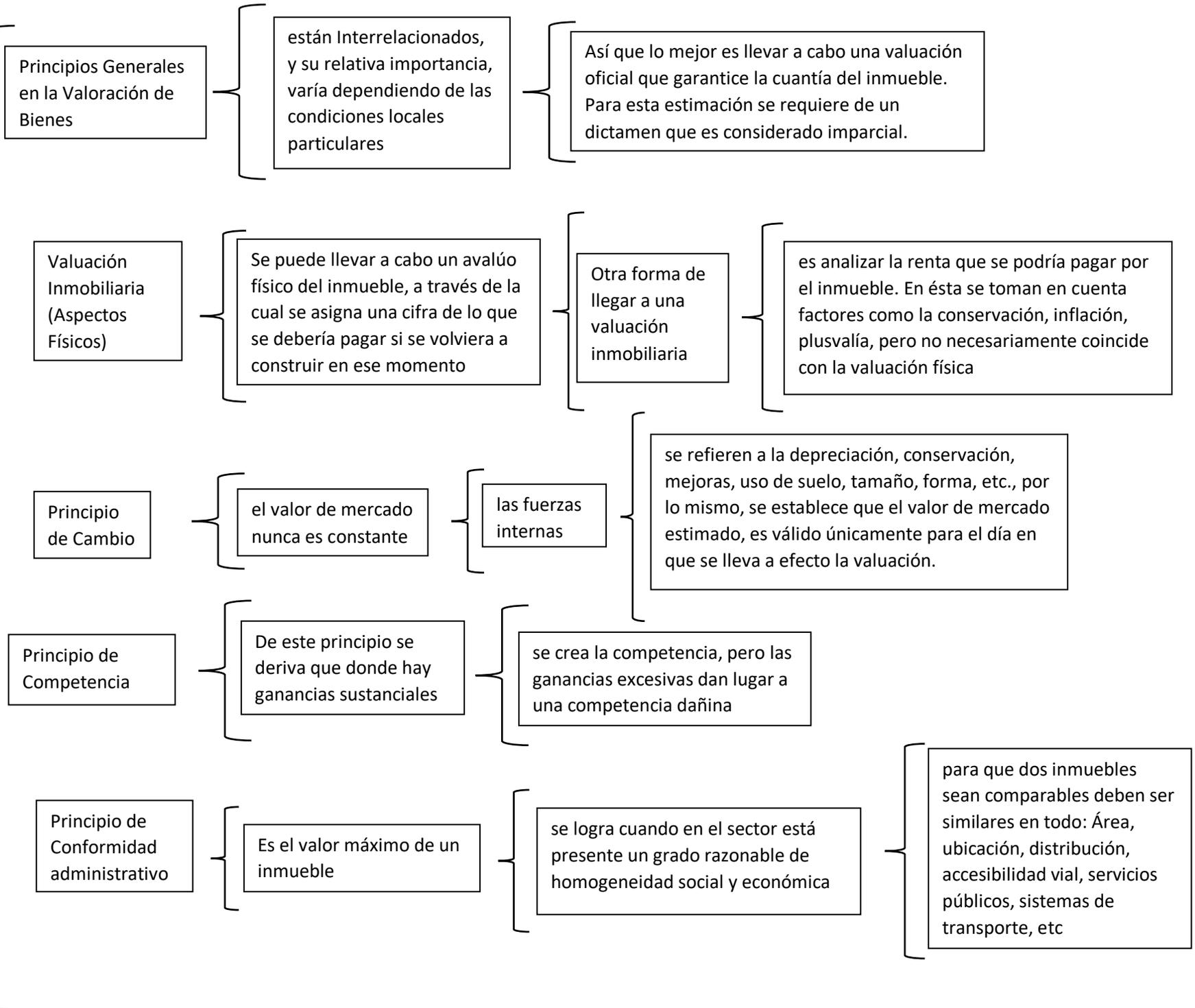
Nombre del trabajo:

Cuadro sinóptico de Principios de valoración

Materia:

Valuación inmobiliaria

Principios de Valoración



Principios Generales en la Valoración de Bienes

están Interrelacionados, y su relativa importancia, varía dependiendo de las condiciones locales particulares

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.

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 en ese momento

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

Principio de Cambio

el valor de mercado nunca es constante

las fuerzas internas

se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, etc., por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado, es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.

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

Principio de Conformidad administrativa

Es el valor máximo de un inmueble

se logra cuando en el sector está presente un grado razonable de homogeneidad social y económica

para que dos inmuebles sean comparables deben ser similares en todo: Área, ubicación, distribución, accesibilidad vial, servicios públicos, sistemas de transporte, etc

Principios de Valoración

Principio de Contribución

se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente.

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.

Principio de Crecimiento, Equilibrio

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pasa.

por tres etapas:

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.