



**Nombre del alumno:** Ángel Mauricio López Ancheita.

**Nombre del profesor:** Edwin Burguete Trejo.

**Nombre del trabajo:** Cuadernillo-Trabajo Final.

**Materia:** Valuación Inmobiliaria.

**Grado:** 9º cuatrimestre.

**Grupo:** Arquitectura.

Ocosingo, Chiapas a 20 de mayo de 2020.

# CONCEPTOS FUNDAMENTALES

---

- **Valuación.**  
Corresponde a la estimación del precio o valor de un bien o algo en específico, contemplando los valores del mercado actual referente a ello.
- **Valuador.**  
Es la persona que se encarga de estimar y valorar un bien o algo en específico.
- **Valorar.**  
Es el análisis de algún objeto o bien y consecuente a ello, colocar un precio a dicho elemento.
- **Valor.**  
Aquella cualidad que poseen los objetos que los hace deseables, por ello, se establecen precios referentes a los mismos.
- **Precio.**  
Cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio.
- **Costo.**  
Cantidad de dinero que vale una cosa.
- **Evaluar.**  
Atribuir o determinar el valor de algo o de alguien, teniendo en cuenta diversos elementos o juicios.
- **Estimar.**  
Se refiere a la valoración o la apreciación de algún objeto.
- **Tasar.**  
Fijar o establecer el precio de un artículo o la cantidad máxima o mínima de una cosa.
- **Tasador.**  
Persona competente que ejerce el oficio de tasar o valorar.
- **Ajustador.**  
Es un profesional que actúa como experto imparcial al momento de ajustar el precio de una cosa.
- **Propiedad.**  
Es el derecho o facultad de una persona para tomar posesión de una determinada cosa y poder disponer de ella dentro de los límites legales.

- **Res alicujus.**  
Definición legal que se refiere a bienes de una sola persona o un grupo asociado a ellas.
- **Res alinae.**  
Definición legal de los bienes que le pertenece a otra persona.
- **Res comunes.**  
Definición legal de bienes que no pertenecen a otra persona pero que son utilizadas por la comunidad, tales como: la luz, el agua, el mar, etc.
- **Valor de mercado.**  
Es el valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.
- **Valor contable.**  
Es el importe neto reflejado en la contabilidad, a dicho valor contable habría que deducirle las correspondientes amortizaciones, deterioros o las correcciones efectuadas a su valor.
- **Valor de expropiación.**  
Es la cuantía de indemnización que debe recibir el titular de un bien que está obligado a cederlo.
- **Valor comercial.**  
Es un precio o suma pactada que se determina conforme a lo más probable que se podría comercializar un bien al mercado u otras personas.
- **Valor de capitalización.**  
Este valor le permite al propietario conocer la realidad de su inversión de acuerdo al porcentaje de descuentos y tasa de capitalización.
- **Valor de venta.**  
Es el valor que se obtiene considerando la propiedad como un negocio en marcha y que se considera aparte del avalúo físico.
- **Valor depreciado.**  
Valor que se deprecia debido a su valor de producción escasa o agotada.
- **Valor fiscal.**  
Es el valor teórico de una acción, deducido del último balance aprobado cuando haya sido auditado.
- **Valor físico.**  
Es el valor que puede ser natural en su estado actual.

# MARCO LEGAL DE LA VALUACION

---

## DISPOSICIONES LEGALES RELACIONADAS CON LA VALUACION

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**  
Es la norma fundamental, establecida para regir jurídicamente al país, la cual fija los límites y define las relaciones entre los poderes de la federación: poder legislativo, ejecutivo y judicial, entre los tres órdenes diferenciados del gobierno: el federal, estatal y municipal, y entre todos aquellos y los ciudadanos.
- **Constitución Política de los Estados.**  
Es la ley máxima que rige la vida económica, social y política en México. El cual, establece que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, debiendo el Estado garantizará el respeto a este derecho.
- **Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca Crédito.**  
Su función es promover y financiar las actividades y sectores que determine el Congreso de la Unión como especialidad de cada institución de banca de desarrollo, en las respectivas leyes orgánicas.
- **Ley General de Sociedades Mercantiles.**  
Esta ley dispone todos elementos, principios, formaciones, requisitos y entre otros aspectos que legislan a todos los socios y diferentes sociedades. Todos estos estatutos deben ser cumplidos antes y durante el ejercicio de la empresa, a fin de evitar una serie de complicaciones.
- **Código de Comercio.**  
Es un conjunto de elementos unitarios, ordenado y sistematizado de normas de Derecho mercantil, es decir, un cuerpo legal que tiene por objeto regular las relaciones mercantiles y comerciales.
- **Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.**  
Es un compendio de diversos aspectos fiscales, cuyo objetivo es determinar las contribuciones y las diversas obligaciones que se deben cumplir en relación con los impuestos federales.
- **Código Civil para el D.F.**  
Es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de Derecho Privado, o lo que es lo mismo, un cuerpo legal que tiene por objeto regular las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas, privadas o públicas, en este último caso siempre que actúen como particulares.

- **Código de Procedimientos Civiles para el D.F.**  
Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.
- **Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.**  
El Impuesto sobre la Renta (ISR) es un impuesto directo sobre el ingreso. Está regulada por la ley de mismo nombre, y sus regulaciones. Este impuesto se realiza anualmente, y se van haciendo pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto anual
- **Ley del Impuesto Activo de las Empresas.**  
Es un gravamen complementario al Impuesto sobre la Renta. Esta contribución garantiza que las empresas que reportan pérdidas por periodos prolongados cubran al menos este impuesto como un pago mínimo que puede ser recuperado cuando obtengan utilidades en ejercicios posteriores.
- **Ley de Impuesto Agregado y su Reglamento.**  
La sigla IVA hace referencia a un tributo o impuesto que deben pagar los consumidores al Estado por el uso de un determinado servicio o la adquisición de un bien.  
Estarán obligadas al pago del impuesto al valor agregado las personas físicas y personas morales que en territorio nacional realicen enajenen bienes, presten servicios independientes e importen bienes o servicios.
- **Ley de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.**  
Se trata de un impuesto directo que grava la titularidad y los derechos reales que las personas tenemos sobre cualquiera de nuestros bienes inmuebles. Sean del tipo de sean.  
El impuesto sobre adquisición de inmuebles, así como otros gravámenes locales, surgen del artículo 115 Constitucional que indica que los municipios percibirán las contribuciones incluyendo las tasas adicionales que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles
- **Ley de Hacienda del Departamento del D.F. y sus correlativas en los Estados y Municipios.**  
Cuando en esta Ley o en alguna otra se dé una denominación nueva o distinta a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado o a alguna de las Direcciones, Unidades, Departamentos o Dependencias que la integran, se entenderá que dicha disposición legislativa se está refiriendo a la denominación que, para cada caso concreto, de acuerdo con las funciones y atribuciones

respectivas, establece el Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

- **Ley General de Bienes Nacionales.**

Tiene por objeto establecer: Los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación; El régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal; La distribución de competencias entre las dependencias administradoras de inmuebles; Las bases para la regulación de los bienes muebles propiedad de las entidades, y la normatividad para regular la realización de avalúos sobre bienes nacionales.

- **Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.**

Tiene por objeto establecer las normas relativas a la organización y funcionamiento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, en su carácter de órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, para el ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal, en materia de avalúos, justipreciaciones de rentas y de administración de inmuebles federales competencia de la propia Secretaría.

- **Ley de Expropiación.**

La presente ley es de interés público y tiene por objeto establecer las causas de utilidad pública y regular los procedimientos, modalidades y ejecución de las expropiaciones.

- **Ley Federal de las Entidades Paraestatales.**

Tiene por objeto regular la organización, funcionamiento y control de las entidades paraestatales de la Administración Pública Federal.

Las relaciones del Ejecutivo Federal, o de sus dependencias, con las entidades paraestatales, en cuanto unidades auxiliares de la Administración Pública Federal, se sujetarán, en primer término, a lo establecido en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias y, sólo en lo no previsto, a otras disposiciones según la materia que corresponda.

- **Reglamento de Construcciones para el D.F. y sus Correlativas para los Estados y Municipios.**

Las disposiciones del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México,

deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

- **Ley Federal para la Reforma Agraria.**

La reforma agraria se desarrolló como un proceso de formación de unos minifundios cuya producción era insuficiente para satisfacer plenamente las necesidades de las familias campesinas.

- **Ley de Obras Publicas y su Reglamento.**

La presente ley es de orden público y tiene por objeto regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, contratación, ejecución, supervisión, gasto, control y demás acciones complementarias a la obra pública

- **Ley General de Asentamientos Humanos.**

Fija las normas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país. De igual forma, establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.

- **Ley del Notariado.**

La presente Ley es de orden público y de interés social, tiene por objeto regular a la Institución del Notariado y la función de los notarios en el Estado de México

- **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.**

La ley establece los presupuestos mínimos para la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Asimismo, establece un marco general sobre información y participación en asuntos ambientales, la responsabilidad por daño ambiental y otras formas para recurrir.

- **Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.**

El objeto de esta ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público. Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.

- **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F. y sus Correlativas para los Estados.**

La presente Ley es de interés público y tiene por objeto establecer las bases para regularla constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como

su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.

- **Ley sobre Adquisiciones, Arrendamientos y Almacenes de la Administración Pública Federal.**

La presente Ley es de orden público y tiene por objeto reglamentar la aplicación del

artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de las adquisiciones, arrendamientos de bienes muebles y prestación de servicios de cualquier naturaleza, que realicen: Las unidades administrativas de la Presidencia de la República.

- **Ley General sobre el Contrato de Seguros.**

Por el contrato de seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima, a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato. Las empresas de seguros sólo podrán organizarse y funcionar de conformidad con la Ley General de Instituciones de Seguros.