



Nombre del alumno: Wuilver Encinos Gómez .

Nombre del profesor: Edwin Fabian Burguete Trejo.

Nombre del trabajo: marcos legales

Materia: Valuación Inmobiliaria.

Grado: 9º cuatrimestre.

Grupo: Arquitectura.

Ocosingo, Chiapas a 20 de mayo de 2020.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES

- **Valuación.**

El acto de valuar estimando el valor o precio de un bien de acuerdo a los valores del mercado estudiados y valorados con técnica y ética

- **Valuador.**

La persona que lleva a cabo la acción y efecto de valuar y el que da el visto bueno a los tratos.

- **Valorar.**

Señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación. Ponerle precio.

- **Valor.**

Cualidad de las cosas en cuya virtud se da en suma de dinero o su equivalencia.

- **Precio.**

Cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio.

- **Costo.**

Precio que tiene una cosa sin ganancia.

- **Evaluar.**

Fijar por cálculo el valor de un bien o conjunto de bienes

- **Estimar.**

Se refiere a la valoración o la apreciación de algún objeto.

- **Tasar.**

Regular o estimar el precio de las cosas vendibles mediante el método, regla o medida.

- **Tasador.**

Persona competente que ejerce el oficio de tasar o valuar.

- **Ajustador.**

El que concierta el precio de una cosa, ponerse de acuerdo en el ajuste de precio con otras.

- **Propiedad.**

Es el dominio o derecho que tenemos sobre una cosa que nos pertenece para usar y disponer de ella.

- **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.**
Esta es el valor que está sujeta a la ley de la oferta y demanda.
- **Valor contable.**
Este es el valor que está sujeta a depreciaciones fiscales y sus variables
- **Valor de expropiación.**
Se entenderá como el valor que encuadra en el marco jurídico por causas de utilidad pública.
- **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 % de descuento y tasa de capitalización.
- **Valor de venta.**
Se entenderá como el valor que se obtiene considerando la propiedad como un negocio en marcha y que se considera aparte del evaluó físico.
- **Valor depreciado.**
Es aquel valor que se deprecia debido a su valor de producción agotada a su mantenimiento.
- **Valor fiscal.**
Se entenderá de aquel valor que se ha proporcionado para fines fiscales, catastrales, impuestos, etc.
- **Valor físico.**
Es el valor que puede ser natural en su estado actual.

MARCO LEGAL DE LA VALUACION

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

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, en si es la norma fundamental, establecida para regir jurídicamente al país

- **Constitución Política de los Estados.**

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.**

Estatutos deben ser cumplidos antes y durante el ejercicio de la empresa, a fin de evitar una serie de complicaciones. Esta ley dispone todos elementos, principios, formaciones, requisitos y entre otros aspectos que legislan a todos los socios y diferentes sociedades.

- **Código de Comercio.**

Es un conjunto de elementos unitarios, ordenado y sistematizado de normas de Derecho mercantil, es decir, un cuerpo legal.

- **Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.**

Su 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.**

Es un impuesto directo sobre el ingreso sobre la Renta (ISR). 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.**

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.**

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. 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.

- **Ley de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.**

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.

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

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.**

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.**

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.**

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. Fija las normas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país.

- **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.

- **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.**

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.**

El 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.**

Las empresas de seguros sólo podrán organizarse y funcionar de conformidad con la Ley General de Instituciones de Seguros. 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.