



**Nombre de alumno: Diana Belén López Gómez**

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

**Nombre del trabajo: Mapa Conceptual.**

**Materia: Valuación Inmobiliaria.**

**Grado: 9° cuatrimestre**

**Grupo: Arquitectura**

Ocosingo Chiapas a 11 de mayo de 2020.

# Valuación inmobiliaria

¿Qué es?

Es la estimación del valor comercial de un inmueble a través de un dictamen técnico imparcial mediante las características de uso y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

## Propiedad

Es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la capacidad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan las leyes

## Tasar

Es la acción de regular o estimar el precio de las cosas vendibles mediante método, regla o medida

## Tasador

Es la persona que se encarga de tasar o evaluar a algún bien.

## Legalidades

### Res alicujas

Definición legal que se refiere a bienes de una sola persona o un grupo asociado a ellas.

### Res communes

Definición legal de bienes que nos pertenecen a otra persona pero que son utilizados por la comunidad tales como ña luz, el agua, el mar, etc.

### Res alinae

Definición legal de los bienes que le pertenece a otra persona

Los derechos reales sobre la cosa ajena, que implican que una persona tenga un derecho real sobre una cosa que pertenece a otro.

Se clasifican en derechos reales de goce y derechos reales de garantía.

Derechos reales de goce

Se encuentran la:

- Servidumbre
- La enfiteusis
- La superficie

Derechos reales de garantía

Están representados por:

- La prenda
- La hipoteca

## Valuación

Significa poner un precio a un bien, respetando los estándares que el mercado laboral estudia, así como los valores y la ética.

## Valuador

Persona encargada de evaluar un bien

## Valorar

Es la estimación del precio de algún bien

## Valor

Es una cualidad que tiene las cosas que se convierte a virtud suya en cantidades de dinero de acuerdo a si equivalente

## Ajustador

Persona que concierta el precio de los muebles o inmuebles, acuerda con las personas en el ajuste de precio.

## Precio

Valor en que se estima un bien, cosa o servicio

La valuación de unos bienes se realiza en dos fases fundamentalmente:

- La entrada al patrimonio, que hace referencia tanto a lo que es la adquisición como a la transformación de los mencionados bienes.
- La salida del patrimonio, que se realiza en forma de costo.

Cuantifica, estima y valora los elementos del mueble o inmueble.

## Evaluar

Fijar el valor o el costo de un bien o varios bienes por medio del calculo.

## Estimar

Poner precio a las cosas

## Costo

Precio que tiene una cosa sin ganancia



# Valuación inmobiliaria

## Valor de mercado

El valor de mercado es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un oferente por el intercambio de un bien o servicio en la fecha de valoración.

Mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un demandante con potencial económico, correctamente informado de las características del producto, y que ambos, tanto la oferta como la demanda, actúan libremente y con un objetivo específico.

## Valor contable

Este es el valor que está sujeto a depreciaciones fiscales y sus variantes.

Es el valor actualizado del bien, pues se ha tenido en cuenta el paso del tiempo o el uso del mismo. Este valor contable sería el que se debería tener en cuenta a la hora de vender o enajenar el bien.

## Valor de liquidación

Este es el valor que contablemente se ha depreciado en su totalidad y el bien ya no puede seguir prestando servicios en términos económicos.

## Valor comercial

Es el producto físico de un valor de una propiedad.

## Valor de capitalización

Este valor le permite al propietario de conocer la realidad de su inversión de acuerdo al % de descuentos y tasa de capitalización.

## Valores económicos

Los valores económicos son conceptos aplicados a los bienes servicios para determinar su precio y la valoración que los individuos hacen del mismo.

## 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 de expropiación

La expropiación es un término administrativo que significa privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización.

El valor de expropiación se regula a través de la Ley de Expropiación Forzosa y es la cuantía de indemnización que debe recibir el titular de un bien que está obligado a cederlo.

## Valor depreciado

La depreciación es la pérdida de valor de un bien como consecuencia de su desgaste con el paso del tiempo.

La depreciación permite aproximar y ajustar el valor del bien a su valor real en cualquier momento en el tiempo.

La depreciación supone valorar un bien de forma racional y debe analizarse con mucho rigor, especialmente en aquella donde el valor de los activos es muy elevado.

## Valor fiscal

Es el valor asignado al mismo a partir del impuesto sobre los bienes inmuebles y se calcula tomando en cuenta el valor del terreno, la construcción y el índice de aprovechamiento en la relación entre ambos.

El valor fiscal de cada inmueble se entiende como el valor económico, que es asignado al mismo por un organismo de orden estatal a través de diversas valoraciones e índices

## Valor físico

El Valor Físico o Valor de Reposición de un inmueble es la sumatoria de los valores del terreno, de las construcciones, de los elementos accesorios y de las instalaciones especiales.