

112
20j

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE INGENIERIA



ANALISIS SOBRE LA VALUACION DE BIENES INMUEBLES

T E S I S
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:
I N G E N I E R O C I V I L
P R E S E N T A
J O R G E A N T O N I O P U L I D O A L A B A R D A

MEXICO, D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1991



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

CONTENIDO

	PAG.
1 INTRODUCCION.....	1
2 ANTECEDENTES	
Historia de la Valuación en México.....	3
Definición de Avalúo.....	9
Objeto de un Avalúo.....	9
Naturaleza del Bien Raíz y del Valor.....	11
Concepto Jurídico del Bien Raíz.....	11
Significado de Valor.....	12
Concepto de Valor Usado en la Valuación.....	12
Valor de Mercado.....	13
Métodos Comunes de Valuación de Edificaciones.....	13
Elementos a Considerar.....	14
Bases de los Procedimientos.....	16
3 MARCO LEGAL	
La Actividad Valuatoria en el Marco Jurídico.....	18
El Fenómeno Urbano.....	19
El Marco Legislativo.....	21
Régimen del Territorio y Ordenación de los Sistemas Urbanos.....	21
Poblados del Area de Conservación Ecológica.....	24
De la Preservación del Patrimonio Cultural.....	24
Programa Director del Desarrollo Urbano.....	28
Estrategia Metropolitana.....	28
Corredores Urbanos.....	30
Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.....	30
Impacto del Uso de Suelo en la Valuación.....	30
4 PROBLEMATICA ACTUAL	
Problemas y Necesidades del País.....	33
Código de Ética del Valuador.....	35
Valuación de un Inmueble con Renta Congelada.....	36
Avalúos de la Tesorería del Distrito Federal.....	36
Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y Registros de Peritos Valuadores.....	38
Disposiciones Para la Formulación de Avalúos de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.....	58

CONTENIDO

5 EXPERIENCIA EN OTROS PAISES	
Generalidades.....	69
Definición de Valor de Mercado.....	71
Certificación y Declaración de Condiciones Limitantes.....	72
Condiciones Contingentes y Limitantes.....	73
Avalúo Típico de una Vivienda.....	76
Avalúos Especializados.....	86
6 POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES.....	88
Avalúos de la Tesorería del Distrito Federal.....	91
Grado de Evolución en la Enseñanza en México.....	91
7 VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES	
Valor Físico.....	94
Valor de Capitalización.....	96
Opciones para Determinar el Precio de las Rentas.....	98
Avalúo de un Inmueble en el Distrito Federal.....	99
Tabla Comparativa de Avalúos.....	106
Proposiciones y Sus Repercusiones.....	108
8 POSIBLES APLICACIONES.....	110
9 CONCLUSIONES.....	112
AGRADECIMIENTOS.....	114
BIBLIOGRAFIA.....	115

CAPITULO 1

INTRODUCCION

La valuación se practica, en la mayoría de las veces, de manera empírica, instintiva e inexacta, por todas aquellas personas que desean comprar o vender algún bien, pero no por ello, deja de ser la base de todo cambio de propiedad. Como consecuencia de ello, se han llegado a concebir fórmulas que se han desarrollado gradualmente hasta constituir lo que se reconoce hoy como un método racional en la profesión valuatoria.

En la actualidad, la valuación en México se enfrenta a problemas que van mas allá del criterio o método para la determinación de un valor, pues es determinante el uso que vaya a darse al avalúo practicado para dar dicho valor, es decir, si es para conocer su valor comercial, para la obtención del impuesto catastral, para traslado de dominio etc; cuando, en realidad, el uso que se le diera al estudio realizado no debe tener influencia sobre el perito valuador al establecer el monto de su dictamen.

Debemos de apreciar y tener bien claro cual es la función del valuador. Al considerar al valuador como un técnico, debemos reconocer que en él deben concurrir los conocimientos fundamentales del valor y sus teorías, así como las sólidas bases de una profesión como la ingeniería o la arquitectura para que, aunando a sus conocimientos técnicos los teóricos se pueda determinar el valor del bien urbano. El valuador es un técnico, al que la sociedad recurre como consultor, no es una persona que impone un valor, es un analista que encuentra un valor. El valuador habla por el mercado, por lo tanto debe ser una persona en la que la formación profesional se encuentre siempre actualizada.

INTRODUCCION

Dado que el valuador es un consultor, deberá estar al tanto de la legislación actual relacionada con la propiedad raíz, debe pues tener contacto constante con contadores, economistas, abogados, notarios etc, quienes manejan directamente el aspecto legal, fiscal, crediticio etc. del inmueble. En muchos casos el valuador trabaja ligado a ellos y se convierte en un asesor técnico de importancia.

El valuador debe siempre cumplir con el código de ética que impone toda actividad profesional, en la medida de sus posibilidades, actuando con buena fé y respetando las normas del derecho vigentes. Este código se ve amenazado por la sociedad misma y por el actual régimen político de nuestro país, haciendo que se desmerezca en ocasiones esta actividad. El problema se encuentra en los avalúos relacionados con el pago de impuestos, para los cuales se cuenta con diversos métodos para la aplicación de valores, y se aceptan rangos de tolerancia que resultan poco prudentes.

En este trabajo se expone un resumen de la actividad valuatoria en México, la forma en que se ha desarrollado, los métodos en los que se basa y lo que representa en si.

CAPITULO 2

ANTECEDENTES

Historia de la Valuación en México.

El desarrollo de la valuación en México, muestra como se ha ido consolidando esta reciente especialización profesional.

En el año de 1607 Don Manuel de la Concha obtuvo un valor total para la ciudad de México de \$20'267,000 con una contribución de \$213,000 que representó un 10.5% del valor total.

En 1629 por motivos de una gran inundación en la ciudad de México, se le quiso trasladar a Santa Fé, para lo cual se estimó un valor total de la misma de \$50'000,000 que se consideraron excesivos, por lo que no se realizó.

En 1754 el Rey Carlos III da orden para que los predios de la ciudad de México, sean medidos y valuados para dar o confirmar los títulos de propiedad e imponer los impuestos respectivos.

En 1790 se publica un padrón con valores de la propiedad en la ciudad de México.

En 1806 se establecen nociones elementales de comercio, basadas en la ley de oferta y demanda, que sirvieron para regular las actividades comerciales y valuatorias.

En 1830 se publica "Memoria Económica" con valores de terrenos de la ciudad de México expresados en varas cuadradas y reales.

Para 1836 se establece la contribución del 2 al millar al año, sobre el valor de las fincas, pagados por semestre. Con este fin se nombraron 6 arquitectos peritos para practicar los avalúos. Se tomaba el valor físico y secundario del producto que se capitalizaba al 6% anual.

Los ingenieros y arquitectos encargados de realizar avalúos, establecen en 1869 técnicas valuatorias al dar el valor a mitad de calle, aumentando a las esquinas y dando mayor valor por orientación.

En el último tercio del siglo pasado la actividad económica era relativamente reducida y los créditos que otorgaban los pocos bancos existentes, eran de tipo refaccionario o de rehabilitación y avío y se otorgaban basados en la confianza y honorabilidad de los acreditados o a partir de los balances presentados, por lo que no se requería de avalúos comerciales.

Los préstamos hipotecarios los concedían exclusivamente los particulares y bastaba con una apreciación, hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegara a lo que hoy constituye un avalúo.

Los escasos avalúos que se realizaban en esta época, eran los de carácter judicial, sin ceñirse a normas previamente establecidas, sino que eran "al leal saber y entender" del perito designado.

Posteriormente, el Sr. Lic. José Ives Limantour, Secretario de Hacienda a finales del siglo pasado, y de la cual dependía el Catastro, en cargo al Sr. Ing. Don Salvador Echegaray que estudiase con todo detenimiento los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y en los antiguos Imperios Alemán y Austríaco. Después de comparar todos estos catastros, el Ing. Echegaray llegó a la conclusión que la que mejor se adaptaba a nuestro medio, era la legislación catastral italiana. El citado profesionista, auxiliado por el Ing. Isidro Díaz Lombardo y por el Lic. Manuel Calvo y Sierra, redactaron el proyecto de Reglamento de Catastro, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899. De esta forma se clasifican las construcciones por tipos y precios unitarios por metro cuadrado cubierto y aplicando un demérito por su estado de conservación, lo que agilizó la elaboración de los avalúos.

En el primer cuarto del presente siglo, el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso; rara vez se otorgaba y cuando se concedía no se tomaba demasiado en cuenta el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral del deudor. En algunas ocasiones se consideraba el valor fiscal del bien representado por las estimaciones catastrales, siempre alejadas del valor comercial; en otros

casos se tomaba en cuenta la opinión de un técnico, ingeniero o arquitecto que dictaminaba sobre el valor de la garantía. Para esta época solamente operaba un banco hipotecario denominado "Banco Internacional e Hipotecario de México, S.A."

En 1925 al crearse la Dirección General de Pensiones Cíviles y de retiro, en beneficio de los empleados federales, y con el fin de otorgar crédito con garantía hipotecaria en la compra de casas habitación se estableció el procedimiento de avalúo real de los inmuebles que pretendían adquirir los trabajadores solicitantes, para garantizar suficientemente el préstamo. Estos avalúos ya tenían un carácter comercial en correspondencia a la realidad del mercado inmobiliario, aunque estas estimaciones no fueron todavía lo que técnicamente se designa como un avalúo comercial.

Mas tarde se reestructuró el sistema bancario, fundándose instituciones nacionales como el Banco de México, S.A., Nacional Financiera, S.A., el Banco Nacional de Crédito Ejidal, S.A., el Banco Nacional de Crédito Agrícola y Ganadero, S.A., el Banco Nacional de Fomento Cooperativo, S.A., La Comisión Nacional Bancaria, la Comisión Nacional de Seguros, etc. Estas instituciones proporcionaban facilidades de crédito de acuerdo con la legislación fiscal de la época sobre instituciones de crédito.

En 1933 se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (actualmente Banobras) con la finalidad de abrir una fuente de crédito a los gobiernos de los estados y a los ayuntamientos para que pudieran realizar obras públicas de sus respectivos ámbitos de competencia. El propio gobierno federal podía también recibir financiamiento para la realización de obras públicas en el Distrito Federal y en los entonces denominados territorios federales, que se garantizaban mediante emisión de bonos. El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto en todos los casos a avalúos previos y a estudios financieros sobre la posible recuperación del préstamo.

En este mismo año se creó una institución filial a este banco denominada Hipotecaria Mexicana, S.A., que fue la primera institución que emitió cédulas hipotecarias para el otorgamiento de crédito de la iniciativa privada.

ANTECEDENTES

En 1935 se hace obligatorio para las compañías de seguros justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, debiendo ser el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. en su carácter de banco fiduciario nacional el encargado de practicar los correspondientes avalúos.

Para estas funciones, el banco no disponía de un departamento u oficina de valuación, ni contaba con los servicios técnicos especializados en la materia. Por otra parte en el país, solo existían unos cuantos profesionistas

conocedores de esta especialidad y de los cuales, una gran parte sólo abarcaba el rango de casas habitación y no el de grandes edificios, que en general eran las propiedades de las compañías de seguros.

Estas necesidades obligaron a las instituciones hipotecarias, tanto nacionales como privadas, a demandar profesionistas capaces en la materia. Se trataba de crear una especialización profesional y los requisitos básicos los

cumplían los profesionales de la ingeniería y de la arquitectura, por lo que de estas disciplinas se formó el personal técnico de las oficinas de avalúos de estas instituciones.

Los avalúos en un principio fueron elaborados con la técnica catastral, es decir, eran exclusivamente de carácter físico o directo, posteriormente, se vió la necesidad de que el avalúo fuera de carácter comercial, debiendo tomar en cuenta la productividad del inmueble (uso, rentas reales, gastos directos, capitalización). De la comparación del valor físico y del de capitalización, se llegaba a la conclusión sobre el valor comercial, que se obtenía promediando ambos valores.

Meses después de fundada la Asociación Hipotecaria Mexicana, surgió el Crédito Hipotecario, S.A., posteriormente se fundó el Banco de Cédulas Hipotecarias, S.A. (BCH). Con el paso del tiempo surgieron otros bancos y bastantes valuadores.

Para estas fechas, a partir del aumento del número de bancos hipotecarios y por consecuencia del número de avalúos para crédito, la Comisión Nacional Bancaria fundó su departamento de avalúos para controlar esta actividad. Esta

comisión elaboró una guía-formato de avalúo que deberían adoptar todas las instituciones de crédito a fin de uniformizar todos los avalúos. Por otra parte, la Comisión Nacional de Seguros vigilaba las inversiones de las reservas técnicas de las instituciones de seguros, así como los préstamos hipotecarios que les otorgaban los asegurados, años mas tarde estas dos comisiones se fusionaron.

La Ley General de Bienes Nacionales de 1941 (publicada en el D.D.F. en 1944), confiere a cuatro bancos nacionales la facultad de valuar los bienes de la nación que fuesen vendidos fuera de subasta. De estos bancos, únicamente el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. era el que efectuaba avalúos, por lo que de hecho se convirtió esta institución en el perito valuador del gobierno federal hasta 1950, año en que para este fin se creó la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

A mediados de los años cincuenta con el desmedido crecimiento urbano de la ciudad de México que se tradujo en un incremento de las operaciones inmobiliarias, la Tesorería del Distrito Federal autorizó a los contribuyentes del impuesto predial, para que mediante dos avalúos bancarios que no difirieran en mas de un 10% sirvieran para fijar el valor catastral, el cual sería el promedio entre ambos avalúos. Esta medida, significó un retroceso en la técnica valuatoria, ya que se tuvo la necesidad de improvisar valuadores, o bien en ocasiones propició prácticas poco honorables.

Años mas tarde, la Secretaría de Hacienda y Crédito público, para cuantificar el gravamen sobre utilidades en las operaciones de compraventa, en su Ley de Impuestos Sobre la Renta, estableció la obligación para que mediante avalúo bancario se fijara el valor del inmueble al día primero de enero de 1962, para el causante que quisiera tener determinado este valor para cualquier operación futura de enajenación. Posteriormente, se fijó la obligación a los notarios de solicitar el avalúo para efectos de compraventa, en un principio cuando el valor catastral que figuraba en la boleta o su valor fiscal de rentas capitalizadas sobrepasaba los \$200,000; actualmente es indispensable este requisito para cualquier valor.

La Tesorería del Distrito Federal también empezó a recaudar su impuesto de traslación de dominio con estos avalúos iniciales que sobrepasaban los \$200,000 de valor catastral, con tan buenos resultados en sus recaudaciones,

ANTECEDENTES

que los hizo obligatorios para todos los casos. En el caso de la Secretaría de Hacienda el avalúo tenía vigencia por un año y para la tesorería de sólo seis meses; en la actualidad es únicamente de 4 meses.

Las tesorerías de las entidades federativas también han recurrido a los avalúos bancarios para determinar la base tributaria del impuesto de dominio y en algunos casos del impuesto predial.

En 1976 se realizan modificaciones a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en 1976 se formula y aprueba la Ley General de Asentamientos Humanos, así como las leyes respectivas para las entidades federativas que en conjunto constituyen el marco jurídico para realizar institucionalmente la planeación y administración urbana, facultando a los municipios para estas funciones, principalmente en lo relativo al control y vigencia de la utilización del uso del suelo.

En 1983 se reforma el artículo 115 constitucional, con el fin de fortalecer al municipio en sus atribuciones jurídicas, administrativas y en su potencial financiero y técnico. En este sentido, en los últimos años, se han empezado a transferir la facultad de percibir las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, lotificaciones, fraccionamientos, traslación de dominio, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Esto ha generado la formación de oficinas de catastro a nivel municipal y la demanda de personal especializado.

En los últimos años, con motivo de las diversas devaluaciones y continuo deslizamiento del peso mexicano frente a otras monedas extranjeras, que se ha traducido en una inflación altísima, ha adquirido importancia la valuación de los activos fijos de las empresas registradas en la bolsa. Estas actividades valuatorias son supervisadas por la Comisión Nacional de Valores.

Definición de Avalúo.

Un avalúo es una estimación de un determinado valor de un inmueble. El resultado de un avalúo puede ser dado en forma oral, pero generalmente es un reporte escrito por el valuador del valor estimado de la propiedad debidamente identificada y a una fecha determinada, justificándolo por la presentación y análisis de los diversos factores de mercado que intervienen.

Cualquier decisión acerca de un inmueble que involucre cambio de propiedad, renta del mismo, remodelación o destrucción, debe estar basada en un avalúo. Es frecuente que una vez realizada una transacción que involucre un inmueble, las personas se percaten de que existían mejores soluciones.

Objeto de un Avalúo.

El objeto fundamental de un avalúo es estimar un valor determinado. El valor más comunmente buscado es el de mercado. Un avalúo provee bases firmes para tomar una decisión o establecer una política. Las razones para la existencia de los avalúos entre otras muchas, pueden ser las siguientes:

- 1) Relación con el traslado de dominio.
 - a) Para ayudar a los vendedores a determinar precios de venta aceptables.
 - b) Para ayudar a los compradores a decidir si el precio de compra es correcto.
 - c) Para establecer un justo valor de la propiedad que va a ser motivo de compra-venta.
 - d) Para establecer valores en la unión o des-integración de propiedades múltiples.
 - e) Para distribuir los bienes de un conjunto.

ANTECEDENTES

- 2) En relación con financiamiento y crédito.
 - a) Determinar un valor que ofrezca seguridad con el propósito de conceder hipotecas.
 - b) Para proveer a un inversionista con bases firmes en la decisión de comprar cédulas hipotecarias o bonos.
- 3) Para establecer un valor justo en expropiaciones.
 - a) Estimar el valor del conjunto antes de la expropiación.
 - b) Estimar el valor después de la expropiación.
 - c) Para determinar el valor de la parte adquirida y el daño de la parte restante.
- 4) Para establecer bases de impuestos.
 - a) Para distribuir los bienes conociendo el valor de las partes destructibles y no destructibles, para aplicar diferentes tasas de capitalización.
 - b) Para determinar impuestos hereditarios o de donaciones.
- 5) Valor de seguro.
- 6) Valor contable.
- 7) Valor de Liquidación.
- 8) Valor catastral.

Este listado no incluye todos los objetivos de los avalúos, pero indica un amplio margen de las actividades del valuador profesional.

El propósito de esta tesis no es tratar cada uno de estos casos, debemos de comprender que es requisito para practicar cualquier avalúo el conocer el objeto del mismo.

El problema legal y de ética profesional que representan los avalúos relacionados con impuestos es un problema que plantearemos mas adelante.

Naturaleza del Bien Raíz y del Valor.

La propiedad del bien raíz tiene valor siempre y cuando sea posible que el hombre haga uso de la misma. Podría estar localizado en un lugar de clima agradable y de gran belleza escénica, sin embargo, este terreno carece de valor, mientras el hombre no pueda a un costo razonable, hacer uso del mismo. La tierra es algo más que un elemento físico, es necesaria para la existencia del hombre. Es la fuente de la abundancia, así como la cimentación de la estructura necesaria para sus actividades sociales y económicas.

Concepto Jurídico del Bien Raíz.

Se entiende jurídicamente que el terreno no incluye solamente la tierra, sino todo lo que está adentro de la misma, ya sea por naturaleza o lo realizado por la mano del hombre. Incluye no solo la superficie del terreno, sino todo lo que está abajo y arriba del mismo. Así un lote específico de terreno, es en realidad una pirámide invertida que tiene un vértice en el centro de la tierra, atraviesa el perímetro del terreno, ascendiéndose después hasta el firmamento. Por supuesto, este concepto legal de propiedad, ha sido limitado por leyes, especialmente en lo concerniente al espacio arriba de cierto límite, lo mismo en el subsuelo. Sin embargo, las personas siguen disfrutando el espacio necesario para su beneficio, de acuerdo con los usos dados a las construcciones que ocupan el terreno. Este nuevo concepto está limitado por dependencias del gobierno y otras restricciones de tipo privado.

Significado de Valor

El significado y la importancia del valor en la valuación de Bienes Raíces implicará la necesidad de definirlo claramente. Sin embargo, esta condición ideal no existe, y el valor puede estar de acuerdo con una infinidad de interpretaciones. Así puede hablarse de avalúos de crédito, avalúos comerciales, avalúos reales, avalúos de venta, avalúos de impuesto, que si bien en algunos casos pueden existir razones para la definición de éstos, en todos debe corresponder a un mismo valor, o sea el valor de mercado o comercial.

Concepto de Valor Usado en la Valuación

En el diccionario, valor se define como la relación entre un objeto deseado y un sujeto con posibilidad de adquirirlo. Si hay abundancia de productos es lógico que baje el valor de los mismos. Un producto no tiene valor si no tiene utilidad. Un objeto puede o no tener utilidad según las necesidades o deseos de adquirirlo.

La escasez siempre está presente en el valor.

Otro factor necesario para que un objeto tenga valor es que pueda ser adquirido.

El valor no es una característica inherente a un objeto, sino que depende de los deseos del hombre de adquirirlo y varía de persona a persona y de tiempo en tiempo como varían los deseos del individuo.

Una propiedad no puede tener valor, a menos que tenga utilidad y debe entenderse por utilidad la cualidad de fomentar el deseo en el hombre de poseerlo.

La utilidad sola no le da al bien raíz ningún valor, ya que también debe ser relativamente escaso. Así la calidad más la escasez son dos de los elementos creadores del valor. La utilidad y la escasez unidas no confieren valor a un mueble, a menos que exista el deseo en el mercado de comprar y que a su vez se tengan los medios para hacerlo.

Para realizar un avalúo será indispensable tomar en cuenta las condiciones futuras, pudiendo fijarse las tendencias que pueden cambiar más o menos el valor de un inmueble a futuro.

Valor de Mercado

Este es muy importante, ya que indica las relaciones entre compradores, valuadores, vendedores e inversionistas. Se tienen al respecto las siguientes definiciones:

- 1) El valor de mercado es el precio más alto que se le da a una propiedad, expuesta a la venta en el mercado y cuya realización se lleva a efecto en un tiempo razonable.
- 2) Es el precio en que el vendedor y comprador aceptan realizar una operación de compra-venta sin ninguna presión.
- 3) Es el precio en el que se realiza una operación de compra-venta en un tiempo razonable siempre y cuando el comprador y el vendedor estén bien informados del valor del inmueble.
- 4) Valor de Mercado es el estimado para un inmueble y que se presume sería el precio de venta a la fecha del avalúo que lo determina, si fuera posible transcurrirse un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado.

Métodos Comunes de Valuación de Edificaciones

El valor comercial, basado en la investigación de un mercado, difícilmente es aplicable estrictamente por que es poco factible encontrar dos edificios iguales, en ubicaciones comparables, y menos aún que uno de ellos haya sido objeto de una operación reciente de compra-venta y que el otro sea el que se valúa. Por ello en ocasiones se recurre a comparar valores unitarios de edificios con cierto grado de similitud en tamaño, calidad y ubicación.

Dejando fuera aplicaciones del avalúo para reexpresión de estados financieros, cabe señalar que el valor físico o neto de reposición combina el valor comercial del terreno basado en un mercado activo, con el valor físico de la construcción e instalaciones, lo que implica que en esta componente de valor se ignora el mercado activo. Es decir, este método es híbrido porque en una componente si y en otra no se considera el mercado.

Un problema frecuentemente presente cuando se aplica este método, es el de la determinación del valor nuevo de construcción y de la depreciación que se le aplica; primero porque en algunos avalúos se encuentran valores de construcción nueva de uno o dos años atrás, y segundo porque en otros se aplican tasas de depreciación en función de la antigüedad de la construcción, ignorando el estado de conservación.

El valor de capitalización, combina la presencia de un mercado activo al determinar el valor nominal de las rentas por comparación con edificios similares en tamaños, calidad y ubicación, con el mercado de capitales en relación de tasas de capitalización en la cuantificación del capital equivalente que produciría las mismas utilidades al tenedor del mismo.

Por último, es práctica usual de muchos peritos calcular el valor del edificio por dos métodos: El físico y el de capitalización, cuyos importes no tienen porque ser iguales, pero que artificialmente, para ser consecuentes con el concepto de que un bien sólo tiene un valor, emiten el dictamen con el promedio de los dos; con ello, en realidad están mezclando dos conceptos distintos del valor, y esconden una diferencia real: Uno que es de reposición y otro que expresa la capacidad de generar utilidades, uno considera la presencia del mercado activo en una parte del valor del terreno y el otro lo considera en todo, tanto en el valor de las rentas, como en las tasas de capitalización.

Elementos a Considerar

Es frecuente que el comprador potencial de un inmueble carezca de la oportunidad de elegir entre dos de iguales características, perdiendo con ello una importante herramienta de negociación para lograr un precio mas bajo.

Se presenta también el fenómeno opuesto, cuando el propietario se ve obligado a vender su edificio porque, o bien lo que se construye en los predios colindantes le cancela la oportunidad de aprovecharlo con entera libertad, o bien los proyectos de obras públicas de la municipalidad lo obligan a vender, o bien necesita ampliar el espacio en que vive o en que trabaja y requiere de dinero de la venta para la adquisición de uno nuevo.

En muchas ocasiones, las pretensiones de los propietarios desvirtúan el mercado, porque pretenden repercutir al comprador sus problemas financieros: créditos insolutos con altas tasas de interés o, lo que es peor, créditos en dólares.

En el otro extremo, existen conductas de los compradores que también desvirtúan el mercado, como en el caso de empresas, públicas o privadas, en las que por la índole de sus actividades, estando dispuestos a pagar cualquier precio por un edificio determinado que satisface sus necesidades. Esto es particularmente válido en locales comerciales.

En ciudades grandes y medianas, el estacionamiento se vuelve una componente de valor, no solamente por el precio del espacio de estacionamiento o "cajón", sino porque el resto del área rentable adquiere más valor si el edificio cuenta con suficiente estacionamiento, tanto por comodidad, tratándose de edificios de oficinas, como por permitir el acceso a clientes tratándose de locales comerciales. Al respecto, se han reglamentado las nuevas construcciones, exigiendo en su proyecto determinado número de "cajones" de acuerdo a los metros construidos y al uso del inmueble.

Por otra parte, la existencia y calidad de los servicios municipales se convierte en una componente importante de la demanda de inmuebles.

La inestabilidad derivada de una economía inflacionaria hace que algunos inversionistas compren edificios sin terminar como negocio. Por los sismos de 1985 en el Valle de México el fenómeno se extiende a edificios dañados.

Bases de los Procedimientos.

Es indiscutible que la mayoría de los edificios por valuar se ubican en un mercado activo, el cual no es posible ignorar. Pero también es cierto que frecuentemente existen edificios que por sus características físicas o por las circunstancias que rodean la operación proyectada que los involucra, establecen condiciones muy especiales para el comprador o para el vendedor. Por ello se requiere que, en los casos que se justifique, se expresen por lo menos 3 datos:

- Valor neto de reposición.
- Valor de capitalización.
- Precio aceptable para el comprador o el vendedor por las condiciones especiales en que se realice la operación.

Asimismo, se requiere que el perito valuador se apoye en indicadores de construcción producidos por la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción o por instituciones similares, señalando la fuente de su dictamen, y que los deméritos se establezcan en función de la antigüedad de la construcción, estado de conservación y ampliaciones posteriores que conduzcan a diferente calidad y estado de conservación del inmueble por partes.

La determinación de un valor de capitalización debe apoyarse principalmente en el importe bruto de las rentas, ya que cualquier intento de determinar los gastos y costos en que incurre el propietario, incluyendo el valor del impuesto sobre la renta, implica una serie de hipótesis que normalmente se encuentran alejadas de la realidad. Hay que agregar la selección de la tasa aplicable para calcular el capital equivalente, considerando los siguientes factores:

- La variación de riesgo según el tipo de inmueble, aceptando que la inversión inmobiliaria es una inversión de poco riesgo comparada con otro tipo de inversiones.
- Las características de la inversión inmobiliaria, en términos de variación del valor en el tiempo, rentabilidad y liquidez. Es claro que las inversiones inmobiliarias tienden a variar lentamente su valor en el tiempo, considerado éste a precios constantes, pues los deterioros y obsolescencias son compensados con un buen mantenimiento y con la plusvalía derivada del

comportamiento urbano; por ello, y por su bajo riesgo, tienden a producir pocas utilidades comparadas con inversiones de mayor riesgo, o de las inversiones financieras en condiciones inflacionarias, que producen rentabilidades elevadas en tasas y en liquidez, pero que requieren reinversión de intereses para mantener su poder de compra.

- Basado en que el cálculo del valor de capitalización se hace para un momento dado, y en que no resultaría conveniente pronosticar comportamientos de inflación, las tasas deberán ser seleccionadas conforme a lo acostumbrado en comportamientos no inflacionarios.

- Desde la perspectiva del comprador, el máximo valor que puede pagar por ese edificio sin que se ponga en riesgo la factibilidad económica de su operación. Esto es particularmente importante en locales comerciales o en empresas de servicios, en las que la ubicación y características arquitectónicas del edificio son determinantes.

- Desde la perspectiva del vendedor, cuando se ve obligado a vender por circunstancias ajenas a su voluntad.

CAPITULO 3

MARCO LEGAL

La Actividad Valuatoria en el Marco Jurídico

La importancia de la actividad valuatoria, se desprende de considerar un conjunto de factores entre los que resaltan fundamentalmente los de naturaleza económica y legal, los cuales se reflejan en el aspecto social en sentido mas amplio.

** Desde el punto de vista económico, deben considerarse la utilidad y la conveniencia para una persona, física o jurídica de conocer el valor de sus bienes para efectos:

- a) Fiscales.
- b) De garantía.
- c) De financiamiento.
- d) De solvencia ante acreedores actuales o futuros.
- e) De proyectar el desarrollo de sus actividades a corto, mediano o largo plazo.
- f) De la toma de decisiones para vender parte o la totalidad de sus bienes, permutarlos, adquirir otros, etc.
- g) De defender su patrimonio, incrementarlo etc.

En síntesis, desde el punto de vista económico, resulta de especial interés que toda persona conozca el valor de los bienes que en un momento dado forman o constituyen su patrimonio para los efectos antes mencionados y para cualquier otros que las contingencias económicas pudieran presentar.

** Desde el punto de vista legal, debe considerarse ante todo, la existencia de diversas disposiciones de ese tipo, que en muchos casos recomiendan la práctica de avalúos, y en otros muchos casos, los más, la exigen, como por ejemplo, para determinar impuestos, multas, recargos, indemnizaciones etc. ó bien, para que

los interesados puedan gestionar y obtener créditos y los posibles acreedores estén en condiciones de conceder o bien de recuperar los que hayan otorgado.

Diversas disposiciones en materia de emisión de obligaciones hacen necesaria, útil, conveniente y eventualmente obligatoria, la intervención de peritos valuadores desde los actos previos a la emisión, hasta una vez formalizada ésta, tanto para el estudio técnico que debe formularse para la emisión, cuanto para determinar el valor de los bienes que en su caso vayan a adquirirse y de aquellos que eventualmente constituyan la garantía de la propia emisión.

Los ejemplos citados dan una idea de la importancia que tiene desde el doble punto de vista económico y legal, la función y la actuación del perito valuator y concretamente la actividad valuatoria, en el estado actual de nuestra legislación.

No hay duda de que un estudio formulado en profundidad y en amplitud, arrojará la información necesaria que fundamenta la necesidad y la conveniencia de darle o reconocerle a esa función toda la importancia que ya tiene y que puede preverse que tendrá en el futuro, a través de una legislación adecuada.

El hecho de que la Ley, así en general, en algunos casos recomienda y en otros exige la intervención de un perito valuator, ese hecho, por sí mismo, está demostrando ya la necesidad, la utilidad y la conveniencia de la actividad valuatoria. Si se consideran las razones de la Ley, se llegaría a demostrar que el legislador, vió la necesidad de dictar disposiciones legales al respecto, a efecto de conseguir, entre otros objetivos, certeza, confianza, calidad y seguridad.

El Fenómeno Urbano

El proceso de urbanización que ha caracterizado a México en los últimos tiempos, ha transformado a su población de predominantemente rural a predominantemente urbana, cambio que provocó que las instituciones jurídicas, que anteriormente eran apropiadas para regular los diversos procesos sociales existentes, al no reformarse o adicionarse

con la suficiente rapidez a fin de adecuarse a los requerimientos de este proceso, fueran de alguna manera inoperantes y rebasadas por la realidad que pretendían regular.

Como consecuencia de la inadecuación de los instrumentos jurídicos y administrativos a la realidad urbanística dinámica y cambiante, y la falta de una planeación adecuada a nivel nacional que permitiera encausar racionalmente el desarrollo urbano, la urbanización del país siguió un cauce anárquico que tuvo por resultado la constitución de grandes concentraciones de población sin desarrollo equivalente a la capacidad productiva de los migrantes del campo al sistema económico de las ciudades y la formación de un tejido urbano truncado y desarticulado, que se manifiesta sobre todo en la concentración del crecimiento urbano en una gran área metropolitana.

No es el motivo de este trabajo ahondar en los procesos que presenta el desarrollo urbano en México, basta mencionar que esos fenómenos han generado, por una parte, la toma de conciencia de la población y por la otra una serie de medidas de carácter jurídico y político que tienen por objeto colaborar en la solución de la problemática a la que se hace referencia.

La acción inmobiliaria observada bajo un régimen jurídico requiere la obligación de vigilar y aplicar los reglamentos que regulan la participación del Bien Inmueble en las relaciones económicas y sociales.

Norma, obligación, derecho, código etc., como lenguaje de uso jurídico, implican que el profesional conozca la relación y la aplicación de estos conceptos legales y las fuentes de donde provienen las relaciones entre particulares y entre particulares y Estado.

Las principales conclusiones del informe valuatorio se apoyan en la aplicación de los análisis de las funciones urbanas que se norman por los planes generales de desarrollo urbano.

El Marco Legislativo

El Poder Constituyente Permanente dejó establecidas, en el texto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las bases en las cuales se fundamentan las instituciones jurídicas que regulan el desarrollo urbano y que deben integrarse sistemáticamente, orientándose a la solución de los problemas que aquejan a los asentamientos humanos y que tienen graves repercusiones sobre la realidad socioeconómica nacional. Con base a esas disposiciones, contenidas principalmente en el artículo 27o párrafo 3o 73o fracción VI y 115o fracciones V y VI, el Congreso de la Unión aprobó la Ley General de Asentamientos Humanos, que viene a ser la ley marco o regla en la materia y que determina competencias y concurrencias en la federación, estados y municipios.

Posteriormente, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos y los transitorios de la reforma por medio de la cual se adicionó la Constitución, las legislaturas de los estados procedieron a expedir las leyes de desarrollo urbano, con el objeto de regular dicho desarrollo urbano dentro de las respectivas entidades federativas.

Régimen del Territorio y Ordenación de los Sistemas Urbanos

El Programa General de Desarrollo Urbano del D.F. como parte integral del Programa de Desarrollo, se fundamenta en disposiciones legales de diversos niveles a través de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Las declaratorias de usos, reserva y destinos se derivan de los Programas de Desarrollo Urbano y contienen las zonificaciones y líneas de acción específicas para la ordenación del territorio. Se definen como:

Usos: a los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de la población.

Reservas: son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para un crecimiento futuro.

Destinos: son los fines públicos a que espera dedicar determinadas zonas de un centro de población.

Las declaratorias de usos establecen las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando:

- * Los usos permitidos, prohibidos y condicionados.
- * Las normas aplicables a los usos condicionados.
- * La compatibilidad entre los usos permitidos.
- * El número y la intensidad de las construcciones.
- * Las demás normas procedentes.

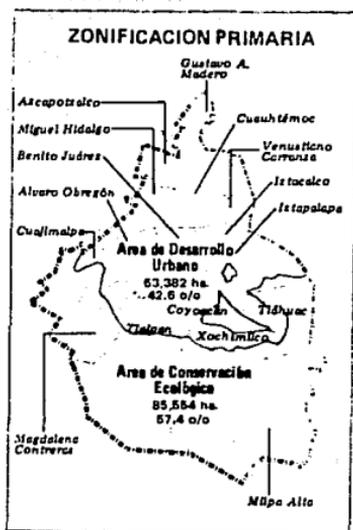
Las declaratorias de destinos que contienen la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trata, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos pueden dedicarse. Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas y declaratorias son:

- * Habitacionales.
- * De servicios.
- * Industriales.
- * Areas verdes y espacios abiertos.
- * Infraestructura.
- * Agrícola, pecuario y forestal.

Las declaratorias de reservas contienen la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. (art. 38 al 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos, LGAH).

El D.D.F. en el Programa de Desarrollo determina los destinos, usos y reservas, (art. 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, LdUDDF) y para efectos de ordenar el desarrollo urbano, clasifica al territorio en (art. 46):

- * Areas de Desarrollo Urbano ADU
- * Areas de Conservación Ecológica ACE



La ley determina como Areas de Desarrollo Urbano aquellas que por sus características generales y por las posibilidades de dotarlas de infraestructura y servicios se determinan como factibles de aprovechamiento urbano, y se integran por:

- * Zonas urbanizadas.
- * Zonas de reserva.
- * Zonas de amortiguamiento.

Y la ley considera Areas de Conservación Ecológica a las que por sus características son condicionantes del equilibrio ecológico (art. 47 al 51 LdUDDF).

En el Area de Conservación Ecológica solo se permiten actividades recreativas y turísticas vinculadas al medio natural, así como las que favorezcan su conservación y

estudio. Asimismo se permiten usos silvícolas, ganaderos y agrícolas y se permite la construcción de vivienda únicamente para la población que se dedique y dependa de las actividades anteriores.

Poblados del Area de Conservación Ecológica.

Dentro del Area de Conservación Ecológica se ubican 36 poblados. El Programa General de Desarrollo Urbano promueve la salvaguarda de los mismos para sus trabajadores y habitantes, desalentando nuevos asentamientos que modifiquen su estructura actual. Existe un programa parcial para cada uno de los poblados, donde se señalan los usos de suelo que podrán establecerse, así como los límites físicos de su crecimiento.

De la Preservación del Patrimonio Cultural.

Efectos de las declaratorias de conservación y mejoramiento.

Estas declaratorias se conciben, por lo general, como actos preparatorios del proceso de planeación, ya que por medio de las mismas se determina el área de conservación o mejoramiento y posteriormente, por los planes y por las declaratorias de reservas, usos y destinos, se va a gestar el planeamiento de dichas áreas.

Además de calificar a una zona de conservación o mejoramiento, se producen algunos efectos específicos:

- 1.- En el caso de las áreas de conservación, la urbanización será restringida y solo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social de carácter colectivo y de uso común.
- 2.- En las áreas de mejoramiento, deberán elaborarse los programas correspondientes, que formarán parte de los programas parciales.

- 3.- Una vez que se declare el mejoramiento, éste podrá llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades y propietarios o a través de la expropiación de los predios.

En relación a lo expuesto, la misma ley entiende por conservación de los centros de población, a la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales y el patrimonio histórico y cultural.

En el territorio del Distrito Federal existen zonas que forman parte del patrimonio cultural urbano-arquitectónico de la ciudad, y que contribuyen a la identidad física y social de sus habitantes: estas zonas son únicas por su carga de valores históricos y culturales. La importancia de las zonas patrimoniales nace de sus antecedentes con elementos históricos, desde paleontológicos hasta los contemporáneos.

Estas zonas son testimonios físicos, que pocas ciudades han podido ofrecer a sus habitantes y mantener al paso de los años. El Programa General, define la clasificación tipológica de zonas patrimoniales que permite introducir una normatividad de protección para estas áreas. Además introduce la concepción de las zonas patrimoniales, que como tales, están sujetas a procesos de cambio de uso de suelo y a la especulación que en algunas de estas zonas se desarrollan. Lo anterior obliga a definir el papel que tienen dichas áreas de funcionamiento general de la ciudad como condición para una estrategia de conservación y mejoramiento del patrimonio cultural y a la elaboración de una metodología de investigación y delimitación de las zonas patrimoniales.

Considerando su contenido de valores, podemos identificar en el Distrito Federal, las siguientes zonas:

ZONAS HISTORICAS DECLARADAS. Son las zonas que cuentan con una declaratoria de protección y concentran edificaciones que fueron construidas en etapas anteriores contemporáneas o posteriores al Centro Histórico, con un valor testimonial y una tasa urbana que dan fe de su época, tales como: Centro Histórico perímetro "A" y perímetro "B", San Angel y Coyoacán, entre otros.

ZONAS DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO-ARQUITECTONICO

Son sitios históricos de manifestaciones artísticas con edificaciones posteriores a la época colonial, que conservan parte de su arquitectura y traza original; y están siendo afectados por las acciones derivadas del desarrollo urbano de la ciudad; se encuentran amenazados por un constante cambio de uso del suelo y no cuentan con una normatividad adecuada que los proteja, razón la cual han ido perdiendo su carácter, entre ellas se encuentran las colonias: Roma, Guerrero, Condesa, Hipódromo y Mixcoac.

ZONAS DE SITIOS TRADICIONALES.

Zonas con antecedentes prehispánicos, integradas por inmuebles de arquitectura vernácula, que conserva predominantemente en su fisonomía, características vinculadas con la región geográfica y con las formas de vida tradicionales, fiestas y acontecimientos sociales como parte del patrimonio cultural; tales como: Pueblos Xoco y San Pedro Mártir entre otros.

Debido a la importancia que el Centro Histórico tiene por sus antecedentes históricos, sociales, artísticos y culturales, se hacen necesarias acciones concretas que vayan dirigidas a su rescate y conservación para el disfrute de los habitantes de la ciudad y del turismo.

En el pasado, el Centro Histórico albergó funciones de carácter residencial, ligadas al equipamiento cívico y religioso; después las actividades comerciales y de servicios fueron contribuyendo a la modificación del esquema tradicional de la ciudad colonial, cambiando el uso habitacional y religioso por el comercio y bodegas, talleres artesanales, hoteles, maquiladoras de la industria textil etc.



Actualmente el territorio del Distrito Federal presenta características de concentración en el centro histórico tradicional, segregación de población en el norte y oriente, cercana a las zonas industriales, y descentralización de servicios comerciales a la periférica.

La tendencia de estas formas de desarrollo son a partir de la continua revalorización del suelo en la periferia. Los cambios de usos del suelo de habitación a servicios y oficinas propician la expansión del área urbana, fenómeno que debe controlarse debidamente.

Este cambio afectó al sistema de propiedad, ya que los inmuebles fueron subdivididos por razones de herencia, venta, arrendamiento y subarrendamiento. Después se estableció la renta congelada, que ha sido uno de los motivos del deterioro físico progresivo de los inmuebles patrimoniales.

Sería conveniente destacar en este último punto, que la renta congelada surgió como una solución a los problemas económicos por los que atravesaba el país en la década de los cuarentas, como una protección a la clase baja y con resultados satisfactorios. Sin embargo, por cuestiones burocráticas y por una inadecuación de los instrumentos jurídicos y administrativos a la realidad urbanística, dinámica y cambiante, no se modificaron estas disposiciones, que actualmente constituyen un verdadero problema en nuestra ciudad.

La problemática actual del Centro Histórico está relacionada con los antecedentes mencionados y tiene las características siguientes: Subutilización de la infraestructura, vialidad saturada, comercio ambulante, estacionamiento en la vía pública, la carga y descarga de mercancía y la contaminación ambiental que destruye paulatinamente el patrimonio cultural.

Las acciones concretas que se derivan en los Programas Parciales, se orientan hacia la promoción y consolidación de la población residente. Asimismo se orienta la inversión privada aplicando incentivos diferenciales que impulsen el desarrollo y consolidación del Centro Histórico, a través de la aplicación de programas de predios expropiados y la promoción para el reuso de las edificaciones abandonadas y deterioradas, con un valor que se integre a propuestas que satisfagan las demandas poblacionales.

Programa Director del Desarrollo Urbano.

El Programa General es el instrumento que norma el crecimiento urbano de esta entidad federativa. En él se encuentran expresadas las políticas básicas de mediano y largo plazo, así como las directrices que habrán de seguir las autoridades respectivas.

Estrategia Metropolitana

El desarrollo urbano de la Ciudad de México rebasó los límites político-administrativos del Distrito Federal, durante la década de los años cincuentas. En ese período, la ciudad crece hacia el norte y el oeste invadiendo los municipios limítrofes del Estado de México, obligando a las

autoridades federales, a las del Estado de México y a las del Departamento del Distrito Federal, a emprender medidas para controlar el crecimiento de la ciudad, reordenar los usos de suelo y planificar el desarrollo urbano de la región centro del país.

La situación de crecimiento de la Ciudad de México, fuera del área del Distrito Federal, ha provocado serios problemas administrativos, que han demandado la concertación de acciones entre el Estado de México y el Departamento del Distrito Federal, la creación de la Comisión de Desarrollo Urbano del Centro del País y la participación directa de la Federación.

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México comprende a las 16 delegaciones políticas del Distrito Federal, 53 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo.

Su superficie es de 786,000 hectáreas, de las cuales el 15% se encuentra ocupada por el área urbana, el 27% por zonas agrícolas, el 20% por área forestal, el 37% es semiárido y el resto está constituido por eriales y cuerpos de agua. La población en 1986 se estimó en 18.6 millones de habitantes, de los cuales el área urbana continua de la Ciudad de México, conocida como la zona conurbada, absorbe casi 18 millones de habitantes.

Se espera que la población para el año 2000, considerando la tasa de crecimiento más alta del 1.5% para el Distrito Federal y de 4.77% para el Estado de México, llegue a 27.3 millones de habitantes, de los cuales 12.7 estarán en el Distrito Federal, y 14.6 en el Estado de México.

La reserva territorial para el crecimiento es de 7981 hectáreas en el Distrito Federal y 16912 hectáreas en los 17 municipios conurbados del Estado de México.

El esquema de Usos de Suelos elaborado por las autoridades de la SEDUE, el Estado de México y el Distrito Federal prevee la concentración de los servicios de equipamiento metropolitano en 14 centros de servicio, siete ubicados en el Estado de México y siete en el Distrito Federal. Con el impulso a estos centros las autoridades de planeación esperan introducir mayor orden en la estructura urbana de la zona metropolitana. Asimismo, el Esquema Rector de Usos de Suelo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de

México establece políticas y acciones conjuntas en materia de uso del suelo, así como la integración de los sistemas de centros de servicios, vialidad y transporte, de agua potable y de protección ecológica.

Corredores Urbanos

Los Corredores Urbanos son franjas concentradoras de servicios y usos habitacionales. Se encuentran apoyados por el Sistema de Transporte Colectivo Metro, minibuses y taxis. Se caracterizan por prestar servicios comerciales de todo tipo y privados. En ellos se desarrollará un nivel de servicios de menor escala que el de los centros y subcentros urbanos. Se ubicará de tal manera que se eviten los grandes desplazamientos peatonales y el uso de vehículos automotores.

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado

Son áreas urbanas con características y problemática particulares que por el valor especial que revisten para la ciudad, deberán ajustarse a una zonificación y reglamentación de desarrollo controlado, las cuales incluyen barrios afectados por los sismos, colonias como la Juárez, Roma y Condesa, los Centros Urbanos etc.

Impacto del Uso de Suelo en la Valuación.

En el ámbito inmobiliario las características jurídicas que distinguen al Bien Inmueble se refieren a los actos respecto de los cuales se puede ejercer el pleno dominio, esto es: tener la propiedad, la posesión y el usufructo además de la posibilidad de transmitir la propiedad.

En términos de valuación, la carencia de alguna de las características enunciadas, implica la aplicación de algún demérito en el valor de la propiedad como es el caso típico de los inmuebles con renta congelada.

Asimismo el régimen constitucional impone limitaciones al dominio absoluto de la propiedad (Art. 27 constitucional) siendo éstas de múltiples características como se vió anteriormente.

Limitaciones que son aplicables por: la zona de ubicación en términos de leyes y reglamentos de desarrollo urbano o por el uso específico del inmueble en términos de reglamentos de funcionamiento, construcciones.

La aplicación de estas leyes y reglamentos concierne ya a las autoridades federales, las que por razones de interés colectivo como el de la seguridad en las edificaciones, o en la seguridad en las zonas para proporcionar algún servicio público, o bien por tratarse de patrimonio cultural; la intervención de las diversas autoridades se remite al ámbito de su especialidad.

Así se tiene que corresponde a la SECOFI lo relativo a las autorizaciones de instalaciones eléctricas y de gas en todo el ámbito del territorio nacional, a los reglamentos de Aeronáutica Civil de la SCT en las zonas aledañas a los aeropuertos, como ejemplos de medidas de seguridad de interés colectivo, y a la SEP lo relativo al patrimonio cultural en todo el país.

En el ámbito de la reglamentación local las características de ésta también se estructura por especialidades, y los órganos de aplicación corresponden a diversos niveles administrativos.

El Reglamento de Construcciones es el instrumento que determina las características de diseño, especificaciones, seguridad, operación y funcionamiento de todas las edificaciones en el D.F.

Por lo tanto aquellos inmuebles que no cumplen alguna de las especificaciones estipuladas en el reglamento, no reúnen las características plenas de dominio inmobiliario lo que deriva en la aplicación del demérito correspondiente al valor del inmueble, como es el caso típico de aquellos inmuebles que aún no han podido cumplir con los requerimientos para la obtención de la Placa de Control de Uso y Ocupación a causa de probables u ostensibles daños sufridos por el sismo de 1985, o bien requiriendo el Visto Bueno de Seguridad y Ocupación no lo han podido demostrar las condiciones de seguridad estructural que se exigen para algunas edificaciones.

Asimismo el funcionamiento de un inmueble obedece a las condiciones que se regulan bajo reglamentos que imponen las características de operación en relación con la seguridad de

las personas que acuden o cosas que se procesan y que las actividades que se desarrollan no necesariamente obedecen al diseño original de las construcciones, por lo tanto deben cumplir con especificaciones especiales de diseño para el funcionamiento y que por su constante operación requieren de la renovación periódica de la licencia.

Con todo lo expuesto se desea subrayar que estando la propiedad inmobiliaria sujeta a múltiples reglamentaciones, la omisión o la infracción de alguno o algunos de ellos ubica a la propiedad en estado irregular lo que deriva en la aplicación de deméritos al valor del inmueble.

CAPITULO 4

PROBLEMATICA ACTUAL

Problemas y Necesidades del País.

Son numerosas las necesidades de la sociedad en relación a la valuación inmobiliaria; las personas, sociedades de crédito, instituciones y organismos públicos y privados realizan operaciones en que se involucran a los bienes inmuebles, tales como: compra-venta, expropiación, hipoteca, crédito, impuesto sobre traslado de dominio, impuesto predial, impuesto sobre la renta, aspectos contables, de seguro etc. En estas acciones es necesario determinar el valor del inmueble, para su consideración como: recurso disponible, garantía, garantía hipotecaria, pago de indemnización, base para traslado de impuestos: predial, traslado de dominio, gravamen sobre utilidades de compra-venta, inscripción en el registro público de la propiedad, deducciones fiscales, entre otros aspectos.

La determinación del valor del inmueble, en todas estas operaciones, es sumamente importante ya que es la base para tomar decisiones, en función de las negociaciones o actividades a efectuar. Por esta razón el avalúo debe ser correcto, confiable y solvente moralmente.

Algunos de los problemas mas importantes que enfrenta la valuación actualmente en México son:

* La valuación en México ha carecido de normas básicas para regular la formación y la conducta profesional de los valuadores. Los primeros valuadores fueron autodidactas, aprendiendo a partir del sistema "ensayo-error", por lo que se cometieron muchos errores. El incremento de las actividades que demandan avalúos, proporciónó el surgimiento de un gran número de valuadores, ingenieros y arquitectos, que se convirtieron en peritos, guiados y enseñados parcialmente por profesionistas con experiencia. Actualmente, se realizan avalúos que cumplen con los requisitos técnicos, confiabilidad y solvencia moral,

sin embargo, también se realizan muchos avalúos con deficiencias técnicas, incorrectos y algunos con dolo o en situaciones de franca corrupción.

* La dinámica urbana que presenta muchas de nuestras grandes ciudades, y la situación inflacionaria, ha propiciado un mercado inmobiliario sumamente inestable y cambiante, por lo que la actividad valuatoria es compleja y se requiere de su actualización casi día con día.

* La legislación relacionada con la valuación directa o indirectamente se ha incrementado notablemente, sufriendo continuos cambios.

* Otro factor es la inflación, que en relación a la determinación del "valor físico" del inmueble, trae consigo un incremento constante de precios, ya sea por materiales, mano de obra y activos fijos del inmueble. En cuanto al "valor de capitalización", lo mismo sucede con los valores de rentas, tasas de capitalización, créditos hipotecarios etc.

* Por otra parte, la transferencia de atribuciones para que los municipios se hagan cargo del catastro y de la contribución predial, fraccionamientos, traslado de dominio, etc; representa una situación ventajosa para los ayuntamientos en cuanto a sus ingresos y posibilidades de desarrollo; sin embargo, son pocos los municipios en el país que pueden asumir estas funciones porque no tienen capacidad económica y técnica.

* Muchas de las decisiones que se toman, en materia de desarrollo urbano, localización de actividades y hasta de arrendamiento de edificios en el país por parte del sector público, si bien cumplen con ciertos objetivos, no son idóneos desde el punto de vista inmobiliario.

Con base en estos problemas, se puede afirmar que en nuestro país la valuación presenta deficiencias que deben superarse a partir de una práctica profesional mas sólida y de cada vez mejores profesionales dedicados a esta actividad.

Código de Etica del Valuador.

- 1.- El Valuador deberá cimentar su reputación en la honradez, laboriosidad y capacidad técnica profesional, observando las normas de ética más elevadas en todos sus actos, así como el debido decoro en su vida social y profesional.
- 2.- El valuador tendrá la obligación de contribuir al enaltecimiento de la profesión en la medida de sus posibilidades, actuando con probidad y buena fé y cumpliendo con las normas del derecho vigente.
- 3.- El valuador no deberá aceptar la ejecución de un avalúo fuera de su especialidad en el que no tenga los conocimientos y experiencia necesarios para ello. En su defecto, solicitará el asesoramiento correspondiente.
- 4.- El valuador deberá sostener un criterio libre e imparcial, independientemente de los nexos de parentesco o beneficio personal. En su caso, deberá declararlo así en el contenido de su mismo avalúo.
- 5.- El valuador deberá ser veraz con respecto a lo que ve y ha investigado, y no aceptará influencias extrañas, presiones o remuneraciones que hagan variar su criterio.
- 6.- El valuador tiene la libertad de aceptar o rechazar los avalúos que le soliciten.
- 7.- El valuador respetará y guardará el secreto profesional.
- 8.- El valuador nunca deberá perjudicar a un colega en su reputación o competencia, ni interferirá en sus trabajos.
- 9.- El valuador fijará sus honorarios en forma justa y racional.

Valuación de un Inmueble con Renta Congelada.

- a) Si el comprador fuese cualquier persona, excepto el propio inquilino, el valor comercial del inmueble es inferior a otro inmueble semejante que no tenga sus rentas congeladas, ya que el comprador adquiere el problema de ser dueño de un inmueble con renta congelada.
- b) Si el comprador es el propio inquilino, el cual disfruta de la renta congelada, el inmueble tiene un valor superior al que pudiera haberse señalado en el inciso anterior, ya que al realizarse la compraventa, el inmueble deja de tener sus rentas congeladas.

Una aplicación realista de este principio, se tiene en la negativa de las instituciones hipotecarias para aceptar como garantía un inmueble con renta congelada, excepto si el solicitante es el mismo inquilino.

Otro problema existente en la actualidad en la valuación, y uno de los mas fuertes, son los avalúos para efecto de traslado de dominio o enajenación. En este tipo de avalúos, el cliente necesita que para efectos notariales el monto del avalúo sea bajo, pues los índices de impuesto son muy altos, y, sin embargo, si la compra se realiza con un préstamo hipotecario, solicitan que el avalúo sea alto, pues el banco cubre solo un porcentaje del monto del avalúo en dicho préstamo. De esta manera existen dos avalúos de un mismo inmueble con valores totalmente diferentes. El avalúo bancario en la gran mayoría de las ocasiones es comercial, pues el banco que lo realiza y sus valuadores mantienen criterios estrictos que impiden salirse de valores reales, no así los valuadores que trabajan para los notarios, que debido a la fuerte suma que se paga en impuestos, bajan el valor comercial del inmueble hasta en un 50 %

Avalúos de la Tesorería del Distrito Federal.

La Tesorería del Distrito Federal tiene la responsabilidad directa en la elaboración de los avalúos catastrales cuyo uso fundamental es el impuesto predial, y la vigilancia a peritos valuadores, a través de normas por ella misma establecida, del avalúo para fines del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, ISAI.

Es un verdadero reto efectuar la valuación catastral, pudiéndose mencionar entre otros los siguientes problemas:

- 1) El gran número de predios involucrados.
- 2) Consideración de la inflación existente.
- 3) Necesidad de personal calificado para efectuarlo.
- 4) Dificultades políticas y económicas para su aplicación.
- 5) Consideración de las plusvalías y deméritos propios de los inmuebles.

Uno de los problemas esenciales del valor catastral, es su propia definición, la cual lo hace igual al valor comercial.

Por experiencia tanto en este país como en otros, la inconveniencia, si no es que la imposibilidad de valuar comercialmente para fines catastrales, existe. La razón principal, estriba en el número de inconformidades que se tendrían por parte de los causantes que consideraran su inmueble de un valor comercial inferior al estimado por el catastro.

Recientemente han habido fuertes cambios en la miscelanea fiscal, uno de éstos ha afectado fuertemente la realización de avalúos y su efecto fiscal, existen en la actualidad grandes controversias con respecto a estas modificaciones, se realizan juntas y polémicas dentro del gremio de la valuación para entender discutir estos cambios, el Secretario General de Planeación y Evaluación del Departamento del Distrito Federal, de acuerdo a la Ley de Hacienda del D.D.F. y considerando que la misma ley establece que la Autoridad Fiscal debe emitir los procedimientos y lineamientos técnicos a que deberá ajustarse la práctica de avalúos, así como de las sanciones por la falta de observancia de tales procedimientos y lineamientos, ha emitido el Manual que contiene las nuevas disposiciones. Debido a la importancia que tiene este manual, se dará a conocer en este trabajo.

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos
de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades
y Registro de Peritos Valuadores

CAPITULO I
Disposiciones Generales

ARTICULO 1o.- Este manual y lineamiento tienen por objeto sentar las bases para la autorización de sociedades y registro de peritos valuadores para la realización de avalúos; establecer las normas y lineamientos para la práctica de avalúos, su forma y contenido y su revisión; definir el procedimiento para la aplicación de sanciones por la comisión de infracciones, así como para constituir y establecer las reglas de operación del Comité Técnico Consultivo en materia de valuación inmobiliaria.

ARTICULO 2o.- Cuando en este manual y lineamiento se haga referencia a la Ley, se entenderá que se trata de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Cuando se señale la Autoridad Fiscal se entenderá que se refiere a la Secretaría General de Planeación y Evaluación, a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, mismas a las que se mencionará como Secretaría, Tesorería y Subsecretaría respectivamente. Asimismo, cuando se mencione el Comité Técnico Consultivo de Valuación.

Para los efectos de este manual y lineamientos se entenderá como avalúo el acto técnico plasmado en el documento que, cubriendo los requisitos de forma y contenido elaborado por sociedad autorizada con auxilio de perito valuador registrado, permita identificar el valor real de un inmueble determinado a partir de sus características físicas, de ubicación, de uso y de mercado inmobiliario, que podrá ser la base para la determinación de los impuestos sobre adquisición de inmuebles, traslado de dominio y predial, así como de las demás contribuciones que así lo requieran.

Se entenderá por sociedades a las instituciones de crédito y a las personas morales autorizadas cuyo objeto específico sea la realización de avalúos. Asimismo, se entenderá por peritos valuadores a las personas físicas registradas que auxilien a las sociedades para la realización de avalúos.

ARTICULO 3o.- La realización de los avalúos a que se refiere la Ley se regirá por los lineamientos establecidos en este manual y atenderá a la aplicación de las normas y procedimientos que rijan en la sana práctica de la valuación inmobiliaria del país.

ARTICULO 4o.- La Autoridad Fiscal, para los efectos de este manual y lineamientos, procederá a:

I.- Llevar el registro de las sociedades autorizadas y de los peritos valuadores que auxilien a las primeras para la práctica de avalúos.

II.- Autorizar a las instituciones de crédito y a las sociedades civiles y mercantiles a que se refiere la Ley, para que realicen avalúos para efectos fiscales; así como otorgar el registro de los peritos valuadores para que auxilien a las sociedades en la práctica de avalúos en términos de la Ley.

III.- Revisar los avalúos formulados para los efectos de la Ley y realizar los análisis y comprobaciones que estime pertinentes.

IV.- Requerir información relacionada con la práctica de avalúos a las sociedades autorizadas, así como a los peritos valuadores registrados.

V.- Determinar, actualizar y dar a conocer los valores de referencia y los factores de eficiencia de las características de los inmuebles, necesarias para la revisión de avalúos.

VI.- Imponer sanciones por violaciones a la Ley y a este manual y lineamientos.

VII.- Mantener las relaciones institucionales con las autoridades y agrupaciones pertinentes en lo relativo a la valuación inmobiliaria.

VIII.- Establecer los contenidos mínimos de cursos de capacitación que tengan por objeto cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 14, párrafo segundo, inciso c) de la Ley; así como otorgar reconocimiento a los cursos de instituciones educativas y organizaciones gremiales del ramo para ese efecto.

IX.- Las demás que se hagan necesarias para la debida aplicación de este manual y lineamientos.

ARTICULO 5o.- El Comité Técnico Consultivo de Valuación tendrá como objetivo brindar elementos técnicos respecto de la revisión de avalúos que:

I.- Sean elaborados con métodos de la misma naturaleza que los utilizados por la Autoridad Fiscal para la revisión y que por utilizar datos distintos contienen un estudio inmobiliario completo del mercado específico.

II.- Sean elaborados con métodos distintos a los utilizados por la Autoridad Fiscal para la revisión.

III.- Sean elaborados con factores de eficiencia no previstos en los lineamientos presentes.

IV.- Sean de inmuebles con instalaciones especiales no tipificables.

V.- Estime la Autoridad Fiscal que se requiere, por la naturaleza de los mismos.

ARTICULO 6o.- El Comité Técnico Consultivo de Valuación se integrará de la siguiente manera:

I.- Por el Titular de la Subsecretaría, quien fungirá como Presidente y que en su ausencia será suplido por el funcionario que éste designe.

II.- Por un representante propietario y un suplente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

III.- Por un representante propietario y un suplente de la Comisión Nacional Bancaria.

IV.- Por un representante propietario y un suplente de las sociedades y de los peritos valuadores que serán designados por la mayoría de votos entre las sociedades autorizadas y serán renovados cada dos años.

ARTICULO 7o.- Las opiniones y aportaciones técnicas del Comité se turnarán a la Autoridad Fiscal para su consideración.

ARTICULO 8o.- En términos del artículo 15, párrafo 4o. de la Ley, sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean realizados por sociedades con autorización vigente en los términos de este manual y lineamientos y que además lo hayan hecho con el auxilio de peritos valuadores con registro y sin impedimento legal para hacerlo.

CAPITULO II

De la Autorización de Sociedades y del Registro de Peritos Valuadores

ARTICULO 9o.- Con el objeto de evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente, las sociedades civiles y mercantiles interesadas en obtener autorización para practicar avalúos deberán presentar ante la Subtesorería la siguiente documentación:

I.- Original y copia de la solicitud, firmada por el representante legal, conteniendo el nombre, firma y cargo de las personas autorizadas para suscribir los avalúos a nombre de la sociedad.

II.- Testimonio debidamente legalizado del acta constitutiva de la sociedad.

PROBLEMATICA ACTUAL

III.- Testimonio debidamente legalizado del poder notarial del representante legal, en el supuesto de que sea distinto del señalado en el acta constitutiva.

IV.- Un ejemplar de los formatos que se utilizarán para los avalúos y de la impresión de los sellos oficiales de la sociedad solicitante.

V.- Listado de los peritos valuadores con capital suscrito en la sociedad, indicando su número de registro como perito valuador.

VI.- Un listado de los peritos valuadores y su número de registro que la auxiliarán en la práctica de avalúos.

ARTICULO 10.- La autorización a sociedades que se otorgue para la práctica de avalúos tendrá vigencia durante un ejercicio fiscal. La revalidación para el siguiente ejercicio deberá solicitarse durante el mes de noviembre.

ARTICULO 11.- Con el objeto de evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente, las personas físicas interesadas en obtener el registro como perito valuador deberán presentar ante la Subtesorería los siguientes documentos.

I.- Original y copia de la solicitud en el formato autorizado.

II.- Original y copia simple de su cédula profesional, expedida por la Secretaría de Educación Pública o, en su caso, la documentación oficial que lo acredite como corredor en términos del Código de Comercio vigente.

III.- Original y copia simple de la credencial vigente expedida por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por la Comisión Nacional Bancaria con especialización en inmuebles.

IV.- Currículum vitae que desglose cuando menos cinco años de experiencia en valuación o en actividades inmobiliarias relacionadas con la estimación de costos de construcción, estudios de factibilidad financiera, de proyectos inmobiliarios, administración físico-financiera de obras y/o con operaciones comerciales de bienes inmuebles. Asimismo, deberá precisar su ocupación tanto en el sector público como en el privado.

V.- Original y copia del resultado aprobatorio del examen teórico-práctico.

Los originales de los documentos referidos en las fracciones II, III y V serán devueltos al momento de presentarse la solicitud una vez cotejada la copia respectiva.

ARTICULO 12.- El registro que se otorgue a los peritos valuadores tendrá vigencia durante un ejercicio fiscal. La revalidación para el siguiente ejercicio deberá solicitarse durante el mes de octubre.

ARTICULO 13.- La vigencia de la autorización de las sociedades y del registro de peritos valuadores para la práctica de la actividad valuatoria requiere la satisfacción permanente de los requisitos por los que fueron otorgados, por lo que podrá ser revocada dicha autorización o registro en el momento en que se deje de cumplir alguno de los requisitos.

ARTICULO 14.- Las sociedades autorizadas y los peritos valuadores registrados deberán notificar por escrito a la Subtesorería en un plazo de diez días hábiles contados a partir de aquel en que varíe alguno de los datos manifestados en la solicitud, entre ellos los cambios de domicilio, de firmas autorizadas, formatos, sellos o de cualquier otro.

ARTICULO 15.- La Autoridad Fiscal enviará periódicamente listados de los peritos valuadores con registro vigente en los términos de los presentes lineamientos a las sociedades autorizadas, los colegios de notarios y demás instituciones o personas que por sus actividades y obligaciones de Ley deban tener conocimiento de ello.

ARTICULO 16.- La Autoridad Fiscal promoverá programas de capacitación y otorgará su reconocimiento en términos de estos lineamientos a los de instituciones educativas, organizaciones gremiales y dependencias públicas, que tengan por objeto cumplir con el requisito establecido en el artículo 14, párrafo segundo, inciso c) de la Ley.

ARTICULO 17.- Para el otorgamiento del reconocimiento a los cursos de valuación, la Autoridad Fiscal establecerá los requisitos mínimos que incluirán cuando menos:

I.- El conocimiento de los aspectos vinculados con valuación inmobiliaria, de las leyes relacionadas con las contribuciones en que se requiera el auxilio de un perito valuador, así como el conocimiento de los lineamientos presentes.

II.- El conocimiento de métodos alternativos de valuación.

III.- El conocimiento del mercado actual de inmuebles del Distrito Federal.

IV.- La práctica de dos avalúos, uno de un inmueble de uso habitacional y otro de uso distinto a éste que se encuentre edificado, ambos ubicados en el D.F. y que no correspondan a inmuebles en régimen de condominio y la réplica sobre los procedimientos, fuentes de información y análisis de mercado utilizados.

Las instituciones y organismos interesados en la consecución del reconocimiento de cursos por parte de la Autoridad Fiscal deberán demostrar plena autosuficiencia docente e infraestructura para la realización de los mismos.

ARTICULO 18.- La Autoridad Fiscal podrá convocar de manera general o selectiva a la realización de exámenes, a efecto de mantener actualizados a los peritos valuadores en el conocimiento de las leyes, lineamientos y manuales técnicos y administrativos, así como del mercado inmobiliario actual del Distrito Federal.

CAPITULO III

De la Práctica de Avalúos

ARTICULO 19.- Los avalúos a que se refiere este manual y lineamientos deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos aquí establecidos.

ARTICULO 20.- Los avalúos deberán contener cuando menos lo siguiente:

I.- En cuanto a los datos de identificación y autenticación:

a) El número de cuenta catastral del inmueble objeto de valuación y el o los números de cuenta de agua que tuviese;

b) La ubicación del inmueble;

c) El nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír notificaciones;

d) El nombre de la sociedad que realizó el avalúo y su número de autorización;

e) El nombre y número de registro del perito valuador que auxilió en la práctica del avalúo;

f) En cada hoja, el sello de la sociedad y la firma de su representante ante la Autoridad Fiscal;

g) En cada hoja, la firma del perito valuador que auxilió en la práctica del avalúo;

h) La fecha en que se realizó el avalúo y la fecha a la cual se está retrotrayendo el valor en caso de que así se requiera;

i) La clave del área o del corredor de valor, del uso, rango de nivel y categoría de cada porción de construcción además de su denominación, así como de cada factor de eficiencia que identifican al inmueble o a porciones del mismo;

j) El nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo, independientemente de la persona que hubiese pagado los honorarios respectivos, y

k) El motivo del avalúo.

II.- En cuanto a las características del inmueble:

a) La descripción de elementos urbanos significativos del área o corredor en que se ubique el inmueble, destacando, en su caso, aquellos que lo distinguen de otras áreas o corredores del Distrito Federal;

b) La descripción del inmueble y su uso actual y potencial;

c) La descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de los del área o corredor en que se ubique;

d) La descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las categorías similares, y

e) Las superficies correctas de terreno, de porciones de la construcción y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.

III.- En cuanto al valor del inmueble:

a) La descripción y razón del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para identificar el valor del inmueble;

b) La investigación del mercado inmobiliario, con las fuentes de información y los datos clave correspondientes. No podrán utilizarse como fuente de información los valores de referencia que la Autoridad Fiscal emplea para la revisión de avalúos que establece el capítulo respectivo de estos lineamientos;

d) El valor real del inmueble, y

e) Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

ARTICULO 21.- Los avalúos deberán presentarse en los formatos registrados por la sociedad sin omisiones ni alteraciones, escritos a máquina, debidamente sellados y firmados, incluyendo las hojas complementarias y/o memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico.

ARTICULO 22.- Los avalúos estarán vigentes durante cuatro meses a partir de la fecha en que fueron realizados, en tanto no cambien las características físicas del inmueble.

ARTICULO 23.- Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos para la revisión a la que se refiere este manual y lineamientos, los avalúos deberán traer anexa una memoria de análisis. Dicha memoria será obligatoria cuando:

I.- Se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en el método de revisión de estos lineamientos.

II.- Se hayan utilizado factores de eficiencia que redunden en reducciones al valor mayores al 40%.

III.- Se hayan utilizado métodos de valuación distintos al utilizado por la Autoridad Fiscal para la revisión.

IV.- Sean de inmuebles con instalaciones especiales no tipificables o que no sean comunes y generales a la construcción de cada categoría.

ARTICULO 24.- La memoria de análisis deberá contener como mínimo, según sea el caso:

I.- Una explicación de los motivos por los que se aplicaron los métodos de valuación o factores de eficiencia.

II.- Un desglose de la información que sustenta los cálculos.

III.- Una descripción de los cálculos.

IV.- El desglose y valuación por separado de cada instalación especial no tipificable.

V.- Aquellas notas que la sociedad que elaboró el avalúo estime aclaran algún punto en especial.

ARTICULO 25.- Las sociedades quedan obligadas a guardar copia de los avalúos durante cinco años posteriores a su formulación para cualquier aclaración o requerimiento de la Autoridad Fiscal.

CAPITULO IV

De los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Revisión de Avalúos

ARTICULO 26.- La Autoridad Fiscal utilizará para la revisión de los avalúos el método de comprobación establecido en este capítulo y basándose en indicadores del mercado inmobiliario reflejados en bandas de valores unitarios de referencia y factores de eficiencia.

ARTICULO 27.- La Autoridad Fiscal podrá solicitar opinión al Comité respecto de los avalúos elaborados con métodos de naturaleza distinta al método de revisión señalado en este capítulo y reconocidos dentro de la práctica sana de valuación inmobiliaria del país.

ARTICULO 28.- Para la revisión del valor del suelo en los avalúos se estará a lo siguiente:

I.- Banda de valor de referencia del suelo. Corresponde a rangos de valor expresados en pesos por metro cuadrado inferior, medio y superior de terreno, organizados en una tabla por niveles crecientes.

II.- Area de valor. Corresponde a una superficie de territorio continuo del Distrito Federal, a la que se ha identificado una banda de valor de referencia aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos de los inmuebles comprendidos dentro de ella, a excepción de los terrenos comprendidos en los corredores de valor que pudiesen quedar incluídos en dicha área.

III.- Corredor de valor. Corresponde a los terrenos de los inmuebles con frente o colindantes a una calle, avenida, calzada o vía de cualquier índole del Distrito Federal, al que se ha identificado una banda de valor de referencia aplicable como punto de partida para revisar los valores de dichos terrenos.

IV.- Factores de eficiencia del suelo. Son los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características una vez identificada la banda de valor de referencia que le corresponde.

ARTICULO 29.- Los factores de eficiencia del suelo que se aplicarán para la revisión a los valores medios de las bandas de valor de referencia de las áreas y corredores de valor según las características del terreno respectivo serán:

I.- Factor de zona (FZO): Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle moda a la calle cuyas características de tráfico vehicular, anchura y calidad de carpetas, anchura, calidad y mobiliario urbano de aceras y camellones, en su caso, se presenta con mayor frecuencia en una zona determinada.

II.- Factor de ubicación (FUB): Es el factor que afecta al valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica.

III.- Factor de frente (FFr): Es el factor que afecta el valor unitario del área o corredor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes.

IV.- Factor de Forma (FFo): Es el factor que afecta al valor unitario del área o corredor de valor en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo. Asimismo, se entenderá por:

a) Rectángulo inscrito (Ri): El mayor rectángulo que puede inscribirse en un predio haciendo coincidir su frente con el, o uno de los frentes del predio.

b) Areas restantes (Ar): Aquellas áreas del predio que quedan fuera del rectángulo inscrito.

c) Porción anterior (Pa): Aquella parte del rectángulo inscrito cuyo fondo no es mayor que tres veces el frente. Incluye además todos los rectángulos que puedan inscribirse en las áreas restantes que tengan frente a alguna vía de acceso.

d) Porción posterior (Pp): Aquella parte del rectángulo inscrito que no es porción anterior. Incluye además todos los rectángulos que puedan inscribirse en áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso.

e) Areas irregulares con frente a la calle (Ac): Aquellas áreas restantes con frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción anterior.

f) Areas irregulares interiores (Ai): Aquellas áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción posterior.

V.- Factor de Superficie (FSu): Es el factor que afecta al valor unitario medio del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda. El lote moda es el lote cuyo tamaño se repite más en el área o corredor de valor.

VI.- Factor resultante de tierra (FRt): Es el factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores señalados en este artículo.

ARTICULO 30.- Para la revisión del valor de la construcción de los avalúos se estará a lo siguiente:

I.- Banda de valor de referencia de la construcción. Corresponde a rangos de valor expresados en pesos por metro cuadrado inferior, medio y superior de construcción organizados en una tabla por niveles crecientes.

II.- Porción de construcción. Dentro de las edificaciones de un inmueble se considerará como aquella construcción diferenciable del resto de las edificaciones por su uso, rango de niveles, categoría y factores de eficiencia aplicables.

III.- Uso. Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene cada porción de construcción diferenciable al momento de valuarse un inmueble. Dicho aprovechamiento genérico se define básicamente a partir de la actividad principal que se desarrolla dentro de ella, indistintamente del tipo y cantidad de actividades que la complementan, de acuerdo con una tipología predeterminada de usos.

IV.- Rango de nivel. Corresponde al rango de número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada porción de construcción. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación de acuerdo con una tipología predeterminada de rangos de nivel. Asimismo, se considerará como rango cero aquellas porciones de construcción carentes de cubiertas.

V.- Categoría. Corresponde al grupo a que pertenece una porción de construcción de acuerdo con el tipo y cantidad de espacios, los servicios, los acabados en cuanto a pisos, muros, techos y fachadas, y a la cantidad y tipo de instalaciones con que cuenta, de acuerdo con una tipología predeterminada de categorías.

VI.- Factores de eficiencia de construcción. Son los méritos y deméritos que podrán aplicarse a la revisión del valor de una porción de construcción, según sus características, una vez identificada la banda de valor de referencia que le corresponde.

ARTICULO 31.- Los factores de eficiencia de la construcción que se aplicarán para la revisión a los valores medios de las bandas de valor de referencia de cada porción de construcción según sus características, serán:

I.- Factor de Grado de Conservación (FCo): Es el factor que refleja la reducción o incremento de valor en relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción.

II.- Factor de Edad de las Construcciones (FEd): Es el factor que aplica el demérito en valor a las construcciones por el paso del tiempo.

ARTICULO 32.- Para la revisión de avalúos de inmuebles en régimen de condominio se calculará el valor de revisión del total del terreno y se aplicará el indiviso respectivo; asimismo, se desglosará cada porción de construcción de las edificaciones e instalaciones comunes, se calculará su valor de revisión y se aplicará el indiviso correspondiente.

ARTICULO 33.- Para la revisión del valor unitario del suelo sólo se llegará a aplicar un factor resultante que disminuya hasta en un 40% el valor unitario del suelo respecto de la medida de la banda del valor de referencia correspondiente al área o corredor al que pertenece; asimismo, en la revisión del valor unitario de una porción de construcción sólo se llegarán a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente disminuyan hasta en un 40% el valor unitario respecto de la medida de la banda del valor de referencia correspondiente al uso, rango y categoría de la construcción.

ARTICULO 34.- Para la revisión de las instalaciones especiales de un inmueble se requerirá que estén desglosadas y valuadas por separado. La Autoridad Fiscal podrá realizar análisis específicos para diseñar coeficientes para la revisión.

ARTICULO 35.- La Autoridad Fiscal realizará observaciones directas del mercado inmobiliario y con ellas elaborará las siguientes tablas:

I.- La tabla A "Bandas de Valor de Referencia de Suelo". La clave de cada banda de valor estará referida con la letra "S" que significa "suelo" y una o dos literales secuenciales.

II.- La tabla B "Áreas de Valor del D.F." organizadas por delegación política. Cada área estará descrita por las regiones y manzanas catastrales que comprende. En la clave de cada área corresponde: La letra inicial "A" que significa "área", los dos números iniciales que identifican a la delegación y los dos números finales a una secuencia de área dentro de la delegación.

III.- La tabla C "Clave de las Bandas de Valor de Referencia de Suelo por Área de Valor" que vincula las bandas y áreas respectivas.

IV.- La banda D "Corredores de Valor del D.F. y Clave de las Bandas de Valor de Referencia de Suelo", organizados por delegación política. Cada corredor estará descrito por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende. En la clave de cada corredor la letra inicial "C" significa "corredor", los números identifican a la delegación y las letras a una secuencia de corredores dentro de la delegación. La misma tabla vincula cada corredor con la banda que le corresponde.

V.- La tabla E "Factores de Eficiencia de Suelo" que especifica los factores referidos en el artículo 29 de este manual y lineamientos.

VI.- La tabla F "Bandas de Valor de Referencia de las Construcciones". La clave de cada banda de valor está referida con la letra "C" que significa "construcción" y una o dos literales secuenciales.

VII.- La banda G "Usos de Construcción". Cada uso tiene una clave alfabética y se desglosan los usos específicos que cada uno comprende a manera de ejemplo.

VIII.- La tabla H "Rangos de Niveles de la Construcción". Cada rango tiene una clave numérica o alfabética y se aportan en ella ejemplos de construcciones para facilitar su entendimiento.

IX.- La tabla I "Categorías de la Construcción". Cada categoría tiene una clave con dos literales, un nombre genérico y una descripción ejemplificativa que incluye

características de los espacios construidos, servicios, pisos, muros, techos, fachadas e instalaciones para facilitar su entendimiento.

X.- La tabla J "Clave de Bandas de Valor de Referencia de la Construcción por Uso, Rango de Niveles y Categoría de la Construcción" que vincula bandas, usos, rangos y categorías.

XI.- La tabla K "Factores de Eficiencia de la Construcción" que especifica los factores referidos en el artículo 31 de este manual y lineamientos.

XII.- Las tablas complementarias que se requieran para la revisión de los avalúos.

ARTICULO 36.- Las tablas de revisión a que se refieren este manual y lineamientos serán difundidas por la Autoridad Fiscal ante las sociedades cuatrimestralmente o antes si el mercado inmobiliario mostrase un comportamiento tal que así lo amerite.

En tanto no se den a conocer nuevas tablas seguirán utilizándose, para la revisión, las últimas que se hubiesen difundido.

Cuando una sociedad o un perito valuador considere que alguno de los datos de las tablas de revisión es inapropiado o inexacto deberá comunicarlo por escrito a la Subtesorería con el sustento analítico necesario para que, en su caso, se modifique y difunda.

Las tablas se pondrán a la venta en la Subtesorería cuatrimestralmente. Cuando amerite poner a la venta nuevas tablas en un período extraordinario, se notificará por escrito a las sociedades con registro vigente.

CAPITULO V De la Suspensión y Cancelación

ARTICULO 37.- Para la suspensión y cancelación de la autorización y registro previstas en el artículo 15 de la Ley, por no ajustarse a los procedimientos y lineamientos

técnicos de este manual se procederá de conformidad con lo que se establece en este capítulo, independientemente de las sanciones pecuniarias previstas por la Ley.

ARTICULO 38.- Las sociedades ameritarán:

I.- Amonestación leve por escrito, por incumplimiento de lo establecido en los artículos 14, 20, 21, 23, 24 o 25 de este manual y lineamientos.

II.- Amonestación severa por escrito, cuando elaboren un avalúo cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución o cuando acumulen cuatro amonestaciones leves.

III.- Suspensión de la autorización por cuatro meses consecutivos, cuando acumulen ocho amonestaciones severas.

IV.- Suspensión por cuatro meses consecutivos, cuando acumulen un 20% de avalúos cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución.

V.- Cancelación definitiva de la autorización, cuando se acumulen suspensiones por un total de 36 meses.

ARTICULO 39.- Los peritos valuadores ameritarán:

I.- Amonestación por escrito, por incumplimiento de lo establecido en los artículos 14 o 20 fracción I, de este manual y lineamientos.

II.- Suspensión del registro por un período de cuatro meses consecutivos.

a) Cuando acumulen ocho amonestaciones.

b) Por incumplimiento de lo establecido en los artículos 20 fracciones II o III, 21, 23 o 24 de este manual y lineamientos.

c) Por auxiliar en la elaboración de un avalúo cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución, adicionando un mes por cada \$25'000,000 o fracción adicional de diferencia del valor del avalúo, contraviniendo los criterios para la revisión de avalúos del presente manual y lineamientos.

III.- Cancelación definitiva del registro, cuando acumulen suspensiones por un total de 36 meses.

ARTICULO 40.- Cuando el 51% del capital de una sociedad civil o mercantil autorizada esté constituida por socios peritos valuadores cuyo registro esté suspendido, dicha autorización será suspendida durante el período que dure esta circunstancia. Asimismo, cuando dicho 51% del capital esté representado por socios peritos valuadores cuyo registro haya sido cancelado, se dará por cancelada la autorización correspondiente.

ARTICULO 41.- Cuando la Autoridad Fiscal conozca la realización de una infracción que amerite suspensión o cancelación, procederá como sigue:

1o. Girará oficio a la sociedad autorizada y/o al perito valuador haciendo de su conocimiento las razones por las que se considera que cometió la infracción, otorgando un plazo de 10 días hábiles para que señalen, en un informe por escrito, lo que a su derecho convenga.

2o. Si el informe rendido presenta elementos que la Autoridad Fiscal estima que son suficientes para considerar que no cometió la infracción, procederá a notificarlo a la sociedad y al perito. En caso contrario procederá a la aplicación de la sanción que corresponda.

3o. Si en el informe rendido se reconoce la comisión de la infracción y se incluyen pruebas de que fué cubierta la diferencia de la contribución omitida y sus accesorios, se reducirá en un 50% la sanción, excepto en el caso en que la infracción amerite la cancelación.

4o. Si no se rinde el informe dentro del plazo establecido, se tendrá por aceptada la infracción y procederá la aplicación de la sanción correspondiente.

ARTICULO 42.- De la resolución por la que se imponga una amonestación, suspensión o cancelación se turnará copia a la Comisión Nacional Bancaria, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y al Colegio de Notarios del Distrito Federal.

Asimismo, la sanción impuesta se hará del conocimiento de la sociedad cuando la misma corresponda a uno de los peritos valuadores acreditados por ella.

ARTICULO 43.- Las sanciones a que se refiere este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que correspondan por la infracción a otros ordenamientos o que puedan constituir delitos fiscales.

ARTICULO 44.- La aplicación de las sanciones se hará sin perjuicio de los efectos fiscales que los avalúos produjeron en la determinación de las bases para el pago de las contribuciones respectivas.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente manual y lineamiento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO SEGUNDO.- Quedan sin efectos: el acuerdo que establece el Instructivo para la Valuación Catastral de Terrenos publicados en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal de fecha 15 de junio de 1980; el acuerdo que crea la Comisión Asesora de Estudios de los Valores Catastrales publicado en la misma Gaceta de fecha 10 de junio de 1977; y todos los lineamientos emitidos por la Autoridad Fiscal con anterioridad en materia de valuación inmobiliaria.

ARTICULO TERCERO.- Los interesados en revalidar la autorización de sociedades y el registro de peritos valuadores para el ejercicio fiscal de 1991 deberán presentar su solicitud debidamente documentada en los términos de este manual y lineamientos antes del 31 de enero de 1991.

México D.F., a 3 de enero de 1991.

Podemos ver que este manual pretende establecer un valor comercial y para efecto de impuestos del terreno de acuerdo a la zona catastral donde se encuentre, y de las construcciones de acuerdo a su clasificación. Esto es sumamente pretencioso y por lo mismo presenta en ocasiones grandes diferencias con la realidad, al mismo tiempo que complica la realización del reporte al ser necesario el consultar las tablas que proporciona el mismo manual. Sin embargo, también es cierto que en la mayoría de las ocasiones da valores cercanos al comercial en cuanto a los terrenos corresponde y, sobre todo, obliga a los valuadores a no realizar avalúos que sean demasiado bajos a la realidad, pues si están abajo de los valores que proporcionan las tablas, deben ser apoyados con un reporte del estudio de mercado que apoye dichos valores.

Disposiciones Para la Formulación de Avalúos

De la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros

Uno de los registros mas importantes que debe tener un perito valuador es el que proporciona la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, la cual es dependencia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Este registro es necesario e indispensable para la realización de avalúos en instituciones bancarias, y el Banco de México establece las reglas a las que deben ajustarse en la formulación de dichos avalúos.

Por medio de la circular 1018 publicada el 2 de mayo de 1988, se dieron a conocer estas reglas y disposiciones. Al respecto, con el propósito de que el Organismo actualice la normatividad de carácter administrativo que le compete, se ha considerado la conveniencia de introducir las adecuaciones que en las circunstancias amerite dicha reglamentación.

Se emitió entonces, la circular 1103, con fecha del 18 de marzo de 1991, que sustituyó a la anteriormente citada, y que contiene las disposiciones y reglas de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México y que, por su importancia, se transcribe a continuación:

"De conformidad con lo dispuesto en la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, esas instituciones pueden encargarse de hacer avalúos, que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito. Por consiguiente, dichos avalúos bancarios deben formularse con métodos y criterios adecuados y uniformes, que permitan determinar de la mejor manera posible el valor de los bienes valuados.

Asimismo, corresponde que las propias instituciones se responsabilicen por la precisión de los avalúos que formulen las personas a su servicio que los practiquen.

Por otra parte, resulta conveniente aprovechar la experiencia de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros respecto de los requisitos que deben llenar las personas que practiquen tales avalúos, la documentación e información que debe recabarse para efectuar la valuación, los datos técnicos que los avalúos deben contener, así como en otros aspectos del servicio bancario antes mencionado.

Atento lo anterior, el Banco de México, habiendo recibido la opinión favorable de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, expide las Reglas siguientes:

1.- METODOS DE VALUACION

En los avalúos que esas instituciones practiquen, los métodos que se utilicen deberán ajustarse a las técnicas que, en la práctica, se consideren aceptables en materia de valuación. El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros podrá ordenar el empleo de un método de valuación específico cuando el que se haya usado no ofrezca, a juicio de la propia Comisión, un conveniente grado de confiabilidad. También deberá proporcionarse a dicha comisión la información adicional que solicite en relación con algún avalúo en particular.

2.- VALUADORES

Para practicar avalúos, esas instituciones deberán contratar los servicios de personas que, para satisfacer los requisitos que la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros señale al efecto, se encuentren inscritas en dicha Comisión.

3.- RESPONSABILIDAD DE LAS INSTITUCIONES

Esas instituciones serán responsables de la precisión de los avalúos que practiquen las personas a su servicio, y de que los mismos se formulen ajustándose a las presentes Reglas y demás disposiciones aplicables.

4.- COMISIONES

El importe de las comisiones que podrán cobrar por la formulación de avalúos, se determinará libremente por cada una de esas instituciones.

5.- DISPOSICIONES DE LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.

Esas instituciones deberán sujetarse, además, a las disposiciones de carácter general de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros sobre la documentación e información que deba recabarse para la formulación de los avalúos; los datos técnicos que dicha documentación e información, así como los avalúos mismos, deben contener; y los demás requisitos que deben cumplirse en la valuación.

6.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

6.1- Se considera que las personas que a la fecha del presente Telex-Circular se encuentran inscritas en la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros para realizar avalúos bancarios, cumplen con los requisitos a que se refiere el punto 2 anterior, en tanto la propia Comisión no cancele dicha inscripción.

6.2- En tanto la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros no expida las disposiciones a que se refiere el punto 5 anterior, continuarán vigentes las circulares 526, 671, 764 y 843 de la propia Comisión."

Al respecto, con fundamento en la Segunda y Quinta de las Reglas antes transcritas, esta Comisión ha determinado que para la elaboración de dichos avalúos deberán ajustarse a las siguientes:

D I S P O S I C I O N E S

PRIMERA.- Los avalúos que elaboren las Instituciones de Crédito, deberán apegarse al formato único mínimo aprobado por este Organismo para cada especialidad, conteniendo todos los elementos que en los mismos se indiquen, aun cuando no se consignen en estas Disposiciones. Esta Comisión podrá modificar en todo o en parte dichos formatos, los que deberán utilizarse una vez transcurridos 60 días naturales a la fecha en que se den a conocer.

SEGUNDA.- Todos los avalúos deberán contener el sello que utilice la Institución de Crédito, el nombre y firma del funcionario autorizado, el cargo que desempeñe y la clave asignada al mismo. Contendrán también la firma del perito

que practique el avalúo, con los datos relativos a su registro vigente ante el propio Organismo y la especialidad correspondiente.

TERCERA.- En los avalúos se hará constar el nombre de la persona que lo solicite, descripción y ubicación precisa del bien valuado, el número de cuenta predial en su caso, nombre del propietario y la fecha en que se practiquen.

CUARTA.- Todos los avalúos deberán contener el valor físico y el de capitalización, los cuales deberán fundamentarse con un estudio de mercado en la zona, en el que se considerarán aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de los valores, razonando en todo caso los resultados de la valuación.

QUINTA.- La valuación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda, los siguientes datos: ubicación; topografía; calidad de los suelos; características panorámicas; dimensiones; forma; proporción; uso del suelo; densidad de población; intensidad de construcción; servicios municipales; afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

SEXTA.- En el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo, deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad o se afectará, en su caso, con los factores de premio o castigo que le correspondan de acuerdo con los criterios más recomendables.

SEPTIMA.- En caso de terrenos cuyo mejor uso sea el de fraccionamiento, se deberá utilizar el método del cálculo del valor residual.

OCTAVA.- Para la valuación de edificaciones se deberán precisar tantos tipos de construcción cuantos pueden determinarse; acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción que se indicarán en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo al que se le deducirán los méritos que procedan por razón de edad, estado de conservación, deficiencias de proyecto, de construcción o de funcionalidad. Todas aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble,

deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor de reemplazo así como su factor de depreciación.

En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio el valor del local, departamento o despacho deberá determinarse en función del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, a áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada y detalladamente, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias para su caso.

NOVENA.- Para determinar el valor de capitalización de un inmueble, deberán considerarse los siguientes elementos: Renta real, o en su defecto, renta óptima o renta estimada, indicando el motivo por el que se fijan estas dos últimas, debiendo determinarse en forma unitaria y para cada tipo de construcción apreciado; deducciones por vacíos, impuestos, servicios y demás gastos generales, debidamente fundamentados; la tasa de capitalización fundada en: Edad, vida probable, uso, estado de conservación, deficiencias en la solución arquitectónica, constructiva, de instalaciones, zona de ubicación y otros.

DECIMA.- Los avalúos de unidades industriales comprenderán el valor físico de terrenos, construcciones, maquinaria, equipo y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente. Se determinará el valor de reposición nuevo, al que se aplicará en su caso, el valor de demérito que corresponde por edad, estado de conservación, mantenimiento, diseño industrial, aparición de nuevos y mejores modelos a fin de obtener el valor neto de reposición; la vida útil remanente y la depreciación anual y el valor de capitalización fundado con un análisis de productividad de la industria en su conjunto.

Para efectos de valuación únicamente de maquinaria y equipo, no será necesario determinar el valor físico del terreno, construcciones ni el valor por capitalización.

DECIMA PRIMERA.- Para los avalúos agropecuarios, independientemente de la investigación de mercado, en la que se considerarán las condiciones físicas, tanto del terreno como de las construcciones e instalaciones propias, se determinará el índice de reutilización, tomando en cuenta, según corresponda, el coeficiente de agostadero o bien el uso actual, y un promedio del rendimiento de las

tierras dedicadas a las explotaciones típicas de la región, que ofrezcan las mismas características de las que son motivo del avalúo, fundamentando los resultados de dicho examen.

DECIMA SEGUNDA.- Los avalúos que las Instituciones de Crédito practiquen sobre inmuebles de su propiedad o de las sociedades inmobiliarias, no incluirán el valor de puertas para bóvedas de valores, cajas de seguridad ni mostradores móviles, circuitos cerrados de televisión, anuncios, instalaciones para vigilancia y aquellas que sean propias de las actividades operativas bancarias.

DECIMA TERCERA.- A los avalúos se deben acompañar planos o croquis debidamente acotados o a escala, y fotografías interiores y exteriores de las partes mas representativas del inmueble.

DECIMA CUARTA.- Para la elaboración de avalúos de bienes cuyas características no se precisan en estas Disposiciones, se sujetarán a satisfacer los elementos que especifique el formato correspondiente que expedirá esta Comisión en cada caso.

DECIMA QUINTA.- Para la práctica de los avalúos a que se refieren estas Disposiciones, las Instituciones de Crédito utilizarán los servicios de peritos valuadores independientes registrados en la Comisión Nacional Bancaria.

El registro se otorgará discrecionalmente por el Organismo, a solicitud expresa de Institución de Crédito, suscrita por el Delegado Fiduciario o funcionario autorizado por la Institución para ese efecto, con mención del cargo que desempeña y clave asignada al mismo, a la que deberán acompañarse los siguientes documentos mínimos:

- a) Comprobación de nacionalidad mexicana o en su caso, de autorización otorgada a persona física de nacionalidad extranjera por Dependencia oficial competente, para ejercer la actividad en territorio nacional;
- b) Título o Cédula Profesional expedida en la República Mexicana de carrera (s) que tenga (n) afinidad con la valuación según la especialidad (es) solicitada (s).
- c) Curriculum vitae;

d) Constancia emitida por colegio de profesionistas de carrera (s) afin (es) a la actividad valuatoria en la (s) especialidad (es) solicitada (s), que acredite su calidad de miembro activo, expedida cuando menos dentro de los tres meses anteriores a la presentación de la solicitud, así como de asociación o instituto que tengan por finalidad el fomento y desarrollo de la actividad valuatoria en sus distintas especialidades, con registro o reconocimiento por parte de autoridad competente.

La Institución de Crédito solicitante del registro será responsable de la calidad moral y técnica de la persona física cuyo registro promueva.

e) Tres fotografías recientes de la persona física cuyo registro se solicite, tamaño infantil.

f) Datos relativos a otros registros que, como perito valuador, en su caso, tenga vigentes la persona física para la cual se solicita el registro ante esta comisión.

La Comisión, tendrá las mas amplias facultades para allegarse los elementos de juicio que sean necesarios a fin de resolver sobre la solicitud a que se contrae esta Disposición.

DECIMA SEXTA.- Las personas a quienes se otorgue el registro, serán inscritas bajo el número progresivo que les corresponda, en la (s) especialidad (es) que establezca el acuerdo respectivo.

DECIMA SEPTIMA.- El registro será provisional o definitivo.

El provisional tendrá una vigencia no inferior a doce meses ni mayor de dieciocho, con vencimiento al día último del mes de junio o de diciembre del año siguiente al de su otorgamiento.

El registro definitivo se otorgará, en su caso, con base en la evaluación que el Organismo efectúe de la actuación del perito valuador de que se trate.

A tal efecto, en el mes de abril o de octubre de cada año las Instituciones de Crédito formularán la solicitud correspondiente, con la formalidad que señala el segundo párrafo de la Disposición Décima Quinta, a la que deberán acompañar los siguientes documentos:

a) Informe de la actividad valuatoria desarrollada por el perito entre la fecha de otorgamiento del registro provisional y el mes inmediato anterior al de la fecha de la solicitud del definitivo.

b) Copia de dos avalúos por cada especialidad registrada, formulados de acuerdo con los formatos y Disposiciones establecidas por esta Comisión. En caso de terrenos y construcciones, se acompañará copia de los planos a escala, acotados, y fotografías que muestren los elementos mas representativos de los bienes valuados. En el caso de otras especialidades, se acompañarán únicamente las fotografías.

c) Tres fotografías del perito valuador, tamaño infantil.

El registro definitivo tendrá vigencia de tres años contados a partir del mes de enero o de julio del año de su otorgamiento; su renovación deberá solicitarse en la misma forma y términos que aquél, excepto en lo referente al informe de la actividad valuatoria del perito, que deberá comprender únicamente el año inmediato anterior al mes en que se reciba la solicitud en la Comisión.

El registro a que se refieren estas disposiciones, es independiente de las autorizaciones o registros que, para efectos distintos, dispongan otros ordenamientos para el desempeño de la actividad valuatoria.

DECIMA OCTAVA.- Los valuadores registrados conforme a estas Disposiciones, quedarán sujetos a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria, a la cual deberán proporcionar la información y documentación que les sea requerida en ejercicio de dichas facultades.

En todo tiempo y de manera discrecional, la Comisión podrá solicitar a las Instituciones de Crédito el listado de sus peritos valuadores en activo, así como la información y documentación a que se refiere el párrafo precedente.

DECIMA NOVENA.- Por el estudio y tramitación de cada solicitud de registro provisional o definitivo, o renovación de éste, se pagarán los derechos que establezca la Ley Federal de Derechos.

Por la inspección y vigilancia a que están sujetos los peritos valuadores con registro definitivo o renovado, se pagará la cuota anual, por año de calendario, que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con base en la propia Ley Federal de Derechos.

El pago de los derechos a que se refiere el primer párrafo de esta disposición, se hará en las oficinas centrales de la Comisión o bien, en las de su Delegación Regional más cercana al domicilio de la persona cuyo registro, o su renovación, se solicite. El comprobante de pago deberá acompañarse a la solicitud respectiva.

El pago de la cuota anual de derechos por la inspección y vigilancia, se hará a más tardar en el mes que al efecto fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el año al que corresponda, en las oficinas de la Comisión antes señaladas.

El otorgamiento del registro definitivo dará lugar al primer pago de estos derechos, el cual deberá hacerse en la fecha en que el perito reciba de la Comisión el oficio y la credencial correspondiente.

La omisión en el pago de los derechos de inspección y vigilancia, dará lugar a la suspensión temporal del registro, por el término en que tal situación prevalezca.

VIGESIMA.- La comisión, previa audiencia del interesado, podrá suspender temporalmente o cancelar, en cualquier tiempo, el registro otorgado a un perito valuador cuando en el ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia que le competen, determine incumplimiento de cualquiera de los requisitos que establecen estas Disposiciones; realización de actividades en condiciones que revelen incapacidad técnica; que los datos o valores asentados en los avalúos que practiquen no correspondan a la realidad, por falta de honestidad, o bien, por otras causas que deriven de la aplicación de otros Ordenamientos Legales en relación con el ejercicio de la actividad valuatoria.

Para actuar en términos de lo previsto en esta Disposición, la Comisión notificará su resolución al perito valuador en el último domicilio de él conocido, teniendo el perito valuador el derecho de impugnación ante la propia Comisión, la que resolverá en única instancia lo conducente.

La falta de domicilio actualizado del perito valuador por causa imputable a él, no impedirá la resolución de la Comisión, la que en todo caso procederá a notificarlo a las Instituciones de Crédito, al colegio de profesionistas al que pertenezca y a la asociación o instituto al que esté afiliado y, en su caso, a las autoridades ante las cuales esté reconocido y provoque efectos el registro otorgado por la Comisión.

Con independencia de lo anterior, la Comisión dará a conocer periódicamente listados de los peritos valuadores con registro vigente.

Asimismo, con la periodicidad que el Organismo juzgue conveniente, se circularán los casos de registros con suspensión temporal.

VIGESIMA PRIMERA.- El registro que se otorgue a un perito valuador no implica presunción alguna sobre la exactitud de los avalúos que ésta produzca y las Instituciones de Crédito serán responsables de la veracidad de los datos asentados por sus peritos valuadores.

VIGESIMA SEGUNDA.- La Comisión atenderá y resolverá las quejas que se deriven de avalúos formulados por Institución de Crédito y solicitará en su caso, a aquélla, al perito o al interesado, la información para el análisis y dictamen correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Estas disposiciones entrarán en vigor el día 1º de abril de 1991.

SEGUNDA.- Se dejan sin efecto las Circulares 843 del 11 de agosto de 1981 y 1018 del 2 de mayo de 1988, emitidas por esta Comisión.

TERCERA.- En tanto se emiten los formatos de avalúos para cada especialidad, deberán observarse los que se encuentran en vigor, y uso habitual, señalados en la Disposición Primera.

CUARTA.- Los registros y renovaciones otorgadas por esta Comisión con anterioridad a la fecha de esta Circular, continuarán en vigor por el mismo plazo para el que fueron expedidas y a su vencimiento, las solicitudes de renovación deberán ajustarse a lo previsto en las presentes Disposiciones.

QUINTA.- El pago de la cuota anual por derechos de inspección y vigilancia correspondientes al año de 1991, deberá hacerse a más tardar en el mes de abril del propio año, en las oficinas de la Comisión señaladas en la Disposición Décima Novena de esta Circular, de conformidad con las Reglas 43, fracción III segundo párrafo y 163-A de la Resolución que Establece Reglas Generales y Otras Disposiciones de Carácter Fiscal para el año de 1991, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de marzo en curso.

Las Instituciones de Crédito coadyuvarán al eficaz cumplimiento de esta Disposición, requiriendo a los peritos valuadores cuyos servicios contraten la exhibición del comprobante de pago respectivo.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

CAPITULO 5

EXPERIENCIA EN OTROS PAISES

Generalidades

Es importante para este trabajo el conocer el sistema emleado en otros países en cuanto a valuación y aplicación de valores y tasas en impuestos y translados de dominio, pues aunque la problemática que tienen es diferente, la forma de resolver los problemas a los que se enfrentan puede aplicarse o extrapolarse a los problemas existentes en nuestro país.

La forma en que se realizan los avalúos y la aplicación legal que se les da en cada país cambia de acuerdo a las políticas que cada uno de ellos tiene, de ahí que no se puede adoptar un sistema valuatorio y de aplicación de impuestos de un país dado por bueno que este sea sin tomar en cuenta los problemas propios del país.

Debido a la cercanía y el nivel de desarrollo de nuestro país vecino, Estados Unidos, presentaremos brevemente el sistema que sigue en sus avalúos, lo cual nos permitirá comparar nuestro sistema con el de otro.

En Estados Unidos, cada Estado tiene sus propias leyes. En California, concretamente, se trabaja de acuerdo a la proposición 113, que proporcionó un cambio a la constitución de este Estado en los setentas. Antes de esta proposición la oficina de asesoría del Condado de Orange determinaba anualmente el valor comercial de todas las propiedades del Condado, después tomaban un porcentaje de ese valor comercial. De cada 1000 dlls, cobraban un impuesto de 3 o 4 dlls anual por concepto de predial. Lo que la proposición 113 estableció es que los asesores del Condado no pueden aumentar en un año el valor de la propiedad en mas de uno por ciento. El propósito de esto es proteger a las personas de edad retiradas, para que no tengan que vender su propiedad al verse obligadas a pagar impuestos superiores a sus posibilidades. Ahora, si la propiedad es vendida, se considera el valor catastral igual al el valor de la venta del inmueble, pues ese es el valor justo o valor de mercado.

EXPERIENCIA DE OTROS PAISES

En California no es necesario tener la carrera de Ingeniero o de Arquitecto para conseguir el registro de valuador, sin embargo, es indispensable tener conocimientos sobre bienes raíces, leyes de economía y finanzas en general. Existen organizaciones que tienen cursos de adiestramiento para diferentes clasificaciones de valuadores, ya sea para casas habitación, comercios o inmuebles especializados. En los últimos años el gobierno federal de Washington exige licencia de certificación de alguna sociedad valuatoria para cualquier avalúo en el que esté involucrado dinero federal. De esta forma, el Estado de California recientemente promulgó una ley que exige un examen para aquellos que se dediquen a la valuación, existiendo dos niveles de clasificación en esta actividad. Además será necesario tomar ciertos cursos de actualización cada cuatro años para mantener su licencia vigente, así como sus conocimientos.

Existe también un impuesto de traslado de dominio, que consiste en comprar estampillas o timbres que se colocan en la escritura antes de ir con el notario. Se paga un dólar con diez centavos por cada mil dólares, el cual es un impuesto muy razonable y no provoca problemas de alteración de valores en el avalúo del inmueble.

Cuando el gobierno expropia una propiedad para hacer un proyecto, no debe considerarse en el avalúo de dicha propiedad el incremento o decremento que pueda producirse por la realización misma del proyecto. Esto es básicamente para proteger a los ciudadanos, pues si un proyecto del gobierno afecta la zona y deprecia la casa en un cincuenta por ciento, esta disminución no será considerada en el momento de indemnizar al ciudadano por su propiedad.

Si se está comprando un inmueble especializado, que no tiene mercado, como lo podría ser un aeropuerto privado, su valor sería lo que costaría encontrar una sustitución equivalente y satisfactoria. Si el mejor uso de la propiedad ya no es el que se tiene actualmente, sería necesario encontrar su óptimo uso, y hacer un estudio del costo que se tendría al hacer ese óptimo uso para determinar el valor comercial de la propiedad.

En los reportes presentados por los valuadores a sus clientes, se incluye siempre una carta donde están contenidos la definición del valor de mercado, así como las condiciones limitantes del avalúo, misma carta que se traduce a continuación:

Definición de Valor de Mercado.

Es el valor mas probable el cual debe tener una propiedad en un mercado competitivo y cuando el vendedor y el comprador, ambos actuando prudentemente, sabiendo y suponiendo que el precio no está afectado por ningún estímulo indebido. En esta definición está implícita la consumación de la venta en una fecha específica y teniendo en cuenta que es la transferencia de un título de un vendedor a un comprador bajo las siguientes condiciones:

- 1.- El comprador y el vendedor están de común acuerdo.
- 2.- Ambas partes están bien informadas y aconsejadas, y cada uno actúa en lo que es mejor para su propio interés.
- 3.- Se ha permitido un plazo razonable para exponer la propiedad en un mercado abierto.
- 4.- El pago está hecho en términos de dinero o de arreglos financieros equiparables.
- 5.- El precio representa una transacción normal para la propiedad en cuestión, debiéndose justificar con datos de mercado los factores de apreciación o depreciación considerados en el índice de valor de mercado.

Deben hacerse ajustes comprobables para las concesiones de ventas o financieras. No son necesarios ajustes para aquellos costos normalmente pagados por el vendedor como resultado de la tradición o de las leyes en un área de mercado; estos costos son fácilmente identificables ya que el vendedor los paga virtualmente en todas las transacciones de venta, los ajustes financieros especiales o creativos pueden hacerse sobre la propiedad comparable, por medio de comparaciones con los términos financieros ofrecidos por una institución de crédito que no tenga nada que ver con la propiedad o la transacción. Los ajustes no deben ser calculados en una base mecánica dólar a dólar del costo del financiamiento o concesión sino que el monto de cualquier ajuste debe aproximarse a la reacción del mercado hacia el financiamiento o las concesiones basadas en el juicio del valuador.

Certificación y Declaración de Condiciones Limitantes

CERTIFICACION: El perito valuador certifica y acuerda que:

- 1.- El valuador no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada, ni tampoco empleo en hacer la valuación, ni compensación por ella y es contingente sobre el valor estimado de la propiedad.
- 2.- El valuador no tiene interés personal con respecto al sujeto del reporte de valuación o de los participantes en la venta. El valor estimado del mercado en el reporte de valuación no se basa, ni total ni parcialmente en la raza, color u origen nacional del propietario actual o de los ocupantes de las propiedades aledañas a la propiedad valuada.
- 3.- El valuador ha inspeccionado personalmente la propiedad, tanto el interior como el exterior, y ha hecho una inspección exterior de todas la ventas comprobables listadas en el reporte. En el mejor conocimiento del valuador, todas las afirmaciones e informaciones en este reporte son ciertas y verdaderas, y el valuador no ha retenido conscientemente ninguna información significativa.
- 4.- Todas las condiciones contingentes y limitantes están aquí contenidas (impuestos por los términos del trabajo o por los convenios que afecten los análisis, opiniones y conclusiones contenidas en el reporte).
- 5.- Este reporte de valuación ha sido elaborado de conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética profesional y los estándares de conducta profesional de las organizaciones de valuadores a los cuales este valuador está afiliado.
- 6.- Todas las conclusiones y las opiniones relativas a la propiedad presentadas, fueron preparadas por el valuador cuya firma aparece en el reporte, a menos que se indique como "valuador revisor". Ninguna modificación puede ser hecha por persona distinta al valuador y éste no tendrá responsabilidad alguna sobre dicho cambio no autorizado.

Condiciones Contingentes y Limitantes

La certificación del valuador que aparece en el reporte de valuación está sujeto a las siguientes condiciones específicas y limitantes establecidas por el valuador en el reporte:

- 1.- El valuador no reconoce responsabilidad alguna por los asuntos de naturaleza legal que afecten a la propiedad valuada, así como no brinda opinión alguna sobre el título, del cual se asume que es bueno y comerciable. La propiedad se valúa con conocimiento del propietario responsable.
- 2.- Cualquier plano en este reporte puede mostrar dimensiones aproximadas y se incluye para ayudar al lector en la visualización de la propiedad. El valuador no ha hecho investigación sobre la propiedad.
- 3.- El valuador no dará testimonio ni aparecerá ante la corte por haber hecho la valuación con referencia a la propiedad en cuestión a menos que se hayan hecho de antemano arreglos en este sentido.
- 4.- Cualquier distribución de la valuación en el reporte, entre el terreno y las mejoras se aplica únicamente bajo el actual programa de utilización. Las valuaciones separadas del terreno y la construcción no deben ser usadas en conjunto con cualquier otra valuación y quedan nulas de suceder ésta.
- 5.- El valuador asume que no existen condiciones ocultas o no aparentes en la propiedad, subsuelo o estructuras que la hicieran mas o menos valiosa. El valuador no tiene responsabilidad por dichos factores, o por la ingeniería necesaria para descubrirlos.
- 6.- La información, las estimaciones y las opiniones brindadas por el valuador y contenidas en el reporte fueron obtenidas de fuentes que se consideran confiables y se cree que son verdaderas y correctas, sin embargo el valuador no es responsable por dichas informaciones que hayan, sido proporcionadas por persona distinta al propio valuador.

EXPERIENCIA DE OTROS PAISES

- 7.- La publicación de los contenidos del reporte queda sujeta a las reglas y reglamentos de las organizaciones profesionales a los cuales esté afiliado el valuador.
- 8.- No todo, ni parte del contenido del reporte, o sus copias (incluyendo las conclusiones en cuanto al valor de la propiedad, la identidad del valuador, las designaciones profesionales, las referencias sobre cualquier organización profesional o la firma del valuador), pueden ser usadas por persona distinta al cliente específico, el sujeto de crédito, si la cuota de valuación es pagada por el mismo, el hipotecario o sus sucesores, aseguradores de la hipoteca, asesores, organizaciones profesionales de cualquier departamento, agencia o instrumento de los Estados Unidos o de cualquier Estado o del Distrito de Columbia, sin el previo conocimiento por escrito del valuador, ni serán transmitidos al público mediante anuncios, relaciones públicas, noticias, ventas u otros medios sin el consentimiento por escrito y aprobación del valuador.
- 9.- Sobre todas las valuaciones sujetas a su satisfactoria realización, las reparaciones o alteraciones, así como el reporte de valuación y las conclusiones sobre el valor son contingentes con las mejoras llevadas a cabo.

También existen formatos establecidos para la presentación de los avalúos, que pueden ser ligeramente modificados para aclarar puntos específicos o extenderse en los conceptos que así lo requieran, pero siempre deben tener los datos mínimos que establece la ley.

Si se trata de un avalúo de una casa habitación, en primera plana del reporte se hace un resumen del avalúo, en el cual se establece la persona que solicita el avalúo, la ubicación del inmueble, el objeto del estudio y el importe resultante a una fecha determinada.

A continuación, se llenan unas hojas pre-establecidas donde se trata detalladamente la ubicación, las características del vecindario, las propiedades del terreno, la descripción del inmueble con sus acabados interiores y exteriores, de los elementos accesorios y un espacio adicional para comentarios. También llevan formatos para llenar donde se hace un estudio de mercado, es decir, se compara la propiedad en estudio con otras que se encuentren

EXPERIENCIA DE OTROS PAISES

en la zona o zonas similares y que tengan características comparables con la que se está estudiando, y se encuentren en venta o hayan sido motivo de un avalúo reciente.

El reporte lleva fotos, tanto de la propiedad que se valúa como de las propiedades con las que se compara en el estudio de mercado, un mapa de localización y un croquis de la distribución de la casa.

En caso de que los espacios para comentarios que llevan los formatos sean insuficientes, se pueden adicionar hojas al reporte que justifiquen o aclaren los valores que se están determinando, así como premisas o consideraciones especiales al determinar el valor.

Podemos observar el reporte de un avalúo típico de una casa en California.

November 7, 1990

RE: Appraisal of 18341 N. Mt. Kristina
George & Jeannette Lacour
Fountain Valley, CA 92708

In accordance with your request, I have personally inspected and prepared an appraisal report of the real property located at 18341 N. Mt. Kristina in the city of Fountain Valley, CA.

The purpose of this appraisal is to estimate the market value of the property described in the body of this appraisal report.

Enclosed please find the appraisal report which describes certain data gathered during our investigation of the property. The methods of approach and reasoning in the valuation of the various physical and economic factors of the subject property are contained in this report.

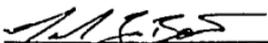
An inspection of the property and a study of pertinent factors, including valuation trends and an analysis of neighborhood data, led the appraiser to the conclusion that the market value, as of October 23, 1990, is:

\$ 307,000

The opinion of value expressed in this report is contingent upon the Limiting Conditions attached to this report.

It has been a pleasure to assist you; if I may be of further service to you in the future, please let me know.

Respectfully submitted,


Mark La Bunte

Property Address: 12228 N. Mt. Seaside
 City: Fountain Valley, County: Orange, State: CA, Zip Code: 92708
 Lot: 12228 Square Feet
 Date of Sale: 12/28/74
 Seller: George & Jeannette Lagarde
 Buyer: [Redacted]
 Price: \$156,750
 Taxes: 1989
 HOA: N/A
 Financing: [Redacted]
 Title: [Redacted]

LOCATION	Urban	Suburban	Rural	IN-GROUND ANALYSIS	Good	Very Good	Fair	Poor
BUILD UP	Over 75%	75-75%	Under 75%	Impervious Surface	Yes	No	No	No
GROWTH RATE	High	Medium	Low	Concreteness in Employment	Yes	No	No	No
PROPERTY VALUES	Increasing	Stable	Decreasing	Concreteness in Shopping	Yes	No	No	No
DEMOGRAPHY	Young	Older	Older	Concreteness in Schools	Yes	No	No	No
MARKETING TIME	Under 30 Days	31-60 Days	Over 60 Days	Absence of Public Transportation	Yes	No	No	No
PRESENT LANGUAGE	English	Spanish	Other	Absence of Libraries	Yes	No	No	No
Single Family	Yes	No	No	Absence of Parks	Yes	No	No	No
Multi-Family	Yes	No	No	Presence of Shopping	Yes	No	No	No
Commercial	Yes	No	No	Presence of Public Services	Yes	No	No	No
Industrial	Yes	No	No	Presence of Other Services	Yes	No	No	No
Other	Yes	No	No	Presence of Other Services	Yes	No	No	No

NOTE: None of the listed characteristics of the property listed are the same as those of the property listed.
 COMMENTS: The subject property is located in the City of Fountain Valley which is geographically in the western portion of the County of Orange. The County of Orange is situated in the southeastern region of the State of California. It is bordered relatively to the north by Los Angeles County, to the east by Riverside and San Bernardino Counties.

Dimensions: 68.51' x 122.28'
 Site Area: 2228 Square Feet
 Zoning Classification: R1
 Highest & Best Use: Residential Single-Family One-Unit

UTILITIES	Public	On	Site Improvements	Type	Public	Private
Electricity	Yes	Yes	Driveway	Asphalt	Yes	No
Gas	Yes	Yes	Walkway	Concrete	Yes	No
Water	Yes	Yes	Staircase	Concrete	Yes	No
Sanitary Sewer	Yes	Yes	Staircase	Concrete	Yes	No
Storm Sewer	Yes	Yes	Staircase	Concrete	Yes	No

ADDITIONAL NOTES: No structural alterations, additions, or improvements were made to the property since the last inspection. The property is in good condition and ready for occupancy.

GENERAL DESCRIPTION	FOUNDATION	CONCRETE	DR	CONCRETE	ASBESTOS	WALLS
Foundation	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Driveway	Asphalt	Yes	Concrete	Yes	None	None
Walkway	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None
Staircase	Concrete	Yes	Concrete	Yes	None	None

ROOMS	Living	Dining	Kitchen	Bath	Family Rm	Bed Rm	Bedroom	# Baths	Laundry	Other	Area Sq Ft
Garage	1	1	1	1	1	1	1	2	Garage		1,762

APPLIANCES	Material/Condition	TYPE	IN	TYPE	IN	TYPE	IN	TYPE	IN
Refrigerator	Stainless Steel	Yes	Yes	Refrigerator	Yes	Yes	Refrigerator	Yes	Yes
Stove	Electric	Yes	Yes	Stove	Yes	Yes	Stove	Yes	Yes
Dishwasher	Stainless Steel	Yes	Yes	Dishwasher	Yes	Yes	Dishwasher	Yes	Yes
Washing Machine	Electric	Yes	Yes	Washing Machine	Yes	Yes	Washing Machine	Yes	Yes
Dryer	Electric	Yes	Yes	Dryer	Yes	Yes	Dryer	Yes	Yes
Hollow Core	Yes	Yes	Yes	Hollow Core	Yes	Yes	Hollow Core	Yes	Yes
Staircase	Concrete	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes
Staircase	Concrete	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes
Staircase	Concrete	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes
Staircase	Concrete	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes
Staircase	Concrete	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes	Staircase	Yes	Yes

ADDITIONAL NOTES: The property is in good condition and ready for occupancy. The kitchen is well equipped with a refrigerator, stove, and dishwasher. The living area is bright and airy with large windows. The bedrooms are comfortable and well-furnished. The overall condition of the property is excellent.

ADDITIONAL COMMENTS

File: Layout

NEIGHBORHOOD COMMENTS:

San Bernardino Counties, to the south by San Diego County and to the west by 45 miles of Pacific Ocean Coastline. The City of Fountain Valley is located 30 miles southeast of Los Angeles and 90 miles northwest of San Diego. The City is surrounded by the Cities of Westminster and Garden Grove to the north, Santa Ana to the north and east, Costa Mesa to the southeast and Huntington Beach to the south and west. Fountain Valley, a city of 5.75 square miles incorporated in 1957, with a population of under 2,000. Since then Fountain Valley has experienced a tremendous growth rate. In 1960 the population was 2,068. In 1970 the population had expanded to 31,876. In 1980 to 54,211 and as of 1989, the population was estimated to be 56,165 people. The City of Fountain Valley is served by one major freeway, the San Diego freeway (I 405), linking it to other major freeways throughout Southern California. Fountain Valley is a now well established residential community which is looked upon as one of the better communities in Orange County. Fountain Valley is located near the beach and has a large recreation facility within its city limits - Mile Square Park.

NOTE COMMENTS:

Property is located in an area of 100 year flood zone and requires mandatory flood insurance purchase.

ADDITIONAL FEATURES:

Dining and living room are well papered with vaulted ceiling; Bedrooms have mirrored wardrobe doors; Master bath has double sink, low silhouette toilet and recessed fluorescent lighting; Security alarm system and electronic air filter on furnace; Garage is finished, has built in cabinets and workbench and washer/dryer hook-up. Exterior: Automatic sprinklers and drainage pipe for excess water out to street; Accent lighting in front, wide concrete walks on side of house, block wall on all sides and covered patio in back; Water softener hook-up.

DEFICIENCY COMMENTS:

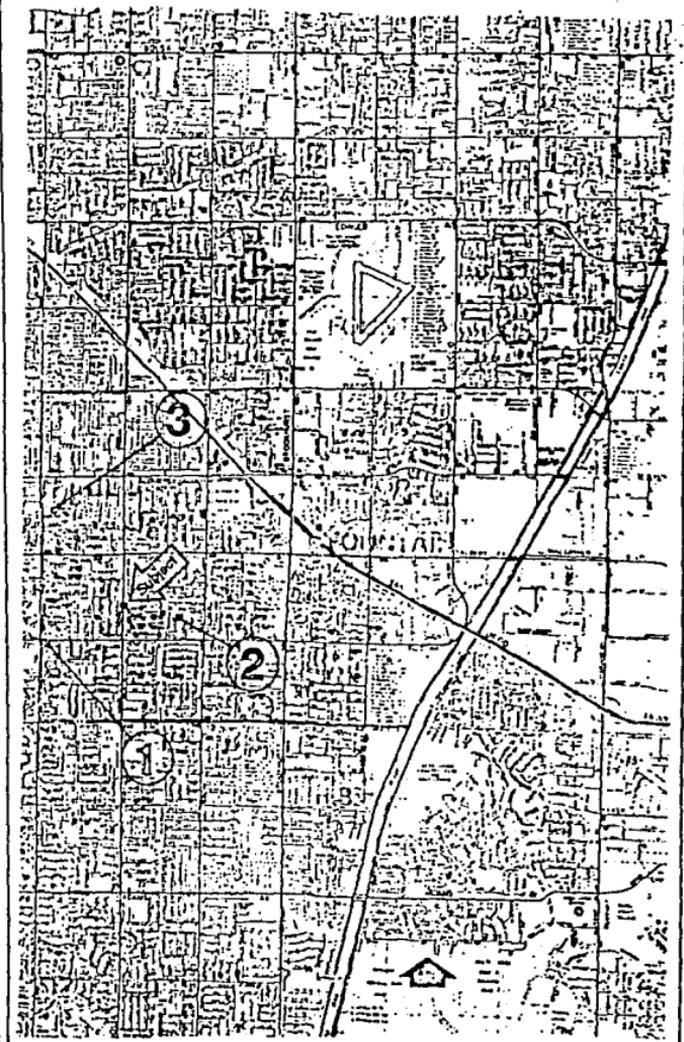
This does not adversely affect value. No physical or functional inadequacies noted.

COMMENTS ON SALES COMPARISON:

All sales were verified with the buyers. Comparable #3 is over six months old but due to the softening of the real estate market prices have stayed relatively level over the past year and is considered to be a good indicator of value for the subject property. In arriving at an indicated value for the subject property comparables #1 & #3 were given most weight due to the lowest gross adjustments made.

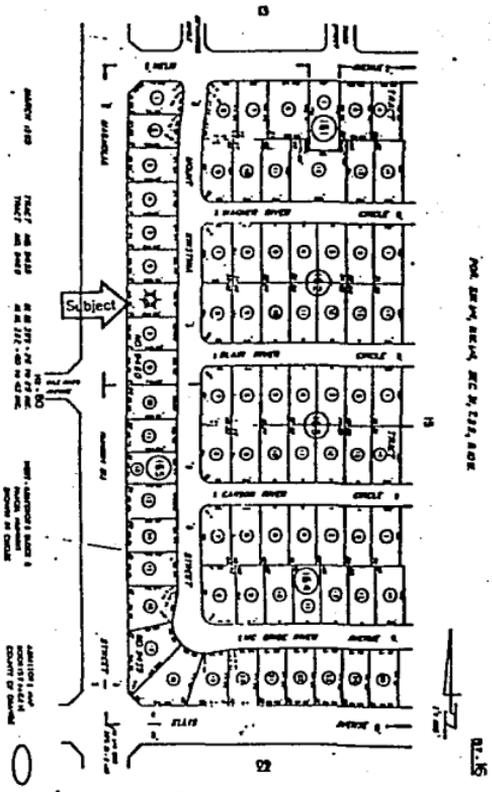
LOCATION MAP

Applicant: George & Jeannette Lagour
 Property Address: 18343 N. Mt. Kristine
 City: Fountain Valley Lot: Orange Zone: CA Tax Code: 92708
 Lot: N/A



SITE PLAN

Applicant: **George & Jeannette Lecour**
 Property Address: **18341 N. Mt. Kristina**
 City: **Mountain Valley** County: **Orange** State: **CA** File No: **92708**
 Owner: **N/A**

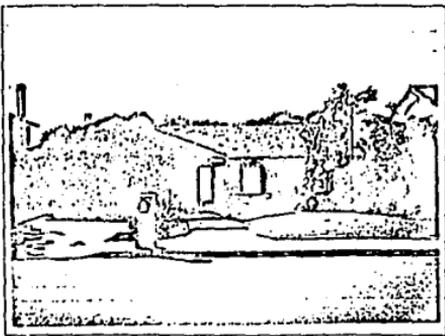


FOR SET BY RES. REC. N. 224, 408

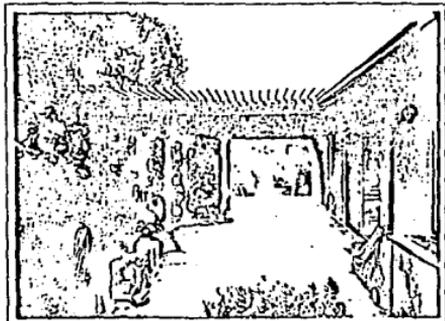
D.1.15

PHOTOGRAPH ADDENDUM

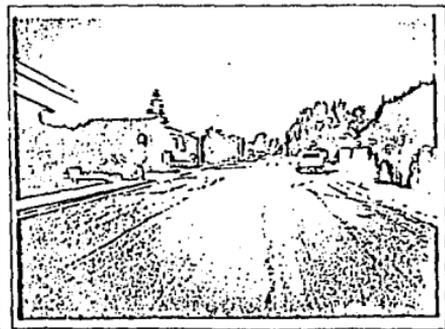
Subject Name .. George E. Jeannette Lafour
Property Address .. 18351 N. Mt. Kristina
City .. Fountain Valley .. County .. Orange .. State .. CA .. Zip Code .. 92709
Notes .. N/A



FRONT OF
SUBJECT PROPERTY



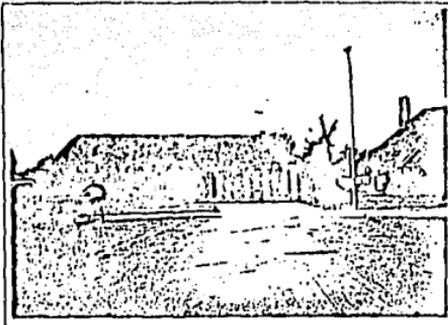
REAR OF
SUBJECT PROPERTY



STREET SCENE

PHOTOGRAPH ADDENDUM

Appraiser: George & Jeannette Lacour
 Property Address: 1834 N. Mt. Kristina
 City: Fountain Valley County: Orange State: CA Zip Code: 92708
 Listing: N/A

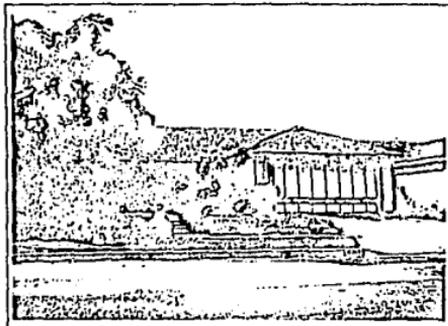


COMPARABLE #1

8520 Ocean River
 Fountain Valley

Price: \$330,000
 Price/SF: 155.62
 Date: 6/29/90
 Age: 1973
 Room Count: 7-3-2
 Living Area: 1,992

Value Indication: \$305,300

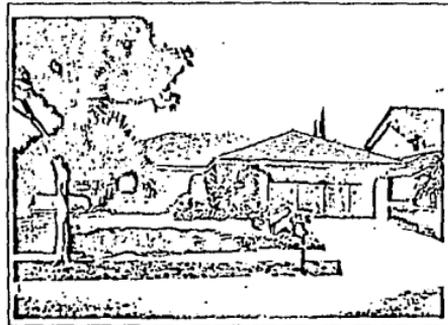


COMPARABLE #2

18369 Cliford Street
 Fountain Valley

Price: \$320,000
 Price/SF: 140.17
 Date: 6/8/90
 Age: 1971
 Room Count: 8-3-2
 Living Area: 2,283

Value Indication: \$304,500



COMPARABLE #3

8555 Whitefish Cir.
 Fountain Valley

Price: \$309,000
 Price/SF: 171.10
 Date: 1/30/90
 Age: 1975
 Room Count: 7-3-2
 Living Area: 1,806

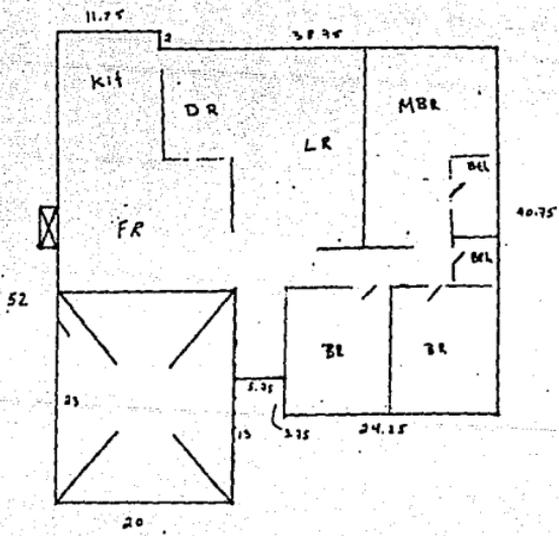
Value Indication: \$309,900

SKETCH ADDENDUM

Project: George & Jeannette Lecour
 Address: 13241 W. Mt. Princeton
 City: Mountain View State: Oregon Zip: CA Phone: 92788
 Leader: M/A

$50 \times 27 = 1350.00$
 $11.75 \times 2 = 23.50$
 $30 \times 10 = 300.00$
 $24.75 \times 3.75 = 90.94$

 1,763.44



DEFINITION OF MARKET VALUE: The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale. The buyer and seller each acting prudently, knowledgeably and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a stated date and the passing of the title to the buyer under conditions whereby (1) buyer and seller are typically motivated; (2) both parties are well-informed or well-advised and each acting in what he considers his best interest; (3) a reasonable time is allowed for exposure in the open market; (4) payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and (5) the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

*Adjustments to the comparables must be made for special or creative financing or sales concessions. No adjustments are necessary for those costs which are normally paid by others as a result of transaction fees in a market area. These costs are readily identifiable since the seller pays these costs in virtually all sales transactions. Special or creative financing adjustments can be made to the comparable property by comparison to financing terms offered by a third party institutional lender that is not directly involved in the property or transaction. Any adjustment should not be calculated on a mechanical dollar for dollar cost of the financing or concession but the dollar amount of any adjustment should approximate the market's reaction to the financing or concession based on the appraiser's judgment.

CERTIFICATION AND STATEMENT OF LIMITING CONDITIONS

CERTIFICATION: The Appraiser certifies and states that:

1. The Appraiser has no present or contingent future interest in the property appraised, and neither the employment made the appraisal, nor the compensation for it, is contingent upon the limiting conditions of the appraisal.
2. The Appraiser has no personal interest or bias with respect to the subject matter of the appraisal report or the person making the sale. The "Title and of Market Value" of the appraisal reports is based on which is in full possession of the complete or rational opinion of the prospective buyers or occupants of the property appraised, or upon the facts, color or material signs of the present facts or occupants of the premises in the vicinity of the property appraised.
3. The Appraiser has personally inspected the property, both inside and out, and has made an exterior inspection of all comparable sales listed in the report. To the best of the Appraiser's knowledge and belief, all statements and information in the report are true and correct, and the Appraiser has not knowingly withheld any significant information.
4. All contingent and limiting conditions are comprehensively implied by the terms of the assignment or by the undersigned affecting the analysis, opinions and conclusions contained in the report.
5. This appraisal report has been made in conformity with and is subject to the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Conduct of the appraisal organizations with which the Appraiser is affiliated.
6. All conclusions and opinions concerning the real estate of an assignment in the appraisal report were prepared by the Appraiser whose signature appears on the appraisal report, unless indicated as "Review Appraiser". No change of any name in the appraisal report shall be made by anyone other than the Appraiser, and the Appraiser shall have no responsibility for any such unauthorized change.

CONTINGENT AND LIMITING CONDITIONS: The certification of the Appraiser appearing in the appraisal report is subject to the following conditions and to such other specific and limiting conditions as are set forth by the Appraiser in the report.

1. The Appraiser assumes no responsibility for matters of legal nature affecting the property appraised to the extent that, nor does the Appraiser render any opinion as to the title, which is assumed to be good and marketable. The property is appraised as though under existing title conditions.
2. Any defects in the report may show approximate dimensions and is included to assist the reader in visualizing the property. The Appraiser has made no survey of the property.
3. The Appraiser is not required to give testimony or appear in court because of having made the appraisal with reference to the property in question, unless arrangements have been previously made thereto.
4. Any distribution of the valuation in the report between land and improvements applies only under the existing program of utilization. The separate valuations for land and building must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.
5. The Appraiser assumes that there are no hidden or unapparent conditions of the property, such as to structures, which would render more or less valuable. The Appraiser assumes no responsibility for such conditions or for engineering which might be required to discover such factors.
6. Information, reports, and opinions furnished to the Appraiser, and contained in the report, were obtained from sources considered reliable and believed to be true and correct. However, no responsibility for accuracy of such data furnished to the Appraiser can be assumed by the Appraiser.
7. Disclosure of the contents of the appraisal report is governed by the Bylaws and Regulations of the professional appraisal organizations with which the Appraiser is affiliated.
8. Neither all, nor any part of the content of the report, or copy thereof (including conclusions as to the property value, the identity of the Appraiser, professional designations, reference to any professional appraisal organizations, or the firm with which the Appraiser is connected) shall be used for any purpose by anyone but the client specified in the report, the borrower of appraisal fees paid by same, the mortgagee or its successors, and assignee, mortgagee's consultants, professional appraisal organizations, any state or federally approved financial institution, any department, agency, or instrumentality of the United States or any state or the District of Columbia, without the previous written consent of the Appraiser, nor shall it be conveyed by anyone to the public through advertising, public relations news, sales, or other means, without the written consent and approval of the Appraiser.
9. On all appraisals, subject to satisfactory completion, reports, or alterations, the appraisal report and value conclusions are contingent upon completion of the improvements in a substantive manner.
10. At the request of the clients' legal counsel this property has been appraised as though free of any distress and damage as of the date of value.

Case: October 22, 1988

Appraiser:

[Signature]
Bill LaBelle

Avalúos Especializados

Cuando el avalúo que se realiza es de inmuebles de mayor importancia, como sería el avalúo de predios que se expropián para proyectos de la ciudad, el reporte se realiza en forma sumamente profesional y se trata el problema desde muchas perspectivas, desarrollando desde la historia de la ciudad en la que se encuentra el inmueble en estudio, hasta el estudio de mercado escrito.

Tal sería el caso de un reporte realizado por la expropiación de cuatro parcelas tomadas por el gobierno para la ampliación de un "freeway" en Anaheim, California, el cual, realizado en diciembre de 1989, contenía la siguiente información:

INTRODUCCION:

- Mapa de Localización.
- Mapa del Proyecto.
- Propósito del Avalúo.
- Función del Avalúo.
- Definición del Valor Justo de Mercado.
- Influencia del Proyecto.
- Definición del Mejor Uso.
- Condiciones Limitativas del Avalúo.
- Fotografías y Fecha de Inspección.
- Certificación.

DATOS DEL VECINDARIO O ZONA:

- Mapa de Localización del Vecindario.
- Tipo de Construcciones Predominantes.
- Resumen Histórico del Condado.
- Avenidas de Mayor Importancia.
- Usos de Suelo en la Zona.
- Plan General de Desarrollo de la Zona.
- Características Topográficas.
- Servicios Municipales.

INMUEBLES A VALUAR:

- Datos Generales.
- Uso de Suelo del Predio en Estudio.
- Proyecto del Predio en Estudio.

EXPERIENCIA DE OTROS PAISES

DE CADA PROPIEDAD SUJETA AL ESTUDIO:

- Planos.
- Fotografías.
- Localización.
- Dirección del Dueño.
- Dirección del Solicitante.
- Fecha de la Inspección y Persona Entrevistada.
- Descripción Legal de la Porción Expropiada.
- Dimensiones y Linderos de la Propiedad.
- Construcciones.
- Valor de la Tierra y de las Construcciones.
- Uso de Suelo Permitido.
- Uso de Suelo Presente.
- Análisis de Mejor Uso.
- Estudio Agrícola del Terreno.
- Análisis del Problema.
- Conclusiones.
- Daños.
- Beneficios.
- Justa Compensación.
- Opinión del Valor.

ESTUDIO DE MERCADO:

- Mapa de Localización de los Comparables.
- Resumen de Cada Comparable.

CURRICULUM DE LOS VALUADORES INVOLUCRADOS EN EL TRABAJO

Podemos mencionar que para este trabajo, el gobierno contrata despachos de valuadores independientes a el mismo, y el resultado del avalúo no está predispuesto a beneficiar a ninguna de las partes.

CAPITULO 6

POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES

Se han propuesto diversas medidas y se ha estudiado la posibilidad de modificar la forma en que legalmente se realiza el traslado de dominio, de acuerdo a la experiencia de otros países y Estados, debido principalmente a los problemas derivados de la fuerte suma que se paga por este concepto.

Este problema se ha tratado en diversas ocasiones. Se podría comparar la compra-venta de casas con una pirámide, son muchos los inmuebles de valores bajos que se compran y pocos los de alto valor. Si es evidente que aquellos que adquieren una casa con un alto valor deben tener mayores recursos económicos que los que adquieren un departamento de interés social, pero debemos comprender que tanto los compradores de residencias como los de departamentos de interés social, están haciendo un gasto sumamente fuerte en la transacción de acuerdo con sus posibilidades, y es claro que procuren un valor bajo en el avalúo notarial. Esto presenta grandes problemas para Hacienda, pues el avalúo notarial será el que determine también el impuesto catastral, y al ser de un monto bajo, el impuesto catastral también lo será.

Pensando en este problema, tanto de los compradores como del gobierno, se ha considerado que una buena medida sería eliminar el impuesto por traslado de dominio, pues de esta forma, el comprador no tendría el problema del gasto extra en la ya pesada compra del inmueble, y por otra parte, Hacienda recuperaría esta pérdida en la recaudación por traslado de dominio, con el impuesto catastral, pues el comprador ya no tendría ese interés en un avalúo bajo comercialmente. Sin embargo, esta proposición resulta demasiado difícil por políticas del gobierno.

Sin embargo, se ha propuesto a nivel de la Asamblea de Representantes limitar la base del impuesto predial al número de metros de superficie del terreno, sin incluir las construcciones, a través de una tarifa progresiva que iría de diez a 10 mil pesos el metro cuadrado, de acuerdo al rango que corresponde a las zonas catastrales, lo que

POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES

resolvería el problema de los avalúos. Con ello, el Departamento del Distrito Federal podría incrementar sus ingresos por este concepto hasta 15 veces al pasar de una recaudación de 360 mil millones de pesos en este año a 5.4 billones de pesos en caso de aprobarse. Se ha subrayado la necesidad de reestructurar el impuesto predial para convertirlo "en un instrumento que verdaderamente ayude a regular el desarrollo urbano y a sanear las finanzas públicas del gobierno"; este tributo debe ser equitativo, fácil en su administración y rentable.

Actualmente el impuesto predial origina múltiples problemas a los causantes para su pago, desestimula la inversión en vivienda para renta y no incide en el desarrollo urbano. De aprobarse la propuesta la gente tendría que pagar más, porque en la actualidad muchísimos contribuyentes pagan cantidades ridículas, mientras que a los propietarios de los edificios en renta se les fijan impuestos desproporcionados.

Se ha hecho notar que la tributación actual, a pesar de triplicar el impuesto a los predios baldíos, no logra incidir en el desarrollo urbano y sí, en cambio, el incrementar hasta en 80 por ciento el impuesto a los inmuebles en renta desestimula aún más la nula inversión en este sector, que ha sido la principal causante de que el rubro de renta de vivienda sea uno de los que más inciden en el aumento de la inflación.

El impuesto predial en una ciudad como la nuestra tiene que relacionarse con la subvención de los servicios municipales, pero también "un instrumento para regular el desarrollo urbano; también pensamos que debe ser equitativo, fácil en su administración y rentable". La propuesta presentada en la Asamblea de Representantes consiste en limitar la base de ese impuesto al número de metros de superficie del terreno, sin incluir las construcciones. Con lo anterior, se simplifica totalmente la administración del mismo, se da certeza a los contribuyentes y se evitan una gran cantidad de inconformidades.

Adicionalmente, se impide la especulación de terrenos urbanos y el despilfarro inmobiliario, ya que con este sistema se fomenta el uso intensivo de la tierra y, consecuentemente, se castiga a quienes la utilizan ineficientemente. También se ha sugerido establecer una tarifa progresiva de acuerdo a un rango que corresponde a las zonas catastrales ya conocidas, con lo cual el trabajo

POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES

de la Tesorería se limitaría a actualizar los planos catastrales con criterios generales y a la recaudación de los impuestos.

También se podría planificar el uso del suelo con criterios económicos e inducir el desarrollo en aquellas zonas en que sea conveniente. El impuesto predial es una buena fuente de ingresos y el más adecuado para financiar las actividades de las autoridades del nivel más bajo, especialmente las relacionadas con los servicios municipales de tipo general.

Respecto a las modificaciones y adiciones a la Ley de Hacienda del D.D.F., se ha indicado que la base del impuesto predial será el número de metros cuadrados de superficie del terreno en propiedad o posesión del contribuyente. Tratándose de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, la base se determinará dividiendo la superficie del terreno sujeto a copropiedad entre el porcentaje de individuos que corresponda a cada uno de los condóminos, debiendo cada uno de ellos hacer su pago por separado.

Por otro lado, quedan excluidos del pago los inmuebles siguientes: los de uso común, los del D.D.F., los de dominio público de la Federación, incluyendo los de organismos descentralizados; las pistas y predios accesorios, andenes y torres de control de los aeropuertos federales, los andenes y vías férreas; las vías y andenes de los sistemas de transporte colectivo operados por el D.D.F. o por sus entidades paraestatales, así como los predios que sean ejidos o constituyan bienes comunales, explotados totalmente para fines agropecuarios.

La propuesta de adiciones y modificaciones a la Ley de Hacienda del D.D.F. fué turnada a comisiones para su análisis y dictamen y, en caso de aprobarse en una sesión posterior, se enviará a la Cámara de Diputados, ya que este órgano está facultado para hacer reformas en materia de leyes relativas al Distrito Federal.

POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES

Avalúos de la Tesorería del Distrito Federal.

Existen algunas proposiciones con respecto a los avalúos de la Tesorería del D.F., presentadas por problemas de valor catastral que se mencionaron en el capítulo IV. Una de ellas menciona la conveniencia y necesidad de que el valor catastral sea el valor comercial multiplicado por un coeficiente menor a la unidad.

Como una mera proposición, y para tener un colchón razonable entre el valor catastral y el comercial, se considera una disminución del 50% del valor comercial, o sea un factor de 0.50 del citado valor comercial para obtener el valor catastral.

Las disposiciones actuales de la Tesorería en la valuación de inmuebles para fines de ISAI, tiende a cumplir esta proporción, por lo que de hecho, pudiera pensarse que los avalúos así practicados fueran los catastrales.

La tesorería debe cuidar de su tasa impositiva. Si actualmente usa una tasa determinada que es aplicada a inmuebles cuyo valor catastral es el 10% del valor comercial, esta tasa al considerar un valor catastral 5 veces superior, deberá ser la quinta parte de la tasa considerada actualmente.

Si por causas políticas, no fuera conveniente que la Tesorería disminuyera sus tasas, quedaría como en la actualidad los dos valores: El de ISAI, al 50% del valor comercial y el catastral, al 10% del valor comercial.

Esta proposición tiene el inconveniente de que el impuesto seguiría siendo alto y en relación directa con el valor del inmueble, por lo que el contribuyente tendría aún interés por un avalúo bajo.

Grado de Evolución en la Enseñanza en México

La valuación inmobiliaria como área específica o de especialización para algunas disciplinas, principalmente arquitectura e ingeniería civil se encuentra poco desarrollada dentro de nuestro país.

POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES

En los planes de estudio de estas dos carreras han existido algunas materias que abordan directa o indirectamente la parte relativa a los avalúos, tal es el caso de la materia de "Edificación", que es materia optativa del área de Construcción de la carrera de Ingeniería Civil y trata en el Tema I diferentes sistemas de valuación de inmuebles. En la carrera de arquitectura han existido maestrías como: Planeación y control de costos, y en la carrera de ingeniería en la Escuela de Minería existía la materia "Presupuestos y Avalúos"; sin embargo, en todas estas actividades los conocimientos son elementales e insuficientes para las necesidades actuales de esta actividad.

Recientemente existe, como una nueva especialización dentro de los planes de estudio del posgrado de la Facultad de Arquitectura, la "Especialización en Valuación Inmobiliaria".

El objetivo general de la especialización es la formación de especialistas con conocimientos profundos y adiestramiento práctico en la estimación del valor de los inmuebles, en función de las necesidades que sobre la valuación puedan surgir: enajenación, financiamiento y créditos, expropiación, fines impositivos, seguros, entre otros. La especialización pretende profundizar en los conocimientos básicos y fomentar la integración de conocimientos teóricos y prácticos que son necesarios en el ejercicio de la valuación de un inmueble.

Esta especialización se presenta en dos semestres, con un total de 17 horas a la semana en el primer semestre y 22 horas en el segundo, siendo un total de 10 materias las impartidas (una de ellas optativa).

También existe la Especialización en Valuación a Nivel Abierto, impartida por la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación.

Por último, existe en la Universidad del Valle de Atemayac, en Guadalajara, la maestría en Valuación, impartida en seis cuatrimestres.

A pesar de los cursos y especializaciones existentes en nuestro país, es necesario ampliar el plan de estudio de los cursos e incluso aumentar el número de especializaciones e instituciones que impartan esta especialidad, pues es una realidad que aún en la actualidad los valuadores se

POSIBILIDADES DE MODIFICACIONES

enfrentan a los problemas con poca experiencia académica, y la tienen que adquirir a través del desarrollo de su profesión. Estamos de acuerdo en que la valuación no requiere de una licenciatura, sino que es una especialización con las bases de la licenciatura.

Es importante mencionar que dentro de la valuación de inmuebles deben existir diferentes especializaciones, porque no es lo mismo valuar viviendas que hoteles, y ambos son bienes inmuebles. Un perito valuador debe tener la experiencia necesaria para realizar el avalúo de un inmueble especializado o turnar el trabajo a quien esté capacitado.

Esta situación de insuficiencia en los conocimientos sobre la materia a nivel licenciatura es reconocida por los peritos valuadores, ingenieros y arquitectos.

CAPITULO 7

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Para poder entender las modificaciones que puedan realizarse en los avalúos que se realizan en nuestro país, concretamente en el Distrito Federal, en relación con los realizados en otros países, es necesario comparar los avalúos de ambas economías.

Sería necesario antes, insistir en el método en el que se basan la gran mayoría de los valuadores de nuestro país, el cual consiste en determinar un valor físico o de reposición por un lado, y un valor de capitalización por otro, para promediarlos y así obtener el valor del inmueble.

Valor Físico.

Como necesidad inmediata ante las exigencias impuestas por el crecimiento urbano está la del precio de la tierra. La valuación está basada en un cálculo para poder dar valor a una propiedad, siendo su finalidad la justificación de dicho valor de mercado transformado en precio real en una operación de compra-venta.

El valor físico de una propiedad es la suma del valor del terreno, mas el valor de las construcciones, mas el valor de los elementos accesorios, y, en su caso, mas el valor de las instalaciones especiales.

El perito valuador deberá de analizar para determinarlo con criterio profesional los siguientes elementos:

La ciudad o localidad en que se encuentra, es necesario mencionar que el valuador debe tener conocimiento de su historia, tradiciones, usos y leyes, así como de su potencialidad económica, en necesario conocer el uso de suelo actual del predio.

También resulta determinante en el valor del terreno, las dimensiones del mismo, su forma, ubicación dentro de la manzana, desniveles sobre banqueta, orientación,

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

construcciones colindantes y vecinas etc. Estos factores deberán de compararse con el lote tipo de la zona para que, después de un estudio, pueda determinarse el valor que le corresponde al predio en cuestión.

Si se trata de un terreno en zona o calle autorizada para construcciones productivas, su valor depende de su capacidad para producir una renta, una vez que tenga las construcciones adecuadas. Es decir, su valor está en relación con la rentabilidad específica de la zona y con el proyecto que se realice en el mismo.

Para conocer el valor de calle o de lote tipo se puede recurrir a los procedimientos siguientes:

- * Por investigación directa, recurriendo a las operaciones realizadas en la zona.
- * Por antecedentes de valores confirmados en la misma calle de la ubicación o en calles cercanas con características semejantes.
- * Por comparación con valores conocidos de otra zona con características semejantes. Los valores no serán siempre iguales, de acuerdo con la experiencia del perito, el valor conocido se afectará en más o en menos para determinar el valor en la calle objeto del avalúo.

Para fijar el valor de las construcciones, es necesario determinar la calidad de las mismas, para así obtener el costo unitario de las mismas, el cual se verá afectado por su edad y estado de conservación, así como por su proyecto y funcionalidad, tanto para subir su valor como para bajarlo. Después se calcula sobre los planos arquitectónicos la superficie total cubierta por la construcción y se multiplica esta área por el valor unitario resultante. Cuando sea necesario, habrá que distinguir diferentes tipos de construcciones, para diferentes valores unitarios, por ejemplo, en una casa habitación, la calidad y el uso de la sala es diferente a la del cuarto de servicio.

Finalmente se suman los valores del terreno y de las construcciones al valor que se determina para los elementos accesorios e instalaciones especiales.

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Se consideran como elementos accesorios en una construcción las obras que no están dentro de las áreas cubiertas y que tienen un valor, pueden ser entre otros: bardas, rejas, jardines, patios, terrazas etc.

Se consideran y valúan aparte de la superficie cubierta, las instalaciones especiales que pueda tener el inmueble como son: elevadores, aire acondicionado, gas estacionario, sonido etc. En este caso, como el de los elementos accesorios, el costo de reposición a la fecha se afectará por su edad y estado de conservación.

Para determinar su valor analizando los elementos que lo componen no basta el determinar su costo de origen o reproducción, o sea la simple suma de los materiales que lo componen, pues es indispensable tomar en cuenta el aprovechamiento en conjunto de dichos materiales, por lo que es necesario tener presente su funcionamiento, de acuerdo con el fin para que fué construido tanto en la relación de las unidades que lo componen como la zona de su ubicación.

Valor de Capitalización.

El valor por capitalización es un método que consiste en estimar el valor presente de los beneficios que se obtendrán en un futuro, de acuerdo a los ingresos que produce el inmueble.

La tasa de capitalización aplicable al ingreso renta neta anual varía con las circunstancias, y se determina principalmente por el riesgo de poseer determinada propiedad y de explotarla en determinado tiempo. Es por lo que la tasa deberá representar el reingreso justo para la inversión.

Normalmente los peritos acostumbran descontar un porcentaje que oscila entre el 20% y el 40% de la renta bruta para determinar la renta neta. Este porcentaje simplemente aparece como un valor aplicable sin mayor análisis, pero que se supone es resultado de una estadística, y está basado en los gastos directos de operación (impuestos, mantenimiento, vacíos, administración, seguros etc.)

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

La fórmula básica, de la que se derivan los cálculos para el valor por capitalización es la siguiente:

$$r = \frac{I}{V}$$

donde:

r = Tasa de capitalización.
I = Ingresos anuales.
V = Valor

De esta fórmula, se desprende la siguiente:

$$V.C. = \frac{(R-d)*12}{r}$$

donde:

V.C. = Valor de Capitalización (Valor)
(R-d)*12 es el ingreso anual, que se compone por:

R = Rentas brutas mensuales.
d = Deducciones.

El coeficiente de 12 se aplica para convertir las rentas netas mensuales a rentas anuales.

Es práctica de muchos peritos el igualar el valor de capitalización con el valor físico en la fórmula anteriormente descrita, para así obtener la tasa de capitalización del inmueble e indicarla en el avalúo. Esto definitivamente no es válido, pues la tasa de capitalización debe ser conocida u obtenida antes de hacer el estudio por capitalización, y debe estar en función de la productividad y riesgo del inmueble. Solamente es válido realizar la igualación mencionada cuando se desconoce la tasa de capitalización de los inmuebles en la zona en estudio, pero si se cuenta con los demás datos existentes, valor físico y rentas (de donde se obtiene el ingreso anual). De esta forma, se obtiene para inmuebles semejantes al de interés la tasa de capitalización, y ya teniendo esta tasa, obtenida de datos reales, se aplica para obtener el Valor por Capitalización del inmueble en estudio.

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Opciones para Determinar el Precio de las Rentas

Siempre que exista un mercado abierto que permita la comparación entre el inmueble en estudio con otros semejantes, acordes al uso y destino en la zona, deberá acudirse a este método, acreditando los datos de rentabilidad confiables mediante la identificación de los inmuebles, importes y fecha del contrato de arrendamiento, naturalmente expresado en valores unitarios.

Debido a la dificultad para determinar las deducciones que deben hacerse a la renta bruta para convertirla en renta neta o líquida, ya que éstas dependen de una serie de variables que, en primer lugar son cambiantes en el tiempo y en el espacio aún para un mismo propietario, y en segundo lugar es difícil que un perito valuador pueda lograr que el propietario le proporcione la información correspondiente, el análisis debe concretarse a determinar la renta bruta.

A continuación presentamos el ejemplo de un avalúo en el Distrito Federal.

AVALUO

I.- ANTECEDENTES

PERITO VALUADOR:

SOLICITANTE DEL AVALDO:

FECHA DE ESTE AVALDO: 12 DE MARZO DE 1991.

INMUEBLE QUE SE VALUA: Oficinas.

MOTIVO DEL AVALDO: Determinar el valor comercial del inmueble.

UBICACION DEL PREDIO: Taine # , Fracc. Ampliación Chapultepec Polanco, lotes y de la Mr. , Col. Chapultepec Morales, Deleg. M. Hidalgo, D.F. (Según escrituras, lotes y , Mr. de la XIII Región Catastral)

CUENTA PREDIAL:

CUENTA AGUA:

NOTA: Es hipótesis de este avaldo el cálculo de una renta comercial, y no la real que actualmente tiene el inmueble, considerando un uso de suelo de oficinas.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA: Residencial y comercial de la.

DENSIDAD DE POBLACION: Densa

DENSIDAD CONSTRUCCION: 95%

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA CALLE: Casas habitación antiguas de muy buena calidad, oficinas. Comercios, bancos, tiendas de almacén sobre Av. Presidente Masaryk.

SERVICIOS MUNICIPALES: Completos. Agua, energía eléctrica, drenaje, alumbrado público, banquetas de concreto y jardinadas de 5.2m de anchura con guarniciones de concreto, calle asfaltada de 8m de anchura. Transportes públicos y teléfonos.

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES LIMITROPES Y ORIENTACION:

Acera que ve al Oriente, entre las calles de...

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:

Véase hoja anera

AREA TOTAL SEGUN ESCRITURAS: 900.00 m²

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

Casa habitación utilizada como oficinas de la _____, consta de dos construcciones, ambas con uso de oficinas y separadas, con la siguiente distribución y tipos de construcción:

La casa 1, de construcción tipo 1, consta de, en planta baja, recepción, sala de conferencias, dos oficinas una de ellas con closet para papelería, toilet, cocina, fotocopidora, oficina de fax y dos cubos de escaleras. Tiene también dos terrazas techadas. En planta alta, los dos cubos de escaleras, pasillo de distribución, secretaría, oficina del delegado y otras cinco oficinas, así como un baño. Cuenta con una amplia terraza. En planta segundo piso, un cubo de escaleras, pasillo de distribución, bodega, dos oficinas con baño y una biblioteca.

El segundo inmueble consta de, construcción tipo 1, oficina de inmigración dividida en tres cubículos, tipo 2, estacionamiento cubierto y tipo 3, casa de conserje, que cuenta con dos cuartos y un baño.

Cuenta también con una bodega, construcción tipo 4.

La propiedad tiene a su vez terrazas y patios, un cubo de luz interior en la casa 1, amplio jardín y estacionamiento descubierto aproximadamente para ocho automóviles.

NUMERO DE PISOS: Tres.

EDAD APROXIMADA QUE TIENE LA CONSTRUCCION: 30 años.

CLASIFICACION DE CONSTRUCCION: Buena y mediana.

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno en tipo 1, mediano en el resto.

CALIDAD DEL PROYECTO: Buena.

UNIDADES RENTABLES: Una.

VIDA PROBABLE: 35 años.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA.-

CIMENTACION: Probable mampostería, con refuerzos de concreto armado.

ESTRUCTURA: Trabes y columnas de concreto armado. Muros de carga.

MUROS: De tabique común, de barro rojo recocido de 14cm de espesor.

ENTREPISOS: Losa de concreto armado, claros medianos.

TECHOS: Losa de concreto armado.

AZOTEAS: Enladrilladas e impermeabilizadas, con pretilos y chafalanes.

BARDAS: Con aplanado fino de mezcla, ceja de concreto y pintura vinílica, de aproximadamente 2.4m de altura.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.-

APLANADOS: Yeso a regla en general. Mezcla fina en construcción tipo 4.

PLAFONES: Yeso a nivel en general, con traves aparentes. Vigüeta y bovedilla en construcción tipo 4. Humedad en estacionamiento cubierto.

LAMBRINES: Azulejo de color de 10 x 10cm y tipo inglés de 11 x 11cm en dos baños. Mosaico de pasta a medio muro en baño de casa de conserje y en baño del segundo piso.

PISOS: Congoleum en cocina, loseta vinílica en dos baños, mosaico de pasta en general en el resto de la construcción.

ZOCLOS: De madera, pasta y al igual.

PINTURA: Vinílica y esmalte.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: Alfombra en general en construcción tipo 1, de buena calidad, sobre el mosaico de pasta.

ESCALERAS: Escalones forrados de alfombra, sobre rampa de concreto armado. De estructura metálica para acceso a la casa del conserje.

c) CARPINTERIA: Puertas de intercomunicación de tambor de triplay de pino, con pintura de esmalte. Cancelería y algunos muros de madera de buena calidad en planta baja y planta alta de casa 1, con algunos libreros empotrados del mismo material.

d) INSTALACIONES SANITARIAS: Completas, ocultas. Redes de alimentación de cobre, bajadas de fierro fundido. Muebles de baño de color y blancos, de mediana y económica calidad, lavabo de empotrar, W. C. de tanque bajo. Muebles de cocina de formica, gabinetes bajos y altos.

e) INSTALACIONES ELECTRICAS: Completas, ocultas. Salidas normales.

f) HERRERIA: Ventanería de fierro estructural.

g) VIDRIERIA: Medio doble y especial.

h) CERRAJERIA: De buena calidad, marca Schlage, y de calidad económica.

i) FACHADA: Pasta de cemento con pintura vinílica con vivos de ladrillo rojo y jardineras.

j) INSTALACIONES ESPECIALES: Tanque de gas estacionario de 300 lts de capacidad.

VI.- AVALUO FISICO

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO:

VALOR DE CALLE PARA EL LOTE TIPO:

2100000 /m2 VALOR MEDIO, CONSIDERANDO UBICACION
DIMENSIONES, FORMA Y USO.

DIVISION VIRTUAL DEL LOTE Y SUS COEFICIENTES:

FRACCION	CONCEPTO	COEF	SUPERFICIE
----------	----------	------	------------

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:

FRAC.	SUPERFICIE	V. UNITARIO	COEF	VALOR PARCIAL
1	900.00 m2	\$2,100,000	1.00	\$1,890,000,000

TOTAL	900.00 m2	VALOR DEL TERRENO:		\$1,890,000,000
-------	-----------	--------------------	--	-----------------

VALOR MEDIO DEL TERRENO: \$2,100,000 /m2

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	SUPERFICIE	V. UNIT.	COEF	VALOR PARCIAL
T.1.	498 m2	\$1,000,000	.85	\$423,300,000
T.2.	39 m2	\$800,000	.80	\$24,960,000
T.3.	39 m2	\$750,000	.80	\$23,400,000
T.4.	34 m2	\$700,000	.80	\$19,040,000
TOTAL:	610	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:		\$448,260,000

NOTA: En virtud de que las construcciones no guardan una proporción adecuada con el valor del terreno, debido a su obsolescencia se aplica un factor de demérito del 20%, resultando: \$358,608,000

VALOR MEDIO CONSTRUCCIONES: \$587,882 /m2

c) DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS:

BARDAS:	85 m.l. a	\$150,000	=	\$12,750,000
TERRAZAS:	45 m2 a	\$250,000	=	\$11,250,000
PATIOS Y ESTAC	235 m2 a	\$30,000	=	\$7,050,000
TAMQUE DE GAS ESTACIONARIO:				\$800,000
		VALOR DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS		\$31,850,000

VALOR FISICO DEL TERRENO, DE LAS CONSTRUCCIONES

Y DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS \$2,280,458,000
EN NUMEROS REDONDOS: \$2,280,458,000

VII.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTAS MENSUALES:

T.1.-	498 m2	\$50,000 /m2	=	\$24,900,000
T.2.-	39 m2	\$20,000 /m2	=	\$780,000
T.3.-	39 m2	\$13,000 /m2	=	\$507,000
T.4.-	34 m2	\$10,000 /m2	=	\$340,000
TERRAZAS:	45 m2	\$5,000 /m2	=	\$225,000
ESTACIONAMIENTO Y PATIOS				\$1,000,000

SUMAN LAS RENTAS \$26,752,000

RENTA MENSUAL EN N.R. \$26,752,000

DEDUCCIONES MENSUALES ESTIMADAS
GLOBALMENTE EN N.R. 30 % \$8,025,600

PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL \$18,726,400

PRODUCTO LIQUIDO ANUAL \$224,716,800

CAPITALIZANDO EL PRODUCTO LIQUIDO
ANUAL AL 10 % APLICABLE
AL CASO, RESULTA UN VALOR DE
CAPITALIZACION DE: \$2,247,168,000
EN NUMEROS REDONDOS: \$2,247,168,000

VIII.- CONCLUSIONES SOBRE EL VALOR COMERCIAL

VALORES CALCULADOS:

VALOR FISICO:	\$2,280,458,000
VALOR DE CAPITALIZACION:	\$2,247,168,000
VALOR COMERCIAL:	\$2,263,813,000

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA 12 DE MARZO DE 1991.
ES LA CANTIDAD DE..... \$2,263,813,000
(DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL PESOS MM)

MEXICO, D.F., A 12 DE MARZO DE 1991.

FORMULARON:

HOJA ANEJA

Lote 5:

Al Norte 30.00m con lote 14.
Al Sur 15.00m con lote 12.
15.00m con lote 13.
Al Oriente 15.00m con Av. Taine.
Al Poniente 15.00m con lote 2.

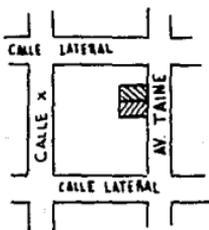
SUPERFICIE: 450 m²

Lote 14:

Al Norte 15.00m con lote 7.
15.00m con lote 6.
Al Sur 30.00m con lote 5.
Al Oriente 15.00m con Av. Taine.
Al Poniente 15.00m con lote 9.

SUPERFICIE: 450 m²

AREA TOTAL SEGUN ESCRITURAS: 900 m²



Croquis de localización

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Se puede observar en éste avalúo un demérito en las construcciones por obsolescencia; es decir, el proyecto de las mismas de acuerdo en la zona en la que se encuentra la propiedad ha quedado con el tiempo inadecuada a las necesidades actuales, debidas al desarrollo de la zona.

Es importante mencionar que los valores físico y de capitalización deben ser muy semejantes, pues están definiendo el precio de la misma propiedad. De esta forma, si las rentas del inmueble son altas, debido a que el uso que tiene es el mas adecuado, y así lo indica el libre mercado, el valor de las construcciones puede quedar por arriba de los índices correspondientes. Por otro lado, si el inmueble se encuentra afectado por una renta congelada, lo cual bajaría bruscamente el valor por capitalización, el valor físico también se verá afectado. Otro ejemplo podría ser el de una residencia ubicada en Ciudad Nezahualcóyotl, seguramente su costo fué muy alto, pero nadie va a comprarla en su valor de origen, por lo que el valor de las construcciones tendría un demérito por proyecto muy fuerte, asimismo el mercado fijaría para la renta del inmueble valores bajos para el tipo de construcción, pero acordes a la colonia.

Antes de marcar las diferencias observadas, es conveniente señalar que los avalúos presentados no son cada uno de ellos, forzosamente típicos de la actividad en cada país. El avalúo de California si es el típico de una casa, y hay que recordar el contenido que tiene el avalúo de un predio de mayores dimensiones. En cambio, el avalúo de la propiedad en México, es de un inmueble que está por arriba del promedio de un avalúo típico, como también el reporte está hecho con mayor detenimiento del que generalmente se usa en los reportes en México.

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Tabla Comparativa de Avalúos

MEXICO	COMPARATIVO EXTRANJERO
<p>El formato de revestimientos y acabados interiores deja en libertad al perito valuador para hacer o no una buena descripción del inmueble.</p>	<p>El formato de revestimientos y acabados descripción del inmueble, tiene pre-establecidos los conceptos, para solo marcar el correspondiente, lo que permite rapidez en la formulación del reporte. Existe siempre, además, la hoja de comentarios adicionales que complementan la descripción del inmueble.</p>
<p>La ubicación del inmueble se describe con un croquis que señala la posición del mismo en la cuadra en que se encuentra y el tramo de calles.</p>	<p>La ubicación del inmueble va desde un plano de la colonia, otro de las cuadras colindantes y, por último, un croquis de la distribución interior del mismo.</p>
<p>Si acaso se hace un estudio de mercado, no se señala en el reporte.</p>	<p>Se hace un estudio de mercado, y se hace un avalúo por puntos de comparación con los inmuebles similares encontrados en venta o vendidos.</p>
<p>Es extremadamente raro encontrar un avalúo complementado con fotografías.</p>	<p>Presentan fotografías del inmueble en estudio y de sus comparables.</p>
<p>Como referencia de la zona donde se encuentra el inmueble, solo existen en el reporte "Clasificación de Zona" y "Tipo de Construcción Dominante en la Calle", que normalmente se contestan, el primero en medio renglón, y el segundo en dos o tres a lo sumo.</p>	<p>Se hace una descripción de la colonia desde su historia, y se analiza la compatibilidad del inmueble con los que lo rodean.</p>

VANTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

<p>Si existe una condición especial del avalúo, en cuestión legal, normalmente se menciona en "Antecedentes", pero puede ignorarse o indicarse en otra parte.</p>	<p>Existe una boja de condiciones limitativas del avalúo, donde se establece claramente hasta donde llega la responsabilidad del valuador, y se menciona cualquier problema legal que tenga el mismo.</p>
<p>Se hace el avalúo físico y el de capitalización y su promedio es el valor comercial. En ocasiones los valuadores omiten el valor por capitalización, argumentando que no se perciben rentas del mismo.</p>	<p>Se hace el avalúo físico y el de mercado, y queda en el criterio del valuador el considerar cual es el correcto, fundamentando siempre sus conclusiones.</p>

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Una vez comparados los avalúos mostrados en este trabajo, podemos observar las diferencias que existen en el desempeño de esta profesión entre México y Estados Unidos, concretamente California. No es motivo o intención de esta tesis decir que Estados Unidos está bien y México no lo está, pero sí podemos decir que es necesario el mejorar nuestro sistema actual, y debemos de tomar lo que podamos de la información obtenida. Es importante mencionar que la información manejada en el capítulo 5 se basa en el sistema de California simplemente porque fué la información a la que se tuvo un amplio acceso.

Algunas proposiciones para el mejoramiento de los reportes serían:

En México se hace una descripción detallada del tipo de construcción y estado de conservación del inmueble, pero finalmente se aplican valores unitarios y coeficientes de demérito redondeados, y un elemento específico de construcción señalado no hace diferencia en el avalúo. Podría ser aplicable la valuación por puntos en el avalúo físico, es decir, ir calificando cada elemento de la construcción del inmueble con su peso correspondiente en el valor unitario total de la construcción, y hacer una suma final. Este tipo de valuación tendría cierto parecido con el avalúo de la casa en California presentado en este trabajo, en el que se compara el inmueble en estudio con las propiedades similares encontradas, sumando y restando puntos de acuerdo a las diferencias encontradas.

También podemos señalar la importancia de hacer comprender a los valuadores que la tasa de capitalización es una propiedad del inmueble en estudio que vamos a utilizar para conocer su valor, y no un dato que vamos a obtener de acuerdo a un valor físico.

Otro punto sumamente importante es el desarrollo general del reporte. En México no se acostumbra fundamentar los valores que se imponen. El valuador debe siempre justificar su dictamen, pues es una persona que debe de hablar por el mercado, por lo mismo, es necesario que demuestre que está en lo correcto al dar sus valores. Debe mencionar los comparables encontrados siempre que haya hecho un estudio de mercado, con observaciones y con fotografías, para que cualquier persona que lea el reporte vea claramente de lo que se trata.

VENTAJAS, DESVENTAJAS Y REPERCUSIONES DE LAS MODIFICACIONES

Podríamos señalar otros muchos problemas que se presentan en la valuación y mejoras posibles. Hay desde peritos que realizan los reportes incluso sin visitar el inmueble, basándose en las fotos proporcionadas, hasta reportes con valores verdaderamente diferentes a una realidad, sin embargo, estos son problemas de ética y de educación del valuador, que solo pueden ser solucionados con un adecuado sistema de enseñanza y reglamentación de esta profesión. Es necesario entonces el proporcionar la educación necesaria en especializaciones correspondientes al área de la Valuación Inmobiliaria.

CAPITULO 8

POSIBLES APLICACIONES

En relación al problema de los avalúos para el pago de impuesto por concepto de enajenación, muchas son las proposiciones para solucionarlo, pero la realidad es que es un problema que queda fuera del alcance de los peritos valuadores, pues es un problema de política. Solo quedará en la ética del valuator el hacer un reporte justo y veraz.

Un problema que puede ser resuelto es el de las tarifas aplicadas para el cobro de los avalúos. No es aceptable que se cobre el mismo porcentaje del valor del inmueble por un avalúo de un departamento en la colonia Portales que un terreno baldío en el Pedregal. El nivel de dificultad del terreno es sumamente inferior al del departamento, y sin embargo, el cobro del avalúo de dicho terreno es mucho mayor. Debe de estudiarse este problema y establecer tarifas razonables de acuerdo a la dificultad del avalúo, de su ubicación y del grado de responsabilidad que represente. Para esto se puede hacer una tabla, donde se diferencie el tipo de inmueble que se trate, en forma de columnas (terreno, vivienda, industria etc.) y por otro lado rangos de valor del inmueble, en diferentes renglones, estableciendo para cada casilla diferentes porcentajes de cobro. Es importante para esto, aclarar que en otros países existen fórmulas exponenciales en las que el porcentaje de cobro disminuye según el monto del avalúo, así como tarifas establecidas antes de la realización del estudio del inmueble, de tal manera que no exista la posibilidad de que el pago al perito afecte su determinación del valor del inmueble.

Hemos podido observar que la realización de un avalúo no debe ser solo un estudio de las propiedades físicas del inmueble en el momento del estudio. La experiencia de otros países y la propia nos ha demostrado la necesidad de hacer un estudio mucho mas amplio del inmueble y de todo lo que le rodea, de su potencial económico.

Se hizo en un país de América del Sur, por ejemplo, un estudio sobre el aeropuerto que se tenía, mismo que debía ser reubicado por obsolescencia y por el difícil y peligroso

acceso de los aviones al mismo. Era necesario establecer un "valor de rescate" del mismo, para que el gobierno supiera con que contaba para la construcción del nuevo aeropuerto.

Existen en la ciudad de Quito muy pocas áreas verdes, y se pensó en la posibilidad de convertir el aeropuerto en un área boscosa, pero en realidad, eso no reportaba ningún beneficio económico al gobierno. Por otro lado, las colonias que rodean al aeropuerto son de nivel popular, por lo que el valor del terreno como tal es muy bajo.

Surgió entonces el proyecto de convertir el actual aeropuerto en un fraccionamiento de buena calidad, lo cual elevaría el valor del terreno en la zona y en consecuencia del mismo aeropuerto. Se hizo un estudio proyectando casas en zonas de diferente densidad de construcción, permitiendo en algunas secciones edificios de departamentos de hasta cinco niveles, mientras que en otras, casas independientes de dos niveles. De esta forma, se vió que éste es el óptimo uso del inmueble en cuestión, y que proporcionaba al gobierno aproximadamente el 50% del costo del aeropuerto nuevo.

Como se puede ver, no basta con hacer una suma de valores del terreno, construcciones y elementos accesorios para realizar un avalúo, es necesario hacer un estudio para establecer el mejor uso del mismo, y de acuerdo a este mejor uso, determinar su valor comercial.

CAPITULO 9

CONCLUSIONES

En México no existen estudios orientados al conocimiento de los bienes inmuebles en su calidad de recursos económicos, que generan beneficios y requieren ser calificados y cuantificados sobre la base de los negocios que se derivan de su uso u operación y cuyos alcances cubren el área pública y privada.

Son cada vez más numerosas las instituciones, organismos, empresas etc., en el ámbito público y privado, que demandan la acción de la valuación como un medio de evaluar los recursos disponibles, con el objeto de dar una mejor aplicación a sus proyectos financieros.

Como recurso económico, los bienes inmuebles representan efectos determinantes dentro de los planes de desarrollo económico. Los efectos de los fenómenos económicos requieren una mayor frecuencia en el conocimiento del valor y sus repercusiones financieras, tanto en sus aspectos impositivos como productivos.

No solo la frecuencia sino la interrelación con otras disciplinas son las que exigen que la determinación del Valor de un Bien Inmueble se sujete a técnicas y normas que marquen un elevado nivel de calificación profesional.

Uno de los puntos mas importantes que se observaron dentro de este trabajo es la falta de conciencia del perito valuador de la importancia que tiene para la sociedad un buen desarrollo de su actividad como profesional. La educación en este sentido es casi nula y la reglamentación aún se encuentra poco difundida y aplicada, por lo que es indispensable mejorar la calidad de quienes desarrollen esta especialización.

Cabe mencionar que en México las instituciones que proporcionan estudios superiores enfocados a la valuación son muy pocas, y dado que para tener la licencia de perito valuador es requisito haber cursado la carrera de ingeniería o arquitectura, sentimos la necesidad de que en la Facultad de Ingeniería se desarrolle una especialización de este

CONCLUSIONES

tipo, con la posibilidad, de acuerdo a la respuesta que se tenga, de introducir una maestría, siendo que en la Facultad de Arquitectura ya existe una especialización en valuación inmobiliaria.

En general la actividad valuatoria redunda en beneficio social en la medida en que satisface los aspectos económicos y legales mencionados. Si por una parte ayuda a un sano desarrollo económico y por otra a dar seguridad, confianza, credibilidad, certeza, desde el punto de vista legal, el resultado es necesariamente un evidente beneficio social en el mas amplio sentido de este concepto.

Es importante destacar que como consecuencia de lo anterior, la responsabilidad legal de los peritos valuadores es muy grande, pero que más allá y por encima de esas responsabilidades y de los compromisos profesionales, están los deberes precisos hacia la verdad, y hacia el bien común a la sociedad.

De todo lo anterior se desprende la necesidad, la conveniencia y la utilidad de una legislación específica que regule todos los aspectos de la actividad valuatoria, así como la preparación adecuada de los profesionales dedicados a la valuación, mediante especializaciones orientadas a mejorar la calidad de la Valuación de Bienes Inmuebles en México.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco al Ing. Federico Dovalí Ramos su dirección y valioso tiempo para la realización de esta tesis.

Asimismo quiero agradecer los valiosos consejos e información proporcionada por el Arq. Pedro López, el Arq. Mórtimer Tappan, el Lic. Adolfo Kuns B. y el Sr. Joseph A. Hennessey.

Agradezco también la ayuda proporcionada por Liliana Ruiz y mi hermano Raúl para la traducción de documentos, y a todos mis familiares y amigos por su apoyo.

BIBLIOGRAFIA

"El Valor de la Tierra Según la Legislación del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal"

ARQ. MORTIMER TAPPAN Y ARQ. PEDRO LOPEZ
AMPI Cd. de México A.C., Instituto Mexicano. de Valuación,
Octubre de 1989

"Curso de Actualización, Teoría y Procedimiento de Valuación"

División de Estudios de Posgrado Fac. Arquitectura, UNAM
Diciembre de 1973

"Propuesta de Plan y Programa de Estudio para la Especialización en Valuación Inmobiliaria"

División de Estudios de Posgrado Fac. Arquitectura, UNAM

"Programa de Estudios de la Especialización en la Valuación Inmobiliaria"

Propuesta presentada por el Instituto Mexicano de Valuación,
A.C. a la Facultad de Arquitectura
México D.F., 1981

"Teoría y Procedimientos de Valuación"

División de Estudios de Posgrado Fac. Arquitectura, UNAM
Julio de 1975

"Planes de Estudio del Posgrado"

Facultad de Arquitectura
México, 1989

"Curso Práctico de Valuación Inmobiliaria"

ING. RAUL J. PULIDO SANCHEZ
Centro de Actualización Profesional "Alfonso Olvera López"

"Introducción a la Valuación"

Asociación Nal. de Institutos Mexicanos de Valuación A.C.

"Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental"

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, 1988

BIBLIOGRAFIA

"Appraisal Report" Four Parcels in La Mesa Av. Extensión,
Anaheim, California
Hennessey & Hennessey (An Association of Real Estate
Appraisers)
Diciembre de 1989

"Appraisal of the Property Located in Fountain Valley, Ca."
Hennessey & Hennessey (An Association of Real Estate
Appraisers)
Octubre 23, 1990

"XIV Convención Nacional de Valuación", MEMORIAS
Guanajuato, 1977

"Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal"
1° de Enero de 1990

"Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal"
7 de Mayo de 1990

"Disposiciones para la Formulación de Avalúos de la Comisión
Nacional Bancaria y de Seguros"
México, 1991

"Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de
Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y
Registro de Peritos Valuadores"
Secretaría General de Planeación y Evaluación
Tesorería del Departamento del Distrito Federal
Subtesorería de Catastro y Padrón Electoral
7 de Enero de 1991