

93  
2e1

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**VALUACIÓN INMOBILIARIA**

Tesis profesional para obtener el  
TÍTULO DE ARQUITECTO que presenta  
**JUSTINO HERNÁNDEZ REYES**  
México D.F. 1998

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



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 esta 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.



268546

# VALUACIÓN INMOBILIARIA

## AGRADECIMIENTOS

GRACIAS MAMÁ POR TU  
AMOR Y CONFIANZA...

GRACIAS PAPÁ POR TU  
NOBLEZA Y SACRIFICIO...

A MI HERMANA POR SU  
VALOR Y FORTALEZA...

A MI HERMANO POR SUS  
SUEÑOS...

Y DEDICADO CON TODO  
MI AMOR A MI ESPOSA  
ROXANA  
POR SU TENACIDAD Y APOYO  
GRACIAS...

ESTE TEXTO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

# RECONOCIMIENTOS

A MIS SINODALES

ARQ. MIGUEL A. PÉREZ Y GONZÁLEZ  
ARQ. ANTONIO BIOSCA AZAMAR  
ARQ. EFRAIN LÓPEZ ORTEGA

## ÍNDICE

PRÓLOGO.....	4
--------------	---

### CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN A LA VALUACIÓN

1.1.- HISTORIA DE LA VALUACIÓN.....	6
1.2.- NATURALEZA DE LA PROPIEDAD RAÍZ Y EL VALOR.....	10
1.3.- DEFINICIÓN DE AVALÚO.....	10
1.4.- RAZONES PARA LA EXISTENCIA DE UN AVALÚO.....	11
1.5.- CONCEPTOS DE VALOR Y PRECIO EN LA VALUACIÓN.....	11
1.6.- VALORES BÁSICOS EN LOS AVALÚOS.....	12

### CAPÍTULO 2. URBANISMO Y NORMATIVIDAD

2.1.- URBANISMO Y VALUACIÓN.....	13
2.2.- EL PROCESO URBANO.....	13
2.3.- CAUSAS DE LA URBANIZACIÓN.....	14
2.4.- EFECTOS DE LA URBANIZACIÓN.....	14
2.5.- LA URBANIZACIÓN EN MÉXICO DE 1900 A 1960.....	15
2.6.- VALORES DEL SUELO.....	15
2.7.- NORMATIVIDAD URBANA.....	16
2.8.- LA NORMATIVIDAD Y EL VALOR DE LA TIERRA.....	17
2.9.- CONCEPTO JURÍDICO DEL BIEN RAÍZ.....	17
2.10.- CONCLUSIÓN.....	18

### CAPÍTULO 3. MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN

3.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS MÉTODOS DE LA VALUACIÓN.....	20
3.2.- PROCEDIMIENTOS VALUATORIOS.....	22
3.3.- CRITERIOS Y DISPOSICIONES DE LA CNBV. PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES.....	23
3.4.- DEMÉRITO O DEPRECIACIÓN ( D.A. ).....	24
3.5.- MÉTODO RESIDUAL PARA CONSTRUCCIONES.....	27
3.6.- PRINCIPALES MÉTODOS EN USO PARA DETERMINAR TASA DE CAPITALIZACIÓN.....	30
3.7.- MÉTODO PARA LA VALUACIÓN DE TERRENOS.....	33
3.8.- FÓRMULAS Y TABLA DE CALCULO.....	36

**CAPÍTULO 4.**  
**ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS BIENES RAÍCES**

4.1.- RENTABILIDAD DE LOS BIENES RAÍCES.....	42
4.2.- PLANEACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.....	43
4.3.- ECONOMÍA Y SU RELACIÓN CON LOS BIENES INMUEBLES.....	46

**CAPÍTULO 5.**

**ASPECTOS IMPORTANTES EN LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS**

5.1.- DATOS PARA HACER UN AVALÚO.....	48
5.2.- EL STATUS EN EL MEDIO INMOBILIARIO.....	65
5.3.- DISPOSICIONES DE LA CNBV.....	66
5.4.- CAUSAS URBANÍSTICAS Y EFECTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR.....	67
5.5.- GUÍA DE LLENADO DE UN AVALÚO.....	70

CONCLUSIÓN.....	77
-----------------	----

**BIBLIOGRAFÍA**

## PRÓLOGO

LA VALUACIÓN INMOBILIARIA ES UNA DE LAS ACTIVIDADES QUE HA TOMADO MAYOR RELEVANCIA DEBIDO A LA PROBLEMÁTICA FINANCIERA QUE HA VIVIDO NUESTRO PAÍS A PARTIR DE DICIEMBRE DE 1994.

EL MERCADO INMOBILIARIO ES UNO DE LOS PRINCIPALES CATALIZADORES DE NUESTRA ECONOMÍA. EN LA ACTUALIDAD SE VIVE UNA RECESIÓN CON INFLACIÓN, EL MERCADO INMOBILIARIO SE ENCUENTRA ESTANCADO, NO EXISTE DEMANDA DE TAL FORMA QUE SON MÍNIMAS LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS Y LAS YA EXISTENTES SE MALBARATAN, AUNADO A ESTO, NO EXISTEN MECANISMOS FINANCIEROS QUE APOYEN LA ADQUISICIÓN DE ESTOS BIENES. POR LO ANTERIOR LA VALUACIÓN INMOBILIARIA TOMA MAYOR IMPORTANCIA REQUIRIENDO DE UN ESTUDIO MÁS ESTRICTO POR PARTE DE LOS PERITOS EN EL CAMPO.

EN MÉXICO EXISTE POCA BIBLIOGRAFÍA NACIONAL DEL TEMA DE LOS BIENES RAÍCES SU VALUACIÓN Y EXPLOTACIÓN. REDUCIÉNDOSE A LO PUBLICADO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES O ALGUNAS INSTITUCIONES BANCARIAS. ES ASÍ QUE LAS DIFERENTES ASOCIACIONES DE VALUADORES EN CONJUNTO CON ALGUNAS UNIVERSIDADES, SE HAN DADO A LA TAREA DE CAPACITAR CON MAYORES ELEMENTOS DE APOYO A LOS PERITOS EN ACTIVO Y A LOS ASPIRANTES, CREANDO LA MAESTRÍA\* Y LA ESPECIALIDAD\* EN VALUACIÓN.

LOS TIEMPOS DE ESTABILIDAD ECONÓMICA Y POLÍTICA LLEVAN A LOS PUEBLOS A UNA ESTABILIDAD FINANCIERA, LA FALTA DE ÉSTA SE MANIFIESTA DE INMEDIATO EN EL RUBRO DE LA CONSTRUCCIÓN, ESTE FENÓMENO ES UN DETONADOR PUES ARRASTRA CONSIGO AL RESTO DE LA ECONOMÍA. TRATAREMOS PUES DE ENTENDER LA COMPLEJA TAREA QUE REPRESENTA EL DEFINIR MEDIANTE EL PROCESO VALUATORIO, EL MONTO EN QUE ES POSIBLE REALIZAR UN BIEN RAÍZ.

AL REALIZAR EL PRESENTE TRABAJO CON EL FIN DE QUE LOS ALUMNOS CUENTEN CON UN MATERIAL ESCRITO QUE LES PERMITA VISUALIZAR EN FORMA CLARA Y OBJETIVA LOS CONOCIMIENTOS FUNDAMENTALES DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA; POR OTRO LADO. MOTIVARLOS A QUE CONOZCAN LOS DIFERENTES MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS ACTUALES.

ESTE TRABAJO PRETENDE ADEMÁS SER UNA BASE TEÓRICA PARA AQUELLOS ALUMNOS QUE SE INTERESEN EN LA VALUACIÓN COMO UN CAMPO PARA EL DESARROLLO DE SU VIDA PROFESIONAL. DE NINGÚN MODO PRETENDE SUSTITUIR LA BIBLIOGRAFÍA O CURSOS EXISTENTES.

PARA UNA MEJOR COMPRESIÓN DEL TEMA DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA SE HA DIVIDIDO EL PRESENTE TRABAJO EN CINCO CAPÍTULOS:

EL PRIMERO, ES UNA INTRODUCCIÓN EN LA HISTORIA DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO, SUS INICIOS, CRITERIOS Y EVOLUCIÓN, ASÍ COMO LA NATURALEZA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, LA DEFINICIÓN DEL AVALÚO, LAS RAZONES PARA SU EXISTENCIA Y DEFINICIÓN DE ALGUNOS CONCEPTOS UTILIZADOS EN EL MEDIO.

\* LA MAESTRÍA EN VALUACIÓN ACTUALMENTE ES IMPARTIDA POR LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD DE PUEBLA EN LAS CIUDADES DE PUEBLA, ORIZABA, JALAPA Y CÓRDOBA. LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN SE IMPARTE ACTUALMENTE EN LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MÉXICO.



EL SEGUNDO, LA RELACIÓN Y LA INFLUENCIA DE LOS COMPONENTES DEL DESARROLLO URBANO. NORMATIVIDAD, PLANES Y USOS DE TIERRA.

EL TERCERO, LAS CLASIFICACIONES DE LOS MÉTODOS, TÉCNICAS, PROCEDIMIENTOS, FACTORES Y FÓRMULAS APLICADAS, ADEMÁS DE LOS CRITERIOS Y DISPOSICIONES DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

EL CUARTO, LOS ELEMENTOS DE ANÁLISIS EN LA PLANEACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y LA INFLUENCIA DE LA ECONOMÍA NACIONAL.

EL QUINTO, ES UNA GUÍA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS, INDICANDO LOS ELEMENTOS DE ANÁLISIS Y LOS EFECTOS Y BENEFICIOS DEL EQUIPAMIENTO URBANO.

## CAPÍTULO 1.

### INTRODUCCIÓN A LA VALUACIÓN

#### 1.1.- HISTORIA DE LA VALUACIÓN

EL ESTUDIO DE LA VALUACIÓN COMERCIAL EN NUESTRO PAÍS, COMO UNA RAMA DE LA INVESTIGACIÓN ECONÓMICA, SE INICIO HACE MAS DE 55 AÑOS, SIN EMBARGO LOS PRIMEROS TRABAJOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN FORMA TÉCNICA, SE INICIARON A FINES DEL SIGLO PASADO, EXCLUSIVAMENTE CON FINES DE TRIBUTACIÓN PREDIAL CUANDO SE ESTABLECIERON LAS BASES PARA EL CATASTRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

LOS ESTUDIOS VALUATORIOS POSTERIORES, CORRESPONDIERON A LA FIJACIÓN DE GARANTÍAS EN LOS PRIMEROS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS EN ESE ENTONCES DESDE ESA ÉPOCA, SE DEFINEN CLARAMENTE LOS PROPÓSITOS DE ESTA DISCIPLINA QUE DAN ORIGEN A LOS PRIMEROS CRITERIOS EN LA EXPEDICIÓN DE LOS AVALÚOS O DICTÁMENES VALUATORIOS: UNA CON FINES MERAMENTE IMPOSITIVOS Y CATASTRALES. CON TÉCNICAS RÍGIDAS BASADAS EN LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS PRINCIPALMENTE, Y OTRA, BASADA EN LAS GARANTÍAS INMOBILIARIAS QUE REQUERÍAN LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO.

DURANTE EL PRIMER CUARTO DEL PRESENTE SIGLO, EL CRÉDITO BANCARIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA ERA MUY ESCASO Y CUANDO SE CONCEDÍA, NO ERA TOMADO EN CUENTA EL VALOR COMERCIAL DE LA GARANTÍA, SINO LA SOLVENCIA MORAL Y ECONÓMICA DEL SOLICITANTE; ESTO ES, SIN LA BASE TÉCNICA DE UN DICTAMEN VALUATORIO, YA QUE LO QUE SE TOMABA EN CUENTA ERA EL VALOR FISCAL REPRESENTADO POR LAS ESTIMACIONES CATASTRALES, GENERALMENTE ATRASADAS Y MUY ALEJADAS DE LA REALIDAD. EN OCASIONES, NO ERA ESTE CRITERIO EL DECISIVO SINO MERAMENTE LA OPINIÓN DE UN TÉCNICO, INGENIERO O ARQUITECTO QUE DICTAMINABA SOBRE EL VALOR DE LA GARANTÍA, SEGÚN SU "LEAL SABER Y ENTENDER" ACTUALMENTE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO TOMAN EL VALOR COMERCIAL DICTAMINADO POR UN PERITO VALUADOR FACULTADO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

CABE MENCIONAR QUE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN, SEGUÍAN LAS NORMAS ESTABLECIDAS POR EL CATASTRO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PERO CON UN CRITERIO COMERCIAL, ES DECIR, CON VALORES QUE DEBÍAN REFLEJAR LAS REALIDADES DEL MERCADO INMOBILIARIO PREVALECIENTE EN LA LOCALIDAD.

## GENERALIDADES SOBRE EL DESARROLLO DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO

AÑO	DEPENDENCIA O ENTIDAD	ASUNTO
1896	SECRETARÍA DE HACIENDA	SE PUBLICA LA 1era. LEY DE CATASTRO EN EL D.F.
1899	SECRETARÍA DE HACIENDA	SE PUBLICA EL REGLAMENTO DE CATASTRO
1917	TESORERÍA DEL D.F.	LEY DE HACIENDA DEL D.F. BASES PARA EL IMPUESTO PREDIAL
1924	CONVENCIÓN NACIONAL BANCARIA	EXPEDICIÓN DE LA LEY BANCARIA Y CREACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA
1925	DIRECCIÓN DE PENSIONES CIVILES Y RETIRO (ACTUALMENTE ISSSTE)	OTORGA CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A EMPLEADOS FEDERALES
1933	BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PUBLICAS (ACTUALMENTE BANOBRAS)	OTORGA CRÉDITOS A GOBIERNOS DE ESTADOS Y MUNICIPIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS PUBLICAS.
1935	SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO	DISPOSICIÓN PARA JUSTIFICAR LA INVERSIÓN DE LAS RESERVAS TÉCNICAS EN BIENES RAÍCES Y DERECHOS REALES DE LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS.
1936	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA	REVISIÓN DE LOS AVALÚOS FORMULADOS POR LAS HIPOTECARIAS
1942	DEPARTAMENTO DEL D.F.	DECRETO QUE CONGELA RENTAS EN VIVIENDAS.
1944	SECRETARÍA DE BIENES NACIONALES E INSPECCIONES ADMINISTRATIVA	SE PUBLICA LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES ART. 41 FACULTAD DE VALUAR LOS BIENES DE LA NACIÓN.
1950	SECRETARÍA DE BIENES NACIONALES E INSPECCIONES ADMINISTRATIVA	SE PUBLICA EL PRIMER REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES (CABIN) E INTEGRACIÓN DEL CUERPO COLEGIADO TRIPARTITA
1954	SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN	LEY SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTO, VIVIENDAS Y LOCALES.
1958	INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN. A.C.	SE FUNDA LA PRIMERA AGRUPACIÓN DE PROFESIONALES EN LA VALUACIÓN.
1962	SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO	SE PUBLICA LA LEY DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA.
1965	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	CIRCULAR No. 521 VALOR DE GARANTÍA PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

1965	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS	CIRCULAR No.526 FORMATO MÍNIMO PARA AVALÚOS.
1965	TESORERÍA DEL D.F.	ÚLTIMO INSTRUCTIVO PARA VALUACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL D.F.
1972	INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA.	LEY DE MONUMENTOS , SITIOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS.
1972	SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN.	LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F.
1974	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	CIRCULAR No.671 REGLAS PARA LA FORMULACION DE AVALÚOS.
1976	SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.	ART. 116 LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES. REGISTRO DE VALUADORES.
1976	SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS URBANOS Y OBRAS PUBLICAS	LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
1978	SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS URBANOS Y OBRAS PÚBLICAS.	PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO.
1978	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	CIRCULAR No.764 REQUISITOS QUE DEBEN LLENAR LAS PERSONAS QUE PRACTIQUEN PARA LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y LAS ORGANIZACIONES AUXILIARES.
1980	TESORERÍA DEL D.F.	SE PUBLICA EN LA GACETA OFICIAL LOS NUEVOS CRITERIOS PARA LA VALUACIÓN CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS.
1981	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	CIRCULAR No.843 REQUISITOS PARA EL REFRENDO DE CREDENCIALES DE VALUADOR.
1981	COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.	SE PUBLICA EL NUEVO REGLAMENTO DE ESTA COMISIÓN CREANDO 9 DELEGACIONES REGIONALES.
1981	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS	CIRCULAR No.856 ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO PARA REEXPRESION DE SUS ESTADOS FINANCIEROS.
1982	COMISIÓN NACIONAL DE VALORES	CRITERIOS SOBRE LA INFORMACIÓN EN LOS AVALÚOS DE ACTIVO FIJO DE SOCIEDADES CON VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES.
1982	SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.	ART.6 SE AUTORIZA A LAS SOCIEDADES NACIONALES DE CRÉDITO, A LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES Y A LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA PRACTICAR AVALÚOS PARA EFECTOS FISCALES.

1986	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS	CIRCULAR No.978 DISPOSICIONES PARA EFECTOS DE REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES Y EMPRESAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y CONEXO.
1987	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS	CIRCULAR No.1002 FACTORES DE AJUSTE PARA ACTUALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES.
1987	SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN	SE PUBLICA DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, FACULTANDO A LAS S.N.C. A PRACTICAR AVALÚOS DE INMUEBLES PARA EFECTOS DE COMPRA O VENTA DE PROPIEDADES DE ENTIDADES DE LA ADMÓN. PÚBLICA FEDERAL.
1987	COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES	SE PUBLICAN LOS CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.
1988	BANCO DE MÉXICO	TELEX-CIRCULAR No.33788 REGLAS A LAS QUE HABRÁN DE SUJETARSE LAS S.N.C. EN LA FORMULACION DE AVALÚOS.
1988	COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS	CIRCULAR No.1018 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA PRACTICA DE AVALÚOS.

## 1.2.- NATURALEZA DE LA PROPIEDAD RAÍZ Y VALOR

COMO PRINCIPIO DEBEREMOS TENER EN CLARO LA NATURALEZA DE LA PROPIEDAD O BIEN RAÍZ Y SU VALOR.

DE ACUERDO CON EL DERECHO ROMANO, SE ENTENDÍA POR BIEN TODO LO QUE PUEDE PROCURAR UNA UTILIDAD PARA EL HOMBRE, POR LO TANTO, EL BIEN RAÍZ TIENE VALOR SIEMPRE Y CUANDO SEA POSIBLE QUE EL HOMBRE HAGA USO DEL MISMO. LA DESEABILIDAD COLECTIVA LE DA VALOR. POR LO QUE ES COMPAÑÍA INDISPENSABLE EN LAS ACTIVIDADES Y LA VIDA DE LOS SERES HUMANOS.

EL VALOR DE LA PROPIEDAD ES MEDIDO POR SU GRADO DE UTILIDAD Y POR LA ESCASEZ DE SUS BENEFICIOS COMPARABLES. LA TIERRA QUE SE LOCALIZA EN SITIOS REMOTOS Y QUE ESTA LEJANA DE LAS ACTIVIDADES HUMANAS, NO PODRÁ SER UTILIZADA POR EL HOMBRE; CARECIENDO DE VALOR. ESA TIERRA PODRÁ SER FÉRTIL, PODRÁ ALOJAR MINERALES ABUNDANTES, PODRÁ ESTAR BENEFICIADA CON UN CLIMA MUY AGRADABLE Y CON BELLEZA ESCÉNICA; PERO PERMANECERÁ SIN VALOR HASTA QUE EL HOMBRE PUEDA UTILIZARLA A UN COSTO RAZONABLE.

LA TIERRA ADQUIERE VALOR CUANDO ES DESEADA Y PUEDE SER UTILIZADA. EL VALOR ASÍ DADO A UN TERRENO EN PARTICULAR, NO ESTA SOLAMENTE LIMITADO A LOS DESEOS DE UN INDIVIDUO. LOS REFLEJOS DE ESE VALOR TIENEN SIGNIFICADO PARA TODAS LAS PERSONAS CUYO BIENESTAR PUEDE ESTAR AFECTADO POR SU UTILIZACIÓN.

LA BASE DE TODO ES LA TIERRA. LA TIERRA ES MAS QUE UNA BASE FÍSICA, ES VITAL PARA LA EXISTENCIA DEL HOMBRE. ES LA FUENTE DE SU ALIMENTACIÓN ASÍ COMO EL SUSTENTO DE LAS ESTRUCTURAS NECESARIAS PARA SUS ACTIVIDADES SOCIALES Y ECONÓMICAS. POR UTILIZAR EL HOMBRE LA TIERRA, YA SEA QUE LA POSEA O NO, LA COMPRESIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ SE BASA EN LA UTILIZACIÓN DE LA TIERRA POR Y PARA EL HOMBRE.

## 1.3.- DEFINICIÓN DE AVALÚO

UNA VEZ DEFINIDO AL BIEN RAÍZ DEFINIREMOS QUE ES UN AVALÚO.

AVALÚO .- ESTIMACIÓN DE UN VALOR DE UN INMUEBLE\*, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO A UNA FECHA DADA Y ESTANDO JUSTIFICADO POR LA PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS REALES Y REVELADORES.

OBJETIVO DE UN AVALÚO .- ESTIMAR UN VALOR DE UN INMUEBLE EN TÉRMINOS MONETARIOS A UNA FECHA DETERMINADA. EL VALOR MAS COMÚNMENTE BUSCADO ES EL COMERCIAL.

LA VALUACIÓN INMOBILIARIA ES UN CONJUNTO DE OPERACIONES A TRAVÉS DE LAS QUE ES POSIBLE LLEGAR A UN PRECIO JUSTO EN MONEDA CORRIENTE, PARA UN BIEN INMUEBLE, CON PROPÓSITOS DE COMPRAVENTA, HIPOTECA, BALANCE, IMPUESTOS, ETC.

\* TERRENO O CONSTRUCCIONES

#### **1.4.- RAZONES PARA LA EXISTENCIA DE UN AVALÚO**

- ESTABLECER UN JUSTO VALOR AL BIEN MOTIVO DE UNA COMPRAVENTA.
- PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE UN BIEN PARA EFECTOS DE GARANTÍA.
- EN AFECTACIONES SE ESTABLECE EL VALOR DE LA PARTE AFECTADA.
- PARA DETERMINAR LA BASE PARA EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
- PARA DETERMINAR LA BASE PARA EL IMPUESTO PREDIAL (D.F.)
- PARA DETERMINAR EL PAGO DE DERECHOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANTE LA DELEGACIÓN CORRESPONDIENTE.
- PARA DETERMINAR EL VALOR DE SEGUROS.

#### **1.5.- CONCEPTOS DE VALOR, PRECIO Y MERCADO**

DENTRO DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA DEBEREMOS TENER PRESENTE ESTOS DOS CONCEPTOS ECONÓMICOS PARA UNA MEJOR COMPRESIÓN DEL TEMA.

VALOR ES EL GRADO DE APRECIO QUE SE TIENE DE UN BIEN O SERVICIO, EN ATENCIÓN A SU APTITUD PARA SATISFACER NECESIDADES. DICHO DE OTRA MANERA VALOR ES LA CAPACIDAD DE UN BIEN PARA APORTAR UTILIDAD.

EL VALOR ES SUBJETIVO, UN BIEN PUEDE TENER VALORES DISTINTOS SEGÚN LOS SUJETOS QUE LO DESEEN, LO APRECIEN O LO DISFRUTEN. UNA PERSONA VALORA UNA VIVIENDA CUANDO QUIERE ADQUIRIRLA, O VENDERLA PARA OBTENER DINERO O COMPRA OTRO BIEN, QUE LE OFREZCA MAYOR BENEFICIO.

EL PRECIO ES LA CANTIDAD DE DINERO QUE REPRESENTA EL EQUILIBRIO DEL VALOR DE UN OBJETO PARA DOS SUJETOS DIFERENTES; EL QUE COMPRA Y EL QUE VENDE. EL PRECIO ES EL VALOR OBJETIVO DE UN BIEN. QUE DEPENDERÁ DE LA OFERTA Y LA DEMANDA Y DE SU INTERACCIÓN EN EQUILIBRIO. ESTE EQUILIBRIO FIJA DOS VARIABLES: EL PRECIO Y LA CANTIDAD DE BIENES QUE EL MERCADO INTERCAMBIA.

EL MERCADO ES LA REFERENCIA A LA QUE SE ACUDE PARA COMPRAR Y VENDER A UN "PRECIO OBJETIVO" (DE MERCADO): ENTRAN DE ESTA FORMA EN JUEGO, LA ABUNDANCIA Y LA ESCASEZ PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO. SI HAY ABUNDANCIA DE OFERTA Y DEMANDA, ESTAMOS EN UN MERCADO LLAMADO DE COMPETENCIA PERFECTA, DE TAL SUERTE QUE NO EXISTEN FACTORES QUE PUEDAN DISTORCIONARLO O ALTERARLO.

POR EL CONTRARIO, SI HAY ESCASEZ DE OFERTA O DEMANDA, O DE LAS DOS A LA VEZ. ENTRAMOS EN SITUACIONES DE "MONOPOLIO" DE OFERTA, DEMANDA O DE AMBAS COSAS A LA VEZ. EN TALES CASOS EL PRECIO SE PUEDE ALTERAR, MODIFICÁNDOSE TAMBIÉN LA CANTIDAD VENDIDA Y COMPRADA. UN CASO TÍPICO DE MONOPOLIO DE OFERTA ES EL PETRÓLEO QUE ES ESCASO Y NECESARIO Y POR ESO LA OPEP PUDO JUGAR CON EL PRECIO A SU ANTOJO. POR LO TANTO LA ESCASEZ O ABUNDANCIA ES UN FACTOR CONDICIONANTE DEL PRECIO, PERO EN EL MERCADO INMOBILIARIO HAY POSIBILIDADES DE QUE EXISTAN BIENES SUSTITUTOS, QUE ACTÚAN COMO LIMITANTES DE LOS PRECIOS EN LA MEDIDA QUE GENERA ABUNDANCIA DE OFERTA.

NO OBSTANTE, LOS BIENES SUSTITUTOS NO SON IDÉNTICOS SINO SIMILARES A LOS NUESTROS, TIENEN UNA LIGERA DIFERENCIA QUE A SU VEZ SE REFLEJA EN UNA DIFERENCIA DE PRECIOS.

NO HAY ABUNDANCIA DE INMUEBLES. TODOS SON DISTINTOS. PERO SI HAY ABUNDANCIA DE INMUEBLES SUSTITUTOS SIMILARES. LO QUE SE NECESITA ES OBTENER EL PRECIO DE LA DIFERENCIA DE "UTILIDAD" ENTRE NUESTRO INMUEBLE Y LOS DEMÁS.

ESTAMOS, PUES, EN UN MERCADO SITUADO ENTRE LA COMPETENCIA PERFECTA Y EL MONOPOLIO, HABIENDO INGREDIENTES, DE LOS DOS. EL INGREDIENTE DE LA COMPETENCIA PERFECTA SON LOS BIENES SUSTITUTOS, DEL MONOPOLIO ES LA RELACIÓN ENTRE PRECIOS Y CANTIDADES VENDIDAS.

LA CANTIDAD VENDIDA DEBE MEDIRSE EN FUNCIÓN DE LA VELOCIDAD DE VENTA Y EN GENERAL LA "VELOCIDAD" DE VENTA ES UN CONDICIONANTE DEL PRECIO EN LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA. SI SE DESEA VENDER RÁPIDO CASI SIEMPRE HAY QUE REDUCIR EL PRECIO, HAY QUE OFERTAR.

#### **1.6.- VALORES BÁSICOS EN LOS AVALÚOS**

DENTRO DEL CUERPO DE UN AVALÚO PLASMAREMOS TRES VALORES QUE NOS SERVIRÁN PARA PODER CONCLUIR NUESTRO DICTAMEN SIENDO ESTOS:

1.- VALOR DE MERCADO (VALOR COMERCIAL).- ES EL PRECIO, CANTIDAD DE DINERO QUE REPRESENTA EL EQUILIBRIO DE VALOR PARA DOS SUJETOS DIFERENTES (VENDEDOR Y COMPRADOR) BIEN INFORMADOS DEL MERCADO Y EN CONDICIONES EQUITATIVAS SIN PRESIÓN ALGUNA.

2.- VALOR FÍSICO O DIRECTO. - ES EL VALOR DE REPOSICIÓN O REPRODUCCIÓN NUEVO (VRN) DE UN BIEN IDÉNTICO O SIMILAR QUE APORTE UTILIDAD EQUIVALENTE, MENOS EL VALOR DE LA DEPRECIACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE ESTA VALUANDO. EL VRN SE DETERMINA A PRECIOS ACTUALES PARA EL INMUEBLE A VALUAR, O PARA INMUEBLES SIMILARES EN TODAS SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS. LA DEPRECIACIÓN FÍSICA DEPENDE DE LA EDAD, EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EL USO DEL BIEN. ESTE VALOR VRN DEPRECIADO SE DENOMINA TAMBIÉN VALOR NETO DE REPRODUCCIÓN VNR.

3.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN .- ES EL VALOR PRESENTE DE LAS RENTAS NETAS FUTURAS QUE COMO NEGOCIO NOS PROPORCIONARA EL BIEN A VALUAR, EN UN MERCADO COMPETITIVO, EN UN TIEMPO DETERMINADO Y A UNA TASA DE DESCUENTO ADECUADA (TASA DE CAPITALIZACIÓN).



## CAPÍTULO 2.

### URBANISMO Y NORMATIVIDAD

#### 2.1 URBANISMO Y VALUACIÓN

EN LAS CIUDADES AL PASO DEL TIEMPO, NOS ENCONTRAMOS CON LA VARIACIÓN EN EL VALOR INMOBILIARIO A CAUSA DE SU CRECIMIENTO Y DE MODIFICACIONES DADAS POR LAS NECESIDADES DE ESPACIOS INMOBILIARIOS (HABITACIÓN, TRABAJO Y RECREACIÓN) ACORDES A LA ACTITUD Y A CUBRIR LAS NECESIDADES DE CRECIMIENTO. OBSERVÁNDOSE MODIFICACIONES A LOS VALORES INMOBILIARIOS QUE PUEDEN SER EN BENEFICIO O EN PERJUICIO DEL VALOR ECONÓMICO MONETARIO DEL BIEN INMUEBLE AL RECIBIR INFLUENCIAS DE LAS MODIFICACIONES, CRECIMIENTOS O ADECUACIONES DE LAS ZONAS URBANAS.

EL DINAMISMO CON QUE SE PRESENTA EL URBANISMO EN LAS CIUDADES, MODIFICA LOS VALORES INMOBILIARIOS POR VARIAS CAUSAS SIENDO LAS MAS NOTORIAS POR SU ÍNDOLE Y MAGNITUD.

- NUEVAS VIALIDADES
- MODIFICACIONES A LAS VIALIDADES
- NUEVOS Y EXISTENTES CENTROS DE COMERCIO Y SERVICIO
- NUEVOS Y EXISTENTES CENTROS HABITACIONALES
- NUEVAS Y EXISTENTES ZONAS INDUSTRIALES
- NUEVOS Y EXISTENTES ESPACIOS ABIERTOS (PARQUES, JARDINES)
- DENSIDADES Y CRECIMIENTO DE POBLACIÓN
- DESIGUALDAD DE LOS ESTRATOS SOCIALES Y SU ZONIFICACIÓN
- INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA (ACTUAL O MODIFICADA)
- PLANES DE DESARROLLO
- LEYES Y REGLAMENTOS: MUNICIPALES, ESTATALES Y FEDERALES.

LA IMPORTANCIA DEL URBANISMO SE APRECIA EN TODA SU MAGNITUD EN LAS CIUDADES CON ALTO ÍNDICE DE CRECIMIENTO, TRANSFORMÁNDOSE CON EL TIEMPO Y MODIFICANDO SUS VALORES INMOBILIARIOS.

EXISTE LA NECESIDAD DE DEFINIR LOS SISTEMAS PARA MEDIR LOS EFECTOS DEL DINAMISMO URBANO EN LAS CIUDADES, YA QUE SE DA EN LA PRACTICA VALUATORIA UN CONSTANTE CAMBIO EN LOS VALORES ( PANORÁMICOS, ECONÓMICOS, ECOLÓGICOS. SOCIALES, ETC.), QUE CREA EFECTOS POSITIVOS O NEGATIVOS AL VALOR INMOBILIARIO. LOS CUALES SON MOTIVO EN OCASIONES DE CONFLICTOS, CONTROVERSIAS Y DUDAS EN ESTE TIPO DE DICTÁMENES.

#### 2.2 EL PROCESO URBANO

LA ESTRUCTURA URBANA ES EL CONJUNTO DE LA TRAZA DE UNA CIUDAD, POBLACIÓN. EDIFICIOS Y ACTIVIDADES QUE SE GENERAN EN UN LUGAR., DENTRO DE ESTA ESTRUCTURA SUCEDE LO QUE SE LLAMA COMÚNMENTE EL FENÓMENO URBANO.

LA URBANIZACIÓN COMPRENDE DOS ASPECTOS:

A) COMO FENÓMENO ES MULTIDIMENSIONAL EN LOS ÓRDENES QUE ABARCA: LA DIMENSIÓN SOCIAL, ECONÓMICA, POLÍTICA, DEMOGRÁFICA, SICOLÓGICA, ECOLÓGICA. FISICO-TERRITORIAL , ETC. COMO TAL ES CUANTIFICABLE POR SU IMPACTO EN TODOS ESTOS ORDENES.

B) COMO PROCESO ES ALGO QUE EVOLUCIONA DE MANERA INDETERMINADA. ESTE FENÓMENO ENGLOBA TODO LO MULTIDIMENSIONAL QUE SE GENERA DE LA CONCENTRACIÓN POBLACIONAL Y DE SUS ACTIVIDADES.

### **2.3.- CAUSAS DE LA URBANIZACIÓN**

PARA QUE ESTE FENÓMENO SE LLEVE A CABO EXISTEN TRES CAUSAS:

1.- CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN URBANA: GENERADO POR LA DISTRIBUCIÓN, NIVEL DE INGRESO Y NIVEL SOCIOCULTURAL. UN CRECIMIENTO NATURAL SE REFLEJA EN LA ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO DE LA POBLACIÓN.

2.- LA EXPANSIÓN FÍSICA DE LAS CIUDADES: ES EL RESULTADO DE LA MOVILIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DE SUS ACTIVIDADES DEL CENTRO HACIA LA PERIFERIA Y DEL PROPIO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE LAS ZONAS PERIFÉRICAS.

3.- MIGRACIÓN DE LA POBLACIÓN: ES LA MOVILIZACIÓN DE POBLACIÓN RURAL DEBIDO A LA INEFICAZ TENENCIA DE LA TIERRA Y ELEVADA PRESIÓN DEMOGRÁFICA SOBRE ESTE RECURSO A PARTE DE LA BÚSQUEDA DE MAYORES EXPECTATIVAS DE SUPERACIÓN PRINCIPALMENTE ECONÓMICAS.

### **2.4.- EFECTOS DE LA URBANIZACIÓN**

SE PUEDEN CLASIFICAR EN DOS:

A) INTRAURBANOS: TIENEN SU ORIGEN EN LA CONCENTRACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES, FINANCIERAS, COMERCIALES, CULTURALES, POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS Y EN EL AUMENTO DE NECESIDADES DE SERVICIOS COMO SON: OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA, TRANSPORTE, EMPLEO, ETC.

B) INTERURBANOS: RESULTA DE LA MAYOR O MENOR INTERDEPENDENCIA ENTRE CIUDADES Y SUS CENTROS JUNTO CON SU ÁREA DE INFLUENCIA DEBIDO A LA GRAN MOVILIZACIÓN DE PERSONAS, VEHÍCULOS, BIENES E INFORMACIÓN.

## **2.5.- LA URBANIZACIÓN EN MÉXICO DE 1900 A 1960**

A CONTINUACIÓN SE HARÁ REFERENCIA A LA URBANIZACIÓN EN MÉXICO CON LA FINALIDAD DE COMPRENDER LAS ETAPAS Y PROCESOS EN SU TRANSFORMACIÓN.

SE HAN REGISTRADO DOS ETAPAS: LA PRIMERA QUE VA DE 1900 A 1940, DONDE EL PROCESO FUE LENTO Y UNA SEGUNDA DE 1940 A 1970 QUE FUE UN PROCESO RÁPIDO.

1900.- SE CARACTERIZA POR EL AISLAMIENTO DE POBLACIÓN RURAL QUE TRAJÓ A CONSECUENCIA EL CRECIMIENTO CONSIDERABLE DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

1910.- LA REVOLUCIÓN SE LLEVA A CABO Y SE ROMPE LOS LAZOS SEMIFEUDALES QUE AFECTABAN A LA POBLACIÓN CAMPESINA Y QUE ORIGINÓ EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN CITADINA.

1920.- PERIODO DE RELATIVA ESTABILIDAD SOCIAL. LA MIGRACIÓN RURAL URBANA DECRECIÓ DEBIDO AL CESE DE ACTIVIDADES MILITARES Y A LOS EFECTOS DE LA POLÍTICA AGRARIA.

1930.- SE REANUDA LAS CORRIENTES MIGRATORIAS HACIA LAS CIUDADES MAS IMPORTANTES DEL PAÍS COMO EL D.F., GUADALAJARA, MONTERREY Y ALGUNAS CIUDADES FRONTERIZAS. SE REALIZA LA EXPROPIACIÓN PETROLERA, SE CREAN ORGANISMOS FINANCIEROS DE DESARROLLO Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

1940.- SE ACELERA EL RITMO DE URBANIZACIÓN Y LA TASA DE CRECIMIENTO NATURAL SE INCREMENTA CONTINUA Y ACELERADAMENTE Y LLEGA A SER DE 2.7% ANUAL.

1950.- EL VOLUMEN MIGRATORIO RURAL URBANO SIGUE AUMENTANDO, SIN EMBARGO EL PREDOMINIO POBLACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DISMINUYE CON RESPECTO A LAS OTRAS OCHO CIUDADES MAS GRANDES DEL PAÍS.

1960.- LA TASA ANUAL DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO SUPERA A TODAS LAS ANTERIORES.

EL NIVEL DE URBANIZACIÓN PUEDE SER ANALIZADO EN FUNCIÓN DEL CRECIMIENTO DE CADA CIUDAD Y DE SUS LOCALIDADES QUE DEBIDO A SU CRECIMIENTO FUERON RECLASIFICADAS DE RURALES A URBANAS.

## **2.6.- VALORES DEL SUELO**

EN UNA ECONOMÍA DE MERCADO COMO A LA QUE ESTAMOS SUJETOS, SE TIENE QUE EL VALOR DE INTERCAMBIO DE LOS BIENES INMUEBLES, SE ESTABLECE DE ACUERDO A UNA CANTIDAD Y VARIEDAD DE FACTORES TANTO OBJETIVOS COMO SUBJETIVOS, QUE SUMADOS INTEGRAN EL PRECIO QUE REGIRÁ EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

## FACTORES QUE INTEGRAN EL VALOR DE LA TIERRA

### 1.- OBJETIVOS

- 1.1.- INTRÍNSECOS: ACCESIBILIDAD  
FORMA Y PROPORCIÓN DE LOS PREDIOS  
CONFORMACIÓN TOPOGRÁFICA  
CALIDAD Y RESISTENCIA DEL TERRENO  
CONDICIONES DE VEGETACIÓN, ARBOLES.  
MEJORAS COMO: NIVELACIÓN, RELLENOS, ETC.  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DISPONIBLES  
UBICACIÓN CON RESPECTO A CENTROS O SUBCENTROS URBANOS,  
ARTERIAS PRINCIPALES, CORREDORES O ZONAS COMERCIALES E  
INDUSTRIALES.  
ZONAS DE ALTO VALOR HISTÓRICO O PAISAJÍSTICO.
- 1.2.- EXTRÍNSECOS.- CLASIFICACIÓN CATASTRAL  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
REGLAMENTOS DE ZONIFICACIÓN
- 1.3.- NORMATIVOS.- COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL TERRENO.  
ALTURAS Y VOLÚMENES DE CONSTRUCCIÓN PERMISIBLES.  
USOS COMPLEMENTARIOS.  
USO DEL SUELO

### 2.- SUBJETIVOS

- 2.1.- USOS ESPECIALES  
2.2.- UBICACIÓN PARA FINES COMERCIALES O DE SERVICIOS.  
2.3.- COLONIAS O FRACCIONAMIENTOS EN RUMBOS DETERMINADOS DE  
LA CIUDAD.  
2.4.- RESGUARDO DE HUMOS Y OLORES MOLESTOS.  
2.5.- TERRENOS ELEVADOS O MIRADORES.  
2.6.- STATUS

### 2.7.- NORMATIVIDAD URBANA

EXISTEN LEYES Y REGLAMENTOS TANTO MUNICIPALES, ESTATALES Y FEDERALES QUE AFECTAN POSITIVA O NEGATIVAMENTE EL VALOR INMOBILIARIO, YA QUE EL DINAMISMO CON EL QUE CRECEN LAS ZONAS URBANAS VAN CREANDO NUEVAS NECESIDADES, QUE SE CONTEMPLAN EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO. LA EJECUCIÓN DE ESTOS Y LA APLICACIÓN CORRECTA DE LAS LEYES Y REGLAMENTOS, CONTRIBUYEN A RESTAURAR LAS CONDICIONES FAVORABLES PARA EL CRECIMIENTO ARMÓNICO DE LAS CIUDADES.

LAS FUENTES DE LA LEGISLACIÓN URBANA SE SITUAN EN NUESTRO MARCO CONSTITUCIONAL, A PARTIR DE LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE COMPETENCIA Y EN ATENCIÓN A LAS DIVERSAS MATERIAS QUE SUPONE LA PRODUCCIÓN, USO Y APROBACIÓN DEL ESPACIO URBANO.

LA CRECIENTE DEMANDA DE ESPACIOS URBANOS Y UN MERCADO DEFICITARIO DE SUELO INTRODUCE FORMAS DE REUTILIZACIÓN O UTILIZACIÓN INTENSIVA DE SUELO Y CON ELLO

SE DAN LAS CONSTRUCCIONES VERTICALES Y SUS FORMAS DE PROPIEDAD, EN LA LEGISLACIÓN CIVIL SE ESTABLECE LA INSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

COMO PUNTO IMPORTANTE EN LAS LEGISLACIONES LOCALES Y COMO RESPUESTA A LA CRECIENTE COMPLEJIDAD DE LAS CIUDADES SE DIERON LOS PRIMEROS INTENTOS DE PLANIFICACIÓN SISTEMÁTICA, A TRAVÉS DE LOS LLAMADOS PLANOS REGULADORES. DIRECTORES, RECTORES, ETC. QUE CONSIGNABAN LAS LEYES DE PLANIFICACIÓN, EN GENERAL EXPEDIDAS EN LA DÉCADA SESENTA, PROMOVIDAS POR LA SECRETARÍA DE PATRIMONIO NACIONAL.

HASTA 1976 NO EXISTÍA UN RÉGIMEN INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y DE REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO QUE HICIERA VIABLE LA CONCENTRACIÓN DEL CONCEPTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO URBANO.

CON LAS REFORMAS DE 1976 A LOS ARTÍCULOS 27,73 Y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA EXPEDICIÓN DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y APROBACIÓN DE LOS PLANES QUE INTEGRAN EL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL SE HAN DADO LOS PASOS FUNDAMENTALES PARA UNA ARTICULACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DE LA NORMATIVIDAD URBANA.

## **2.8.- LA NORMATIVIDAD Y EL VALOR DE LA TIERRA**

LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD, RESPETADA Y APLICADA, CREA ORDEN Y MODIFICA YA SEA POSITIVAMENTE O NEGATIVAMENTE EL VALOR DE LA TIERRA EN LAS ZONAS URBANAS, SEGÚN EL USO REQUERIDO Y EL AUTORIZADO, LAS CARACTERÍSTICAS EXISTENTES Y PROYECTOS FUTUROS.

LA NORMATIVIDAD INFLUYE EN LA LEY DE OFERTA Y DEMANDA, EN EL CUAL EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR AL COMERCIALIZAR UN INMUEBLE URBANO, FIJARAN UN PRECIO CONTEMPLANDO: LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, USO O DESTINO DEL SUELO, RESTRICCIONES CONSTRUCTIVAS EMANADAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, REGLAMENTOS Y NORMATIVIDAD.

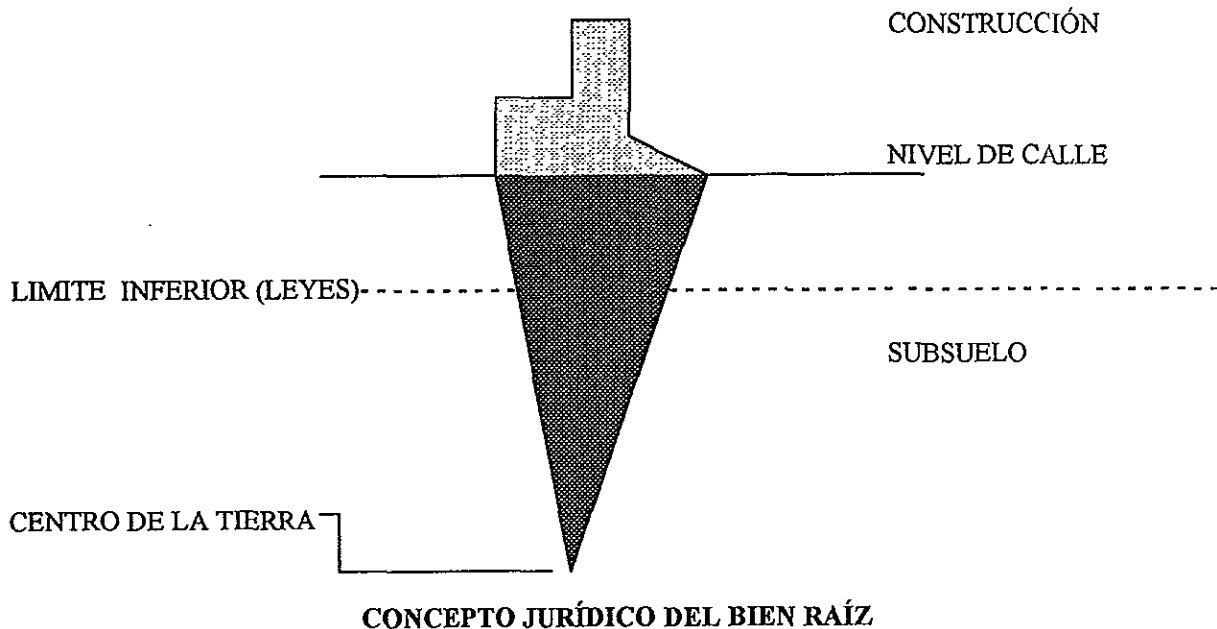
AL PLANIFICAR LAS ZONAS YA SEA: HABITACIONALES, COMERCIALES, ÁREAS VERDES. ÁREAS ADMINISTRATIVAS, ARTESANALES, TURÍSTICAS, DE COMUNICACIÓN, DEPORTIVAS. ETC., AUTOMÁTICAMENTE SE ESTA PRETENDIENDO LLEVAR UN VALOR ESTABLE Y EQUITATIVO, EL CUAL DE ANTEMANO, PUEDE SER ANALIZADO POR PERSONAS INTERESADAS EN ADQUIRIR UN PREDIO SEGÚN SEA EL CARÁCTER DONDE SE ENCUENTRE ENMARCADO, LO QUE DA LA OPORTUNIDAD DE SELECCIONAR, INVERTIR Y PROMOVER SEGÚN SUS REQUERIMIENTOS.

## **2.9.- CONCEPTO JURÍDICO DEL BIEN RAÍZ:**

EL TERRENO NO INCLUYE SOLAMENTE LA TIERRA, SINO TODO LO QUE ESTÁ DENTRO DE SUS LÍMITES, YA SEA POR NATURALEZA O LO REALIZADO POR LA MANO DEL HOMBRE. INCLUYE NO SÓLO 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 SUPERIOR, DE IGUAL FORMA 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 CONCEPTO ESTÁ LIMITADO POR DEPENDENCIA DEL GOBIERNO Y OTRAS RESTRICCIONES DE TIPO PRIVADO.

LIMITE SUPERIOR (LEYES)- - - - -



## 2.10.- CONCLUSIÓN

POR TODO LO INDICADO CON ANTERIORIDAD EN TODO ESTUDIO VALUATORIO ES IMPORTANTE QUE, EL PERITO VALUADOR SE INTEGRE EN EL MARCO CONCEPTUAL DE LA PLANEACIÓN REGIONAL, DE LA CIUDAD Y LA ZONA ESPECIFICA EN ESTUDIO. ANALIZANDO LOS COMPONENTES DE DESARROLLO URBANO, SUS ASPECTOS JURÍDICOS, SUS MODELOS DEMOGRÁFICOS Y ECONÓMICOS Y EN GENERAL TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTAN EL DICTAMEN DE LOS VALORES DE LA TIERRA EN ESTUDIO.

EL PERITO VALUADOR DEBERÁ CONSIDERAR LOS SIGUIENTES COMPONENTES DEL DESARROLLO URBANO.

- 1.- LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y SUS CARACTERÍSTICAS SOCIALES.
- 2.- PLANES VIGENTES DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y ECOLOGÍA.
- 3.- LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA POR AUTORIDADES MUNICIPALES Y ESTATALES.
- 4.- EL USO Y DENSIDAD DE LA TIERRA URBANA.

5.- EL POTENCIAL ECONÓMICO DE LA ZONA EN ESTUDIO, CONSIDERANDO SUS ASPECTOS PARTICULARES DE OFERTA DE EMPLEO EN SUS DIFERENTES RAMAS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

POR OTRA PARTE, EL VALUADOR DEBERÁ CONSIDERAR LAS SIGUIENTES VARIABLES QUE INCIDEN EN FORMA DETERMINANTE EN LOS VALORES DE LA TIERRA URBANA.

1.- INVERSIONES REALIZADAS EN:

- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA
- COSTO Y CALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- TIPO Y COSTOS DEL EQUIPAMIENTO URBANO EN SERVICIOS EDUCATIVOS, SALUD Y DE RECREACIÓN.
- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL
- TIPO DE COMUNICACIONES Y DE TRANSPORTE
- FUENTES DE EMPLEO

2.- COMPATIBILIDAD ENTRE FACTORES COSTO, MONTO Y ÉPOCA DE LAS INVERSIONES

- COSTO FINANCIERO DE LAS INVERSIONES
- EVALUACIÓN DEL COSTO-BENEFICIO EN: UTILIDAD FINANCIERA, COSTO SOCIAL Y POLÍTICO.
- COSTO Y DEPRECIACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

3.- LO QUE LOS PROMOTORES URBANOS DESIGNAN COMO LOS TRES PUNTOS MAS IMPORTANTES EN UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA: UBICACIÓN, UBICACIÓN Y UBICACIÓN.

4.- INVESTIGACIÓN COMERCIAL DE LOS VALORES DE LA ZONA EN ESTUDIO Y DE OTRAS ZONAS QUE PUDIERAN CONSIDERARSE SEMEJANTES U HOMOGÉNEAS A LA MISMA.

5.- EL STATUS O JERARQUÍA DE ALGUNAS ZONAS O COLONIAS

## CAPÍTULO 3.

### MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN

#### 3.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS MÉTODOS DE LA VALUACIÓN

LOS MÉTODOS PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES DEBEN FUNDAMENTARSE EN ESTUDIOS EXHAUSTIVOS DE MERCADO, ABARCANDO ADEMÁS DE PRECIOS COMERCIALIZADOS Y OFERTADOS, TODAS LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS Y ATRIBUTOS QUE EJERZAN INFLUENCIA EN EL VALOR, LOCALIZACIÓN INFRAESTRUCTURA URBANA. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS, COMERCIALIZACIÓN, ESTADO DE CONSERVACIÓN. ENTORNO, USO DEL INMUEBLE, ETC.

LA METODOLOGÍA VALUATORIA SE DIVIDE EN:

#### MÉTODOS CLÁSICOS

DIRECTOS                      COMPARATIVO DE DATOS DE MERCADO  
COMPARATIVO DE COSTO DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIONES

INDIRECTOS                  CAPITALIZACIÓN DE RENTAS  
MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### MÉTODOS ESTADÍSTICOS

##### ANÁLISIS DE REGRESIÓN MÚLTIPLE E INFERENCIA ESTADÍSTICA

A) MÉTODO DIRECTO DE MERCADO: QUE CONSISTE EN ASIGNAR UN VALOR AL INMUEBLE POR SIMPLE COMPARACIÓN CON CONSTRUCCIONES O TERRENOS EXISTENTES EN EL MERCADO, QUE TIENEN UN VALOR CONOCIDO, CON CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS SEMEJANTES A LAS DEL BIEN OBJETO DEL ESTUDIO, CALCULANDO UN VALOR UNITARIO PROMEDIO. ES CONDICIÓN FUNDAMENTAL PARA APLICAR ESTE MÉTODO LA EXISTENCIA DE UN CONJUNTO DE DATOS QUE SEA UNA MUESTRA ESTADÍSTICA DEL MERCADO INMOBILIARIO.

B) MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN.- EN ESTE MÉTODO SE DETERMINA EL VALOR DE LAS MEJORAS, O CONSTRUCCIONES, EN COMPARACIÓN CON OTRAS QUE TENGAN LA MISMA UTILIDAD Y CALIDAD, POR MEDIO DE UN PRESUPUESTO DETALLADO O SINTÉTICO. CON LOS COSTOS ACTUALES DE CONSTRUCCIÓN Y PARA UN MODELO SIMILAR (VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN)), DEPRECIÁNDOLO DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN, EDAD Y FUNCIONALIDAD EXISTENTES EN EL BIEN A VALUAR.

VNR - VALOR NETO DE REPOSICIÓN = VRN - DEPRECIACIÓN

C) MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA.- SE BASA EN DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE COMO EL VALOR PRESENTE DEL FLUJO DE RENTAS ( REALES O ESTIMADAS) QUE PRODUCIRÁ EL BIEN DURANTE SU VIDA ECONÓMICA, O EN UN DETERMINADO PERIODO DE CAPITALIZACIÓN. LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES DE ESTE MÉTODO SON: DEFINIR EL TIEMPO DE CAPITALIZACIÓN Y LA TASA DE DESCUENTO (INTERÉS) A SER UTILIZADOS EN EL CÁLCULO.



1.- MÉTODO TRADICIONAL:

LA VARIANTE QUE SE USA CON MÁS FRECUENCIA ES CONSIDERAR EL NÚMERO DE AÑOS COMO INDEFINIDO  $N = X$  , EN CUYO CASO EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN SERÁ:

$$VC = \frac{R_n}{i} \dots (b)$$

SIENDO  $i$ =TASA DE CAPITALIZACIÓN

ESTA FÓRMULA CLÁSICA EXPRESA QUE VC ES EL CAPITAL NECESARIO, QUE COLOCADO A UN INTERÉS  $i$ , PROPORCIONARÁ UNA RENTA PERIÓDICA  $R_n$  POR TIEMPO INDEFINIDO (PERPETUIDAD).

D) MÉTODOS ESTADÍSTICOS .- SE BASA EN LA APLICACIÓN DE TÉCNICA ESTADÍSTICAS (REGRESIÓN MÚLTIPLE Y CORRELACIÓN) TOMANDO COMO BASE MUESTRAS ESTADÍSTICAS REPRESENTATIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO.

SE BUSCA LA DETERMINACIÓN DE RECTAS DE REGRESIÓN DE LA FORMA:

$$Y = A + BX, \text{ DONDE}$$

Y = VALOR DE LA PROPIEDAD Y

X = PROMEDIO DE VARIABLES QUE INFLUYEN EN EL VALOR

EN CASOS MÁS ELABORADOS SE ESTABLECE RECTAS DE REGRESIÓN MÚLTIPLES

$$Y = A + BX + CZ \text{ SIENDO } Y = \text{PRECIO DE VENTA}$$

X y Z = CARACTERÍSTICAS O VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR, TALES COMO : LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN Y DEL TERRENO, LA EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN ETC. , ENTRE OTRAS YA MENCIONADAS.

E) MÉTODO RESIDUAL.- ESTE MÉTODO SE BASA EN UN ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DEL NEGOCIO INMOBILIARIO:

1) CONOCIMIENTO DEL TIPO DE PROPIEDAD QUE ESTAMOS POR VALUAR, MEDIANTE SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TÉCNICAS.

2) ESTUDIO EXHAUSTIVO DEL MERCADO DE LA OFERTA Y DEMANDA.

3) ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DEL NEGOCIO SOBRE UN INMUEBLE HIPOTÉTICO ADECUADO A NUESTRO TERRENO SEGÚN NOS LO DEFINEN LOS DATOS APORTADOS POR LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y EN BASE AL PRESUPUESTO DE GASTOS DE REALIZACIÓN E INGRESOS POR VENTAS

SE USA GENERALMENTE PARA DETERMINAR EL VALOR DE UN TERRENO EN BASE A ESTE ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DEL INMUEBLE HIPOTÉTICO, Y POR DIFERENCIA ENTRE SU PRECIO DE VENTA Y EL COSTO TOTAL DE LAS OBRAS MÁS LA UTILIDAD DEL NEGOCIO SE OBTIENE DICHO VALOR.

EL CUADRO ECONÓMICO PARA ESTE MÉTODO ES EN GENERAL COMO SIGUE:

A) PRESUPUESTO DE INGRESOS - PRECIO DE VENTA (PONDERADO), P (DE MERCADO, DEL INMUEBLE HIPOTÉTICO)

B) PRESUPUESTO DE EGRESOS

1) COSTO DE LAS OBRAS O

2) GASTOS FINANCIEROS F

- 3) GASTOS DE LA VENTA V  
4) GASTOS DIVERSOS D

C) UTILIDAD DEL NEGOCIO (SEGÚN EL MERCADO) (% DE P) U

D) VALOR RESIDUAL DEL SUELO = ( A - B - C ) S = P - ( O + F + V + D ) - U

### 3.2.- PROCEDIMIENTOS VALUATORIOS

PARA TODOS ESTOS PROCEDIMIENTOS SERÁ NECESARIO UNA INVESTIGACIÓN EXHAUSTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO. ENFOCANDO NUESTRO ANÁLISIS HACIA LAS SIGUIENTES INVESTIGACIONES:

#### A) PARA TERRENOS

- 1.- INVESTIGACIÓN DE TRANSACCIONES Y COMPRAVENTAS REGISTRADAS.
- 2.- INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA Y JURÍDICA
- 3.- ESTIMACIÓN DEL POTENCIAL DE CONSTRUCCIÓN. TIPO DE CONSTRUCCIONES EN LA ZONA.
- 4.- INVESTIGACIÓN DEL MERCADO DEL SUELO A TRAVÉS DE OPINIÓN BIEN INFORMADA DE LA ZONA DONDE ESTA EL TERRENO O DE OTRAS SIMILARES (PRECIOS, SUPERFICIES. DISPONIBILIDAD).
- 5.- DEFINICIÓN DE VARIABLES QUE INFLUYEN EN EL VALOR, TALES COMO: FRENTE, FONDO Y FORMA, SITUACIÓN URBANA Y JURÍDICA, TIPO DE MERCADO EN LA ZONA, ETC.
- 6.- CALCULO DEL VALOR PROMEDIO PONDERANDO TODOS LOS FACTORES. (MÉTODOS DIRECTOS).

#### B) PARA CONSTRUCCIONES

- 1).- ESTUDIOS TÉCNICOS
  - 1.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y JURÍDICA
  - 1.2.- REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y USO DEL SUELO
- 2.- ESTUDIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO
  - 2.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA EXISTENTE. TIPO DE PROYECTOS, TAMAÑOS. CALIDAD, ETC.
  - 2.2.- ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA OFERTA-PRECIO, FINANCIAMIENTO, VENTAS.
  - 2.3.- ESTUDIOS DE LA DEMANDA-NECESIDADES, PODER DE COMPRA, POBLACIÓN, ETC.
  - 2.4.- ADECUACION DE LA OFERTA Y LA DEMANDA-NICHOS DE MERCADO.
- 3.- ESTUDIOS TÉCNICOS ECONÓMICOS
  - 3.1.- DEFINICIÓN DEL PRODUCTO-TIPO DE CONSTRUCCIÓN A PARTIR DEL ESTUDIO DE MERCADO
  - 3.2.- ESTUDIOS DE COSTOS. PRESUPUESTOS DE OBRA Y ACCESORIOS.
  - 3.3.- PLAN DE VENTAS. ENGANCHES, CRÉDITOS, TIEMPOS, ETC.
- 4.- ANÁLISIS DE RENTABILIDAD.
  - 4.1.- PRESUPUESTO DE INGRESOS
  - 4.2.- PRESUPUESTO DE EGRESOS
  - 4.3.- UTILIDAD DE OPERACIÓN
  - 4.4.- VALOR RESIDUAL DEL TERRENO (EN SU CASO)

DEPENDIENDO DEL TIPO DE INMUEBLE (TERRENO, CASAS, LOCAL COMERCIAL, ETC.) ES IMPORTANTE DEFINIR LAS VARIABLES QUE MAS INFLUYEN EN EL PRECIO. ADEMÁS DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y DE LOCALIZACIÓN, POR EJEMPLO, EN LA VALUACIÓN DE

LOCALES COMERCIALES INFLUYEN LA DENSIDAD COMERCIAL DE LA ZONA (OCUPACIÓN). LA CALIDAD DEL COMERCIO Y LA OFERTA DE LOCALES VACÍOS ENTRE OTRAS.

### 3.3.- CRITERIOS Y DISPOSICIONES DE LA C.N.B.V. PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES

LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA FORMULACION DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PERITOS VALUADORES SE DETALLAN EN LA CIRCULAR No. 1201 DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA DE FECHA 14 DE MARZO DE 1994. EN LA CIRCULAR NUMERO 1202 DE LA CNB DE FECHA 14/03/94 SE DA A CONOCER UN NUEVO MODELO DE FORMATO ÚNICO PARA LOS AVALÚOS INMOBILIARIOS, QUE COMPRENDE EL MÍNIMO DE CARACTERÍSTICAS A CONSIDERAR RESPECTO A TERRENOS, VIVIENDAS Y EDIFICIOS NO ESPECIALIZADOS. ASIMISMO EL ANEXO A ESTA CIRCULAR ES UN INSTRUCTIVO PARA LA FORMULACION DE LOS AVALÚOS.

A CONTINUACIÓN RESUMO LOS CONCEPTOS Y ESQUEMAS MAS IMPORTANTES QUE INVOLUCRAN EN LA VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES, ENFATIZANDO LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN Y LOS VALORES BÁSICOS REQUERIDOS EN TODO AVALÚO.

#### VALOR FÍSICO O DIRECTO DE LAS CONSTRUCCIONES ( VALOR DE REPOSICIÓN)

PARA LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, Y ATENDIENDO A LA DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS DIVERSOS TIPOS OBSERVADOS, SE PROCEDERÁ A LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN). PARA CADA UNO DE ELLOS, (PRECIO POR M<sup>2</sup>) Y TAMBIÉN DE SUS ACCESORIOS Y COMPLEMENTOS.

ESTOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO SE DETERMINAN TOMANDO COMO BASE INFORMACIÓN DE PRECIOS DE FUENTES FIDEDIGNAS: CONSTRUCTORES LOCALES. ANALISTAS DE COSTOS, DATOS DE BOLETINES DE LOS INSTITUTOS DE VALUACIÓN Y/O A PARTIR DE PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN A PRECIOS ACTUALES, QUE FORMULE EL PROPIO VALUADOR, SIEMPRE Y CUANDO TENGA EXPERIENCIA EN ESTOS MENESTERES. TAMBIÉN SE PUEDE RECURRIR A PUBLICACIONES O REVISTAS ESPECIALIZADAS, ETC TENIENDO CUIDADO DE EXTRAPOLAR LOS PRECIOS A LA FECHA Y CONDICIONES DE LA LOCALIDAD DONDE SE UBICA LA CONSTRUCCIÓN A VALUAR.

EL VRN ES EL VALOR PRESENTE DE LA CONSTRUCCIONES CONSIDERÁNDOLAS COMO NUEVAS, CON LA CARACTERÍSTICAS QUE LA TECNOLOGÍA HUBIERA INTRODUCIDO DENTRO DE LOS MODELOS CONSIDERADOS EQUIVALENTES O SIMILARES.

EL VNR ( VALOR NETO DE REPOSICIÓN O VALOR FÍSICO) ES LA DIFERENCIA QUE RESULTA DE RESTARLE AL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO, EL DEMÉRITO O DEPRECIACIÓN CORRESPONDIENTE.

#### VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS SEGÚN LA CNBV SE TOMARA EN CUENTA LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

A) RENTA REAL O EFECTIVA.- ES LA QUE ESTA PRODUCIENDO EL INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALÚO.

B) RENTA ESTIMADA DEL MERCADO.- ES LA QUE RESULTA DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y/O DE LA COMPARACIÓN DE RENTAS DE INMUEBLES SIMILARES EN UN MERCADO ACTIVO DE ARRENDAMIENTO.

SE BASA EN CONSIDERAR LOS INGRESOS NETOS ANUALES QUE PRODUCE O PUEDE PRODUCIR EL BIEN RAÍZ Y SELECCIONAR UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN ADECUADA, QUE HAGA RENTABLE EL MERCADO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

LA ECUACIÓN APLICABLE ES: 
$$\frac{\text{INGRESO O RENTA NETA ANUAL}}{\text{TASA DE CAPITALIZACIÓN}} = \frac{RN}{i}$$

LAS DEDUCCIONES A LAS RENTAS BRUTAS QUE SE CONSIDERAN PARA OBTENER EL INGRESO NETO, SERÁ POR LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

- 1.- PORCENTAJE DE DESOCUPACIÓN (VACÍOS)
- 2.- IMPUESTO PREDIAL
- 3.- SERVICIOS DE AGUA Y OTROS QUE PAGUE EL PROPIETARIO
- 4.- GASTOS GENERALES (ADMINISTRACIÓN, CONSERJERÍA, LIMPIEZA, ETC)
- 5.- GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
- 6.- IMPUESTOS SOBRE LA RENTA
- 7.- SEGUROS DIVERSOS
- 8.- OTROS, VARIOS E IMPREVISTOS

PARA EL PORCENTAJE DE DESOCUPACIÓN SE CONSIDERA EL TIEMPO SIN RENTARSE O RENTAS NO COBRADAS. PARA LA OBTENCIÓN DE LOS DEMÁS PORCENTAJES SERÁN LOS GASTOS DE CADA CONCEPTO EN RELACIÓN AL INGRESO BRUTO.

PARA LA TASA DE CAPITALIZACIÓN SE APLICARA UNA TASA "ACEPTABLE" QUE SEA CORRESPONDIENTE CON LA EDAD Y VIDA REMANENTE DEL INMUEBLE, USO O DESTINO DEL MISMO, ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DEL PROYECTO, ZONA DE UBICACIÓN. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, OFERTA Y DEMANDA DEL MERCADO Y OTRAS CARACTERÍSTICAS DE INFLUENCIA.

OTRO MÉTODO BASADO EN LA CAPITALIZACIÓN PROPONE:

DETERMINAR LA RENTABILIDAD DEL INMUEBLE CONSIDERANDO LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LA DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y TODOS LOS IMPUESTOS QUE SE APLICAN A ESTE NEGOCIO DE ARRENDAMIENTO, LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE ES LA QUE CORRESPONDE A CUALQUIER INVERSIÓN, LA CUAL DEPENDERÁ DEL RIESGO DE DICHA INVERSIÓN Y TAMBIÉN PUEDE SER REFERIDA A LOS RENDIMIENTOS DE LOS INSTRUMENTOS QUE SE OFRECEN EN EL MERCADO DE DINERO O DE CAPITALES.

### 3.4.- DEMÉRITO O DEPRECIACIÓN (DA)

ES LA PÉRDIDA DE VALOR OCASIONADO POR LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA, ORIGINADA POR EL DETERIORO FÍSICO, ASÍ COMO POR OBSOLENCIAS FUNCIONALES Y/O ECONÓMICAS. SEGÚN EL CASO.

PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE FÍSICO O DIRECTO, SE RECOMIENDA CONSIDERAR LA DEPRECIACIÓN POR DETERIORO FÍSICO DEBIDO A : EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

LA DETERMINACIÓN DE ESTOS CONCEPTOS, SE HARÁ EN BASE A LOS MÉTODOS PRÁCTICOS ACEPTABLES - (LÍNEA RECTA, ROSS-HEIDECKE, Y OTROS)

EN LOS CASOS QUE PROCEDA APLICAR DEMÉRITO POR OBSOLECIAS Y/O ECONÓMICAS ESTOS AFECTARAN AL ÍNDICE FÍSICO O DIRECTO, INCLUYENDO EL TERRENO.

#### LA DEPRECIACIÓN DE LOS BIENES DE CAPITAL

LA DEPRECIACIÓN DE UN ACTIVO (BIEN INMUEBLE), ES LA PÉRDIDA DE VALOR QUE SE OCASIONA POR EL USO (USUFRUCTO) A TRAVÉS DEL TIEMPO.

LA DEPRECIACIÓN PUEDE SER DE ÍNDOLE FÍSICA, FUNCIONAL, ECONÓMICA Y AMBIENTAL.

DEPRECIACIÓN FÍSICA.- EL DESGASTE FÍSICO DE UN BIEN DEBIDO AL USO, SE DEBE EN GENERAL A LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

DETERIORO POR EDAD, USO Y ABUSO, INTERPERISMO, FALTA DE MANTENIMIENTO. DESGASTE, ETC.

OBSOLESCENCIA FUNCIONAL.- SE DA POR CONDICIONES INTERNAS DEL BIEN Y ÉSTAS PUEDEN SER:

A) FALTA DE UTILIDAD Y EFICIENCIA, CAMBIOS EN DISEÑOS Y TECNOLOGÍA, NUEVOS MATERIALES, EXCESO DE CAPACIDAD. POR EJEMPLO, UN EDIFICIO ACONDICIONADO PARA HOTEL QUE DEJA DE SER NEGOCIO EN ESE USO (DEJA DE SER ÚTIL) PUEDE TRANSFORMARSE EN VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS) PARA SU EXPLOTACIÓN EN RENTA O VENTA. LA DEPRECIACIÓN FUNCIONAL SERÁ EQUIVALENTE AL COSTO DE LA REMODELACION.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA.- SE DEBE A CAUSAS EXTERNAS A LA PROPIEDAD Y ES DE ÍNDOLE ECONÓMICA, TALES COMO: PÉRDIDA DE MERCADO, DISPONIBILIDAD DE MATERIALES Y/O MANO DE OBRA REGLAMENTACIÓN GUBERNAMENTAL, PERDIDA DE CAPACIDAD PARA GENERAR INGRESOS, IMPUESTOS EXCESIVOS, ETC.

DEPRECIACIÓN AMBIENTAL.- SE PRESENTA CUANDO EL PREDIO O LA CONSTRUCCIÓN SE UBICA EN ZONAS MUY CONTAMINADAS POR POLVOS, TRÁFICO, RUIDOS, FÁBRICAS, FALTA DE ARBOLEDAS, ETC.

ANÁLISIS DE ANTIGUEDAD-VIDA.- ESTE ESTUDIO PARTE IMPORTANTE DEL PROCESO PARA ESTABLECER LA VIDA ÚTIL RESTANTE DE UNA PROPIEDAD Y DE AQUÍ SU VALOR. EL MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE LA LÍNEA RECTA ES EL QUE GENERALMENTE SE USA ESTABLECIENDO A LA VEZ AJUSTES POR CONDICIONES OBSERVADAS AL USO, FÍSICAS Y OBSOLESCENCIA.

LA EDAD EFECTIVA DE UN BIEN CAMBIA RESPECTO A LA CRONOLÓGICA POR CIRCUNSTANCIAS TALES COMO EL USO, EL ABANDONO, LA FALTA DE MANTENIMIENTO. LA OBSOLESCENCIA, ETC. LA VIDA ÚTIL TOTAL MENOS LA VIDA ÚTIL REMANENTE NOS DA LA REAL DEL BIEN.

V.U.T. - V.U.R. = E.R.

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD PARA INMUEBLES CRITERIO DE LA LÍNEA RECTA

FÓRMULA

$FD = ( 1 - ( E / VUT ) )$

FD = FACTOR DE DEPRECIACIÓN

E = EDAD

VUT = VIDA ÚTIL TOTAL

FORMULA DE ROSS - HEIDECKE

EN EL CASO PARTICULAR DE LOS BIENES INMUEBLES Y DE ACUERDO A LOS LINEAMIENTOS DE LA C.N.B.V. SE APLICA EL CRITERIO DE ROSS - HEIDECKE PARA OBTENER EL FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EDAD, LA FORMULA ES:

$$F.D = (1 - \frac{(E.R)^{\frac{1}{V.U.T}}}{V.U.T}) C, \text{ LUEGO } V.N.R = (F.D.) \times V.R.N.$$

DONDE F.D. = FACTOR DE DEPRECIACIÓN APLICABLE AL V.R.N.  
 V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN  
 E.R. = EDAD DEL INMUEBLE  
 V.U.T. = VIDA ÚTIL TOTAL  
 C = ESTADO DE CONSERVACIÓN

CRITERIO DE ROSS - HEIDECKE  
 FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EDAD  
 PARA OBTENER VALOR NETO DE REPOSICIÓN VT = 60

ESTADO DE CONSERVACIÓN	NUEVO		REGULAR		REPARACIONES SENCILLAS		REPARACIONES IMPORTANTES		EN DESECHO
	10	9	8	7	6	5	4	3	
2	0.980	0.980	0.960	0.900	0.810	0.660	0.470	0.250	0.240
4	0.960	0.960	0.940	0.900	0.790	0.640	0.460	0.240	0.230
6	0.950	0.950	0.920	0.870	0.770	0.630	0.450	0.230	0.220
8	0.930	0.920	0.900	0.850	0.760	0.620	0.440	0.230	0.220
10	0.900	0.900	0.880	0.830	0.740	0.600	0.430	0.220	0.220
12	0.880	0.880	0.860	0.810	0.720	0.590	0.420	0.210	0.210
14	0.850	0.850	0.830	0.780	0.700	0.570	0.400	0.210	0.200
16	0.830	0.830	0.810	0.770	0.680	0.560	0.390	0.200	0.200
18	0.810	0.810	0.790	0.740	0.660	0.540	0.380	0.200	0.190
20	0.780	0.780	0.760	0.710	0.640	0.520	0.370	0.190	0.190
22	0.750	0.750	0.730	0.690	0.620	0.500	0.360	0.180	0.180
24	0.720	0.720	0.700	0.660	0.590	0.480	0.340	0.170	0.170
26	0.690	0.690	0.670	0.630	0.560	0.460	0.330	0.170	0.160
28	0.660	0.660	0.650	0.610	0.540	0.440	0.310	0.160	0.160
30	0.630	0.630	0.610	0.570	0.510	0.420	0.300	0.150	0.150
32	0.590	0.590	0.570	0.540	0.480	0.390	0.280	0.145	0.140
34	0.560	0.550	0.520	0.480	0.330	0.350	0.250	0.130	0.120
36	0.520	0.520	0.510	0.460	0.380	0.270	0.140	0.120	0.120
38	0.480	0.480	0.470	0.440	0.490	0.320	0.230	0.110	0.110
40	0.450	0.450	0.440	0.370	0.360	0.290	0.210	0.100	0.100
42	0.410	0.410	0.400	0.370	0.330	0.270	0.190	0.090	0.090
44	0.360	0.360	0.350	0.330	0.300	0.240	0.170	0.080	0.080
46	0.330	0.330	0.320	0.300	0.270	0.220	0.160	0.070	0.070
48	0.280	0.280	0.270	0.260	0.230	0.190	0.130	0.060	0.060
50	0.230	0.230	0.230	0.210	0.199	0.160	0.110	0.050	0.050
52	0.200	0.200	0.190	0.180	0.160	0.130	0.090	0.040	0.040
54	0.150	0.150	0.140	0.130	0.120	0.100	0.070	0.030	0.030
56	0.090	0.090	0.090	0.090	0.080	0.060	0.050	0.010	0.020
58	0.060	0.060	0.060	0.050	0.050	0.040	0.030	0.000	0.010
60	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

### 3.5.- MÉTODO RESIDUAL PARA CONSTRUCCIONES

(VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE UN INMUEBLE EMPLEANDO MÉTODOS Y TÉCNICAS RESIDUALES PARA CONSTRUCCIONES)

DEFINICIÓN: SE ENTIENDE POR TÉCNICA RESIDUAL PARA LAS CONSTRUCCIONES, EL PROCEDIMIENTO QUE NOS PERMITE CONOCER EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES. CUANDO TENEMOS COMO DATOS CONOCIDOS, EL VALOR DEL TERRENO, LOS PRODUCTOS DEL INMUEBLE, LA TASA DE INTERÉS NETA QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE TANTO PARA EL TERRENO COMO PARA LAS CONSTRUCCIONES Y LA TASA DE AMORTIZACIÓN EN BASE A LA VIDA RESTANTE DE LAS MISMAS. EL MÉTODO TAMBIÉN NOS PERMITE CONOCER EL VALOR DEL TERRENO SI SE CONOCE EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

TASA DE INTERÉS NETA.- LA TASA DE INTERÉS NETA ES LA QUE CORRESPONDE A LAS UTILIDADES QUE SE PERCIBEN DE UN INMUEBLE Y QUE SE PUEDE CONSIDERAR SEA LA MISMA TANTO PARA EL TERRENO COMO PARA LAS CONSTRUCCIONES, DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ECONÓMICAS Y FISCALES DEL INMUEBLE, ES EL RESULTADO DE ESTADÍSTICAS Y NO INCLUYE LA AMORTIZACIÓN QUE CORRESPONDE A LA DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

TASA DE AMORTIZACIÓN .- ES EL PORCENTAJE ANUAL QUE PERMITE RECUPERAR LO INVERTIDO EN CONSTRUCCIONES Y ESTÁ EN FUNCIÓN A LA VIDA RESTANTE ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES.

ESTA TASA EN PORCENTAJE SE OBTIENE DIVIDIENDO EL NÚMERO 100 ENTRE EL NÚMERO DE AÑOS DE VIDA PROBABLE ESTIMADA PARA EL INMUEBLE.

#### NOMENCLATURA

V = VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE

T = VALOR DEL TERRENO

C = VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

i = TASA DE INTERÉS

R = RENTA NETA ANUAL QUE PRODUCE EL INMUEBLE

r = TASA DE AMORTIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

#### PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LA TÉCNICA RESIDUAL PARA LAS CONSTRUCCIONES

A) SE CALCULA LA PRODUCTIVIDAD ANUAL DEL TERRENO, QUE ES IGUAL A SU VALOR POR LA TASA DE INTERÉS NETA

$T \times i$

B) A LOS INGRESOS NETOS ANUALES DEL INMUEBLE, SE LES RESTA LA PRODUCTIVIDAD DEL TERRENO, DANDO COMO RESULTADO LA PRODUCTIVIDAD ANUAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

$R - T \times i$

C) A LA TASA DE INTERÉS NETA, SE LE AÑADE LA TASA DE AMORTIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, CON LO QUE SE OBTIENE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES

$i + r$

D) SE DIVIDE LA PRODUCTIVIDAD ANUAL DE LAS CONSTRUCCIONES (INCISO B), ENTRE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES (INCISO C), LO QUE DA COMO RESULTADO EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

$$C = (R - T \times i) / i + r$$

E) FINALMENTE SE SUMA EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES (INCISO D), EL VALOR DEL TERRENO, CON LO QUE SE OBTIENE EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE POR LA TÉCNICA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

$$V = T + C$$

F) FÓRMULAS

EL MÉTODO ESTÁ BASADO EN LA SIGUIENTE FÓRMULA GENERAL

$$R = T \times i + C \times i + C \times r$$

DONDE

$$r = 100 / \text{VIDA RESTANTE O PROBABLE DEL INMUEBLE}$$

PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

$$C = (R - T \times i) / i + r$$

PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

$$T = (R - C \times (i + r)) / i$$

G) A CONTINUACIÓN SE MENCIONAN ALGUNOS DE LOS PUNTOS MÁS IMPORTANTES QUE HAY QUE TENER EN CUENTA, PARA OBTENER RESULTADOS CORRECTOS EMPLEANDO EL PROCEDIMIENTO DE LA TÉCNICA RESIDUAL.

- CORRECTA ESTIMACIÓN DE LA RENTA BRUTA MENSUAL

- CORRECTA ESTIMACIÓN DE LAS DEDUCCIONES DE LA RENTA BRUTA MENSUAL

- PLENO CONOCIMIENTO DE LA TASA DE INTERÉS NETA QUE CORRESPONDE A CADA TIPO DE INMUEBLE, LO QUE SE LOGRA ÚNICAMENTE CALCULANDO LA TASA DE INTERÉS NETA PARA INMUEBLES EN QUE SE CONOCE SU VALOR COMERCIAL.

- CORRECTA ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.

EJEMPLOS:

EJEMPLO 1 .- OBTENER EL VALOR DE LA TASA DE INTERÉS, PARA EL TERRENO Y CONSTRUCCIONES.



DATOS CONOCIDOS:

VALOR DEL TERRENO	\$ 40,000.00
V = VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 200,000.00
RENTA BRUTA MENSUAL	\$ 1,800.00
DEDUCCIONES 25%	\$ 450.00
RENTA NETA MENSUAL	\$ 1,350.00
R = RENTA NETA ANUAL	\$ 16,200.00
VIDA PROBABLE	40 AÑOS

INCÓGNITAS:

C = VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES  
r = TASA DE AMORTIZACIÓN ANUAL  
i = TASA DE INTERÉS NETA

SOLUCIÓN

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SERÁ IGUAL AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MENOS EL VALOR DEL TERRENO.

$$C = V - T$$

$$C = 200,000.00 - 40,000.00 = 160,000.00$$

TASA DE AMORTIZACIÓN ANUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

$$r = 100 / \text{VIDA ÚTIL} = 100/40 = 2.5\%$$

TASA DE INTERÉS NETA

$$i = (R - (C \times r)) / T + C$$

$$i = (16,200.00 - (160,000.00 \times 0.025)) / 200,000.00$$

$$i = 0.061$$

$$i = 6.1\%$$

EJEMPLO 2 -- OBTENER EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE UN INMUEBLE EMPLEANDO LA TÉCNICA RESIDUAL

DATOS CONOCIDOS

T = VALOR DEL TERRENO	\$ 100,000.00
RENTA BRUTA MENSUAL	\$ 4,500.00
DEDUCCIONES 25%	\$ 1,125.00
RENTA NETA MENSUAL	\$ 3,375.00
i = TASA NETA DE INTERÉS	7%
VIDA PROBABLE	35 AÑOS

SOLUCIÓN

TASA DE AMORTIZACIÓN DEL INMUEBLE

$$r = 100 / 35 = 2.857\%$$

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE

$$\text{RENTA NETA ANUAL (R)} \quad \$ 40,500.00$$

PRODUCTIVIDAD DEL TERRENO (T x i)

$$100,000.00 \times 0.07 \quad \$ 7,000.00$$

$$\text{PRODUCTIVIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES (R - T x i)} \quad \$ 33,500.00$$

TASA DE CAPITALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

$$i+r=7.00 + 2.86 = 9.86\%$$

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

$$C = (r - T \times i)/(i+r)$$

$$C = \$33,500.00 / 0.0986 = 339,756.59$$

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

$$V = T + C = 100,000.00 + 339,756.59$$

$$V = \$ 439,756.00 \text{ EN N.R.}$$

### 3.6.- PRINCIPALES MÉTODOS EN USO PARA DETERMINAR TASA DE CAPITALIZACIÓN.

PARA DETERMINAR LA TASA DE CAPITALIZACIÓN, O DE RENTABILIDAD. QUE DEBA APLICARSE A UN CASO DETERMINADO, EXISTEN VARIOS MÉTODOS O CRITERIOS Y SON DIVERSOS LOS CONCEPTOS QUE DICHAS TASAS ABARCAN, DEPENDIENDO DE CADA UNO DE DICHOS CRITERIOS.

ENTRE LOS PRINCIPALES MÉTODOS ESTÁN LOS SIGUIENTES:

MÉTODO DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA

EN ESTE MÉTODO ES NECESARIO CONOCER LOS INGRESOS BRUTOS, LAS DEDUCCIONES O GASTOS Y LA TASA DE CAPITALIZACIÓN, PARA OBTENERLOS LA CNB NOS DICE LO SIGUIENTE:

INGRESOS BRUTOS.- CORRESPONDERÁN AL INMUEBLE QUE SE PRETENDE VALUAR, COMO SON: EDAD, USO (HABITACIONAL, COMERCIAL, ETC.), UBICACIÓN, ESTADO DE CONSERVACIÓN DE ACABADOS, CALIDAD DEL PROYECTO, COMPETITIVIDAD, ETC.

GASTOS.- TODOS LOS INHERENTES AL INMUEBLE, COMO PUEDEN SER: IMPUESTO PREDIAL. PAGO POR AGUA, CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE, VACÍOS (TIEMPO SIN RENTARSE Y/O RENTAS NO COBRADAS), ADMINISTRACIÓN, ENERGÍA ELÉCTRICA, SEGUROS, PUBLICIDAD. CONSERJE, ELEVADORISTA, JARDINERO, ETC.

TASA DE CAPITALIZACIÓN.- LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA, INDICA QUE ESTA PUEDE VARIAR DE UN 6.5% A UN 15% ANUAL, PARA ENCONTRAR LA TASA INDICA SE DEBERÁ DE CONSIDERAR: EDAD, UBICACIÓN, CALIDAD DE PROYECTO, COMPETITIVIDAD. SEGURIDAD DEL INGRESO, VIDA ÚTIL REMANENTE, UTILIDAD NETA, RELACIÓN ENTRE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

EL CONCEPTO LLAMADO VACÍOS COMPRENDE UN PORCENTAJE DEL TIEMPO QUE QUEDE SIN RENTARSE POR DIVERSAS CAUSAS Y UN PORCENTAJE SOBRE LA SEGURIDAD DEL COBRO DE LAS RENTAS.

MÉTODO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES. (CABIN)

LA COMISIÓN DE BIENES NACIONALES (CABIN) ESTABLECE REGLAS PARA ENCONTRAR LOS TRES ELEMENTOS NECESARIOS PARA PODER CALCULAR EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN.

INGRESOS BRUTOS.- LAS NORMAS SON SIMILARES A LAS QUE INDICA LA CNB

DEDUCCIONES.- DICE QUE SE DEBE CONSIDERAR EL 50% DE LOS INGRESOS BRUTOS, Y DA COMO RAZÓN QUE ES ESE EL PORCENTAJE QUE LA LEY DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA ACEPTA COMO DEDUCCIONES SIN COMPROBAR. COMO LA CABIN TRABAJA CON TASAS NETAS DE CAPITALIZACIÓN ( DESPUÉS DEL PAGO DEL I.S.R.), TENDRÁ QUE DEDUCIR TAMBIÉN ESTE IMPUESTO, Y PARA ELLO LA CABIN CONSIDERA LA TASA MÁXIMA, QUE EN 1990 ES DEL 35%, Y QUE DEBERÁ APLICARSE AL 50% QUE QUEDA DE LOS INGRESOS BRUTOS. ESTO HACE QUE LAS DEDUCCIONES TOTALES, SEGÚN ESTE MÉTODO. EQUIVALGAN AL 67.5% DE LOS INGRESOS BRUTOS, QUEDANDO UN 32.5% DE INGRESOS NETOS, DESPUÉS DE DEPRECIACIÓN E IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.)

TASA NETA DE CAPITALIZACIÓN.- EN ESTA TASA NO ESTA INCLUIDO EL I.S.R., Y AL CONSIDERAR LA CABIN QUE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA ES DE POCO RIESGO, DICE QUE ESTA TASA DEBE DE ESTAR ENTRE UN 4% Y UN 6% ANUAL, TASAS ESTAS SEGÚN DICE ELLA, QUE SON LAS QUE GANA UN CAPITAL EN E.U.A. PARA FIJAR LA CORRESPONDIENTE TASA A UN HECHO CONCRETO TAN SOLO DICE: LA TASA DE CAPITALIZACIÓN DEBE SELECCIONARSE EN FUNCIÓN DEL MERCADO DE CAPITALES. ( GUÍA CABIN PAG. 113).

LA MISMA CABIN ACLARA QUE LA LEY NO LE PIDE "LA DICTAMINACION DE VALORES. SINO DE ESPACIOS DE NEGOCIACIÓN", POR LO QUE " SUS DICTÁMENES SON INSTRUMENTOS DE NEGOCIACIÓN Y DE DECISIÓN PARA OPERACIONES QUE DEBEN ESTAR CLARAMENTE IDENTIFICADAS Y CONFIGURADAS, Y NO CERTIFICADOS DE VALOR PARA USO ABIERTO.

ES DECIR, QUE EL PRESENTE MÉTODO ES ÚTIL PARA LOS OBJETIVOS QUE DEBE SATISFACER LA CABIN, PERO NO PODEMOS COMPARARLO CON OTROS MÉTODOS CUYOS OBJETIVOS SON DIFERENTES.

#### MÉTODO RESIDUAL

SEGÚN ESTE PROCEDIMIENTO, SE APLICA LA TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL INMOBILIARIO (i), AL VALOR (V) DE TODO EL INMUEBLE, Y AL VALOR DE LA SOLA CONSTRUCCIÓN (V.C), SE LE APLICA LA TASA DE SU DEPRECIACIÓN (d), CONSIDERANDO EL MÉTODO DE LA LÍNEA RECTA PARA EL CALCULO DE ESTA DEPRECIACIÓN.

SE CONOCERÁ LA TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL INMOBILIARIO (i); EL PORCENTAJE ( C ) QUE SOBRE EL VALOR DEL CAPITAL INMOBILIARIO ( V ), CORRESPONDE A LA SOLA CONSTRUCCIÓN; Y LA VIDA ÚTIL REMANENTE ( U ) DEL INMUEBLE.

CON LOS DATOS ANTERIORES PODREMOS OBTENER: EL PORCENTAJE "T" QUE SOBRE EL VALOR DEL CAPITAL INMOBILIARIO (V), CORRESPONDE AL TERRENO; Y LA TASA DE DEPRECIACIÓN "d", QUE SERÁ IGUAL A UNO ENTRE EL NUMERO DE AÑOS DE VIDA ÚTIL REMANENTE (U).

TENDREMOS ENTONCES:

$$V = V.T. + V.C$$

$$V.t = V.T.i + V.C (i + d)$$

DIVIDIENDO ENTRE "V", TENDREMOS:

$$t = T.i + C.i + C.d$$

$$t = i (T + C) + C.d$$

PERO  $T + C = 1$ ; LUEGO

$$* \quad t = i + C.d$$

$$\text{Y COMO } d = \frac{i}{U}$$

$$\text{** } t = y + \frac{C}{U}$$

\* Y \*\* SE PODRÁ CALCULAR LA TASA DE CAPITALIZACIÓN "t". O LA TASA DE RENTABILIDAD.

#### MÉTODO INWOOD.

ES EL CRITERIO ACEPTADO EN FORMA GENERAL, QUE PARA PRECISAR Y CALCULAR LOS DIVERSOS ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN TODO AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN, SE CONSIDEREN PERIODOS MAYORES DE UN AÑO, UNOS ESTIMAN QUE ESTOS PERIODOS DEBEN SER DE DIEZ AÑOS, Y OTROS OPINAN QUE DEBEN ABARCAR TODA LA VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE. EL MÉTODO INWOOD TOMA EN CUENTA ESTE ÚLTIMO CRITERIO.

CONSIDERA TODA LA VIDA ÚTIL REMANENTE (U) DE UN INMUEBLE; INTERESES SOBRE EL VALOR DEL TERRENO, APLICÁNDOLE LA TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL INMOBILIARIO (i). EN CUANTO AL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, ESTA SE AMORTIZA CON ANUALIDADES IGUALES, EN UN NUMERO "n" DE AÑOS IGUAL AL NUMERO DE AÑOS DE VIDA ÚTIL REMANENTE Y UNA TASA DE INTERÉS "i", O SEA QUE SE TENDRÁ QUE:

$$N=U$$

ENTONCES:

A= FACTOR DE ANUALIDAD PARA AMORTIZAR UN PESO EN "U" ANUALIDADES, CON UNA TASA DE INTERÉS "i".

V.C= VALOR DE LA SOLA CONSTRUCCIÓN

V.T= VALOR DEL TERRENO

V.t= INGRESOS RESIDUALES

$$A = i + \frac{i}{(1+i)^U - 1}$$

$$V.t = V.T.i + V.C.A.$$

SUSTITUYENDO, RECORDANDO QUE T+C=1 Y DESPEJANDO TENDREMOS:

$$t = i + \frac{i.C}{(1+i)^U - 1}$$

CON LA FORMULA ANTERIOR SE CALCULA EL VALOR DE "t" (DE CAPITALIZACIÓN O RENTABILIDAD), SEGÚN EL MÉTODO INWOOD.

#### MÉTODO HOSKOLD, DE FONDO ACUMULADO.

ESTE MÉTODO TAMBIÉN CONSIDERA QUE UNA PARTE DE LA INVERSIÓN REGRESA O SE RECUPERA CADA AÑO CON EL INGRESO ANUAL "U" QUE DEBERÍA SER EL VALOR DE LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PERO EN ESTE MÉTODO ESTA RECUPERACIÓN ANUAL SE INVIERTE EN UN FONDO ACUMULADO, QUE AL IRSE CAPITALIZANDO CON UNA

TASA DE INTERÉS DIFERENTE A LA TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL INMOBILIARIO. PRODUCE AL FINAL DE LA VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE, UN CAPITAL IGUAL AL VALOR QUE TENIA LA CONSTRUCCIÓN AL INICIO DEL PERIODO DE ESTUDIO.

EXISTIRÁN ENTONCES DOS TASAS DE INTERÉS; LA TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL INMOBILIARIO "i", Y LA TASA DE RENDIMIENTO DEL FONDO ACUMULADO "j".

ENTONCES:

$$t = i + \frac{j \cdot C}{(1+j)^u - 1}$$

SEGÚN LA FÓRMULA ANTERIOR, SI CONSIDERAMOS CONSTANTE "i" Y COMO BASE EL VALOR DE "t" CUANDO  $y = j$ , TENDREMOS:

SI "j" ES MENOR QUE "i" EL VALOR DE "t" AUMENTA Y  
SI "j" ES MAYOR QUE "i" EL VALOR DE "t" DISMINUYE

EN ÉPOCAS DE GRANDE INFLACIÓN HABRÁ QUE TENER MUCHO CUIDADO CON EL VALOR DE "j", YA QUE EN SU VALOR ESTARÁ INCLUIDA LA INFLACIÓN Y TOMAR SU VALOR TAL CUAL, ESTO PODRÍA DAR RESULTADOS EQUIVOCADOS.

### 3.7.- MÉTODOS PARA LA VALUACIÓN DE TERRENOS

PARA LA VALUACIÓN DE PREDIOS ES NECESARIO CONOCER SU FORMA GEOMÉTRICA, PARA QUE UNA VEZ CONOCIDO EL LOTE TIPO SE PUEDA DETERMINAR EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO.

CLASIFICACIÓN EN BASE A SU FORMA:

PREDIOS REGULARES  
PREDIOS IRREGULARES

PREDIOS REGULARES

- SON LOS CUADRILÁTEROS CON UN SOLO FRENTE CUYOS ÁNGULOS NO DIFIERAN EN MÁS DE  $10^\circ$  DEL ÁNGULO RECTO.
- LOS TRIÁNGULOS CON DOS O TRES FRENTE
- LOS CUADRILÁTEROS EN ESQUINA
- LOS PENTÁGONOS CON DOS FRENTE

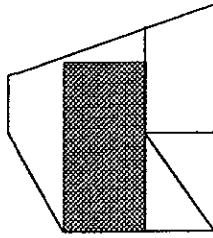
NO SE CONSIDERARÁN IRREGULARIDADES LAS SUPERFICIES ENTRANTES O SALIENTES (ANCONES), CUYA DIMENSIÓN MÁXIMA, MEDIDA SOBRE LA PERPENDICULAR AL LINDERO RESPECTIVO, NO EXCEDA DE UN METRO.

EL VALOR DE LOS PREDIOS REGULARES CON UN SOLO FRENTE, SE DETERMINARA MULTIPLICANDO SU SUPERFICIE POR EL VALOR UNITARIO DE TIERRA FIJADO A LA CALLE EN QUE ESTÉN SITUADOS, SIEMPRE QUE SU FRENTE NO SEA MENOR, NI SU FONDO MAYOR QUE LOS DEL LOTE TIPO.

## PREDIOS IRREGULARES

SON TODOS AQUELLOS PREDIOS QUE NO TENGAN LAS CARACTERÍSTICAS DE REGULARES.

PARA VALUAR PREDIOS IRREGULARES CON UN SOLO FRENTE, SE DIVIDIRÁN EN FRACCIONES REGULARES CON UN SOLO FRENTE, SE DIVIDIRÁ EN FRACCIONES REGULARES A PARTIR DEL FRENTE DE LA CALLE, LIMITÁNDOLAS LATERALMENTE CON LÍNEAS NORMALES DEL FRENTE O CON PROLONGACIONES DE LINDEROS Y AL FONDO CON PARALELAS CON LÍNEAS NORMALES DEL FRENTE O CON LINDEROS DEL FONDO (FIG. 1). TRATANDO EN LO POSIBLE DE INSCRIBIR UN RECTÁNGULO CON LA MAYOR ÁREA.



CADA UNA DE LAS FRACCIONES O POLÍGONOS QUE RESULTEN DE LA DIVISIÓN, YA SEA DE FONDO, LATERALES O CON FRENTE A LA CALLE, SE VALUARAN DE ACUERDO CON LOS MÉTODOS QUE MAS ADELANTE SE DETALLARAN.

## PREDIOS EN ESQUINA

SE CONSIDERAN PREDIO EN ESQUINA Y SUJETOS A INCREMENTO POR ESTE CONCEPTO, A AQUELLOS CUYOS LADOS FORMEN ÁNGULOS DE  $45^{\circ}$  A  $135^{\circ}$  INCLUSIVE, YA SEA QUE LA ESQUINA ESTE FORMADA POR LA INTERSECCIÓN DE DOS CALLES O POR LA INFLEXIÓN DE LA MISMA. EL VALOR DE ESTOS PREDIOS SE INCREMENTARA DE ACUERDO CON LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

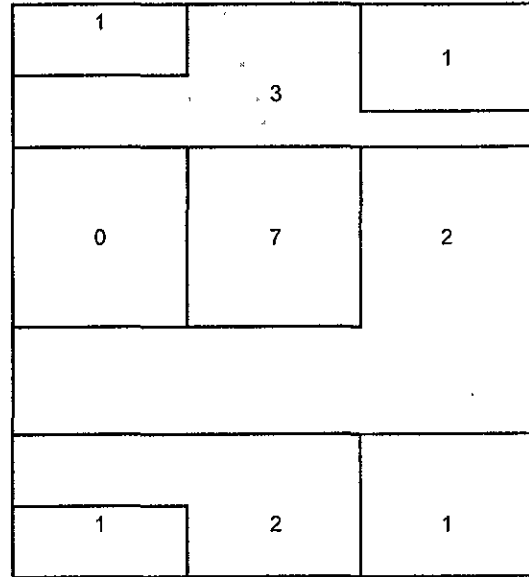
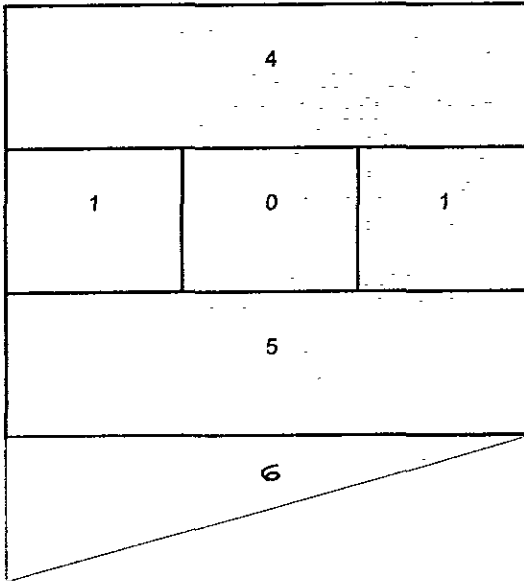
- SE INCREMENTARÁ UN 25% LOS PREDIOS SITUADOS EN ESQUINAS COMERCIALES DE PRIMER ORDEN.
- SE INCREMENTARÁ EN UN 20% LOS PREDIOS SITUADOS EN ESQUINA CON ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE SEGUNDO ORDEN.
- SE INCREMENTARA UN 15% LOS PREDIOS SITUADOS EN ESQUINA NO COMERCIALES.

LOS INCREMENTOS SE CALCULARAN EN FUNCIÓN DEL MENOR VALOR DE LA CALLE.

EL ÁREA QUE SE DEBERÁ INCREMENTAR SERÁ LA FORMADA POR LOS FRENTE DEL PREDIO HASTA UNA DISTANCIA DE 20 METROS MEDIDA DESDE EL VÉRTICE DE LA ESQUINA Y POR LAS PERPENDICULARES LEVANTADAS SOBRE AQUELLOS FRENTE AL FINAL DE ESTA DISTANCIA. EN EL CASO EN QUE EL FRENTE SEA MENOR DE 20 METROS, SE TOMARA LA DIMENSIÓN DEL FRENTE.

LA SUPERFICIE DE ÉSTE INCREMENTO NO PODRÁ SER MAYOR DE 400 M<sup>2</sup>.

## CLASIFICACIÓN DE LOTES POR SU UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA



- 0 INTERMEDIO
- 1 ESQUINA
- 2 INTERMEDIO DOS FRENTES
- 3 INTERMEDIO TRES O MAS FRENTES CABECERO
- 4 CABECERO
- 5 MANZANERO CUATRO O MAS FRENTES
- 6 MANZANERO TRES FRENTES
- 7 INTERIOR

### 3.8.- FORMULAS PARA EL CALCULO DE FACTORES Y TASAS

#### MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA SEGÚN LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO

FACTOR DE ZONA (FZo)	
CARACTERÍSTICAS	FACTOR (FZo)
ÚNICO FRENTE A LA CALLE DE LA ZONA	1.00
NINGÚN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA Y AL MENOS UNO A LA CALLE MODA.	1.00
AL MENOS UN FRENTE A CORREDOR DE VALOR	1.00
SIN FRENTE A CALLE ALGUNA	1.00
AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA O A UN PARQUE O PLAZA (Y NINGUNO A CORREDOR DE VALOR)	1.20
ÚNICO FRENTE O TODOS LOS FRENTE A CALLE INFERIOR A LA CALLE MODA	0.80

FACTOR DE UBICACION (FUb)	
CARACTERÍSTICAS	FACTOR (FUb)
SIN FRENTE A VÍA DE CIRCULACIÓN	0.70
CON FRENTE A UNA SOLA VÍA DE CIRCULACIÓN	1.00
CON FRENTE A DOS VÍAS DE CIRCULACIÓN	1.15
CON FRENTE A TRES VÍAS DE CIRCULACIÓN	1.25
CON FRENTE A CUATRO O MAS VÍAS DE CIRCULACIÓN	1.35

FACTOR DE FRENTE (FFr)	
CARACTERÍSTICAS	FACTOR (FFr)
FRENTE IGUAL O MAYOR A 7.00 METROS	1.00
FRENTE IGUAL O MAYOR A 4.00 Y MENOR A 7.00 METROS	0.80
FRENTE MENOR A 4.00 METROS	0.60

LOS PREDIOS CUYO FRENTE TENGA COMO MÍNIMO UNA DIMENSIÓN DE 6.90 METROS SE CONSIDERAN CON FRENTE A 7.00MTS



**FACTOR DE FORMA (FFo)**

A) PARA TERRENOS CUYO FONDO SEA IGUAL O MENOR A TRES VECES EL FRENTE Y CUYA POLIGONAL CONFORME

OCHO O MENOS ANGULOS:

$FFo = Ri / STo$

Ri= RECTANGULO INSCRITO

STo= SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

B) PARA TERRENOS CUYO FONDO SEA MAYOR A TRES VECES EL FRENTE O CUYA POLIGONAL CONFORME NUEVE O MAS ANGULOS:

PORCION		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	PORCION ANTERIOR	$EPa = 1.00$	$SPa$ = EFICIENCIA DE LA PORCION ANTERIOR 'DEL RECTANGULO INSCRITO $STo$ = SUPERFICIE DE LA PORCION ANTERIOR $STo$ = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

PORCION		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	PORCION POSTERIOR	$EPp = 0.70$	$SPp$ = EFICIENCIA DE LA PORCION POSTERIOR $EPp$ = SUPERFICIE DE LA PORCION POSTERIOR $STo$ = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

PORCION		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	AREAS IRREGULARES CON FRENTE A LA VIA DE ACCESO	$EAc = 0.80$	$EAc$ = EFICIENCIA DE LAS AREAS IRREGULARES CON FRENTE A LA VIA DE ACCESO $SA$ = SUPERFICIE DE LAS AREAS IRREGULARES CON FRENTE A LA VIA DE ACCESO $STo$ = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

PORCION		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	AREAS IRREGULARES INTERIORES	$EAI = 0.50$	$EAI$ = EFICIENCIA DE LAS AREAS IRREGULARES INTERIORES $SAI$ = SUPERFICIE DE LAS AREAS IRREGULARES INTERIORES $STo$ = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

**FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO**

FACTOR DE SUPERFICIE (FSu)						
$RLm = \frac{SLo}{SLm}$	RLm		FSu	RLm		FSu
	RLm=RELACION CON LOTE MODA SLo=SUPERFICIE DEL LOTE QUE SE. ESTA VALUANDO SLm=SUPERFICIE DEL LOTE MODA	HASTA	2	1	11.1	12
	2.1	3	0.98	12.1	13	0.78
	3.1	4	0.96	13.1	14	0.76
	4.1	5	0.94	14.1	15	0.74
	5.1	6	0.92	15.1	16	0.72
	6.1	7	0.9	16.1	17	0.7
	7.1	8	0.88	17.1	18	0.68
	8.1	9	0.86	18.1	19	0.66
	9.1	10	0.84	19.1	20	0.64
	10.1	11	0.82	20.1	Y MAS	0.62

TABLA PARA LA OBTENCION DE LA SUPERFICIE MODA CUANDO NO SE PUEDA DETERMINAR DIRECTAMENTE		
CLAVE	TIPO	LOTE MODA
H5	HABITACIONAL HASTA 50 HAB./Ha	1,000.00 M2
H1	HABITACIONAL HASTA 100 HAB/Ha	500.00M2
H2	HABITACIONAL HASTA 200 HAB/Ha	250.00M2
H4	HABITACIONAL HASTA 400 HAB/Ha	125.00M2
H8	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	600.00M2
H2S	HABITACIONAL CON SERV. HASTA 200 HAB/Ha	250.00M2
H4S	HABITACIONAL CON SERV. HASTA 400 HAB/Ha	125.00M2
H21,H41	HABITACIONAL INDUSTRIA MEZCLADA	500.00M2
H21S,H41S	HABITACIONAL IND. MEZCLADA Y SERVICIOS	500.00M2
IV	INDUSTRIAL VECINAL	500.00M2
IA	INDUSTRIAL AISLADA	2,000.00M2

FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FRe)
$FRe = FZo \times FUb \times FFr \times FFo \times FSu$

NOTA: PARA EFECTOS DE REVISION INICIAL, EL FACTOR RESULTANTE DE TIERRA NUNCA SERA MENOR QUE 0.60; DEBERA UTILIZARSE SOLO DOS DECIMALES PARA CADA FACTOR

A CONTINUACIÓN INDICARE Y EJEMPLIFICARE ALGUNAS FÓRMULAS UTILIZADA PARA EL CALCULO DE FACTORES.

**TERRENO CON FRENTE MENOR:**  
NOTA: PARA FRENTES MAYORES DE 7.00 M. EN LOTE TIPO.

DATOS:        1.-FRENTE DEL LOTE A VALUAR:                        =                        7.00 M.  
                  2.- FRENTE DEL LOTE TIPO:                                =                        10.00 M.

FORMULA=  $RAIZ(1/2)$   
COEF. =        **0.8367**

**TERRENO CON FRENTE MENOR:**  
NOTA: PARA FRENTES MENORES DE 7.00 M. EN LOTE TIPO.

DATOS:        1.-FRENTE DEL LOTE A VALUAR:                        =                        6.00 M.  
                  2.-FRENTE DEL LOTE TIPO:                                =                        7.00 M.

FORMULA=  $1/2$   
COEF.=        **0.8571**

**TERRENO CON MENOR AREA:**  
NOTA: MENOR AREA QUE EL LOTE TIPO.

DATOS:        1.- AREA DEL LOTE A VALUAR.                                =                        90.00 M2.  
                  2.- AREA DEL LOTE TIPO.                                        =                        120.00 M2.

FORMULA=  $1/2$   
COEF.=        **0.7500**

**TERRENO CON MAYOR AREA:**  
NOTA: MAYOR AREA QUE EL LOTE TIPO.

DATOS:        1.- AREA DEL LOTE A VALUAR.                                =                        250.00 M2.  
                  2.- AREA DEL LOTE TIPO.                                        =                        200.00 M2

FORMULA=  $=(0.25*2)/1+0.75$   
COEF.=        **0.9500**



**TASAS DE INTERÉS PARA ANÁLISIS  
DE VALOR POR CAPITALIZACIÓN**

CONCEPTO	T 8%	A 9%	S 10%	A 11%	S 12%
EDAD(O ULTIMA REP. MAYOR)	0A10	10A20	20A30	30A40	40 O MAS
USO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	RUINOSO
CALIDAD DE PROYECTO	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
VIDA PROBABLE	MAS DE 35 1	35A30	30A25	25A20	MENOS20
UBICACIÓN (CON REL. A MANZANA)	ESQ.COMER.	ESQ.RESID.	INTERMED.	INT.COMER.	INT.RESID.
ZONA DE UBICACIÓN	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA
	1	0	5	1	0
CAPIT/CONCEPTO	1.1429%	1.2857%	1.4286%	1.5714%	1.7143%
CAPITAL/TASA	1.1429%	0.0000%	7.1429%	1.5714%	0.0000%
				<b>TASA</b>	<b>TASA EN N.R</b>
				<b>9.8571%</b>	<b>10%</b>

TASAS DE INTERÉS POR CAPITALIZACIÓN DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DE EDAD, USO, ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DE PROYECTO, VIDA PROBABLE, UBICACIÓN Y ZONA.

NOTA:

ESTA TABLA ES USADA POR ALGUNOS PERITOS VALUADORES Y TAMBIÉN ES ACEPTADA POR LA C.N.B.V. E INSTITUCIONES BANCARIAS.

ESTE TRABAJO ESTA ENCAMINADO A AYUDAR A QUE SEA MAS OBJETIVO EL CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN, TENIENDO COMO LIMITANTE LOS RANGOS DE LAS TASAS DEL 8% AL 12%.

## CAPÍTULO 4.

### ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS BIENES RAÍCES

#### 4.1.- RENTABILIDAD DE LOS BIENES RAÍCES

EXISTE EN EL MERCADO UN GRAN NÚMERO DE BIENES RAÍCES CUYO FÍN ES EL DE INVERSIÓN. ENTRE ELLOS SUELEN ESTAR: EDIFICIOS COMERCIALES, DE OFICINAS. INDUSTRIALES, CENTROS COMERCIALES, HOTELES, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, ETC.

REFLEXIONANDO SOBRE ESTO, ENCONTRAMOS QUE HAY USUARIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO E INVERSIONISTAS. POR EJEMPLO: AL ARRENDADOR DE UN EDIFICIO INDUSTRIAL LE INTERESA QUE ESTE CUENTE CON LAS INSTALACIONES Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ACORDES CON SUS NECESIDADES DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN. EN CAMBIO AL INVERSIONISTA QUE QUIERE SER PROPIETARIO DEL BIEN LE PREOCUPA MENOS ESTAS CUESTIONES. LO ÚNICO QUE LE INTERESA SON LOS INGRESOS QUE OBTENDRÁ. SU PREOCUPACIÓN POR EL ESPACIO SE REDUCE A QUE INGRESOS LE PRODUCIRÁ Y DE QUE TIPO: CANTIDAD, CALIDAD Y DURACIÓN.

LA COMERCIALIZACIÓN DE UNA PROPIEDAD INMOBILIARIA LE INTERESA TANTO A LOS USUARIOS COMO A LOS INVERSIONISTAS (PROPIETARIOS).

POR LO TANTO, SI UN INVERSIONISTA EN BIENES RAÍCES QUIERE ADQUIRIR UNA PROPIEDAD MOTIVADO POR SUS INGRESOS EN POTENCIA, ES DESEABLE QUE EL CORREDOR INMOBILIARIO QUE TIENE UNA PROPIEDAD EN VENTA LE COMUNIQUE CUAL ES LA CORRIENTE POTENCIAL DE INGRESOS PARA QUE EL INVERSOR PUEDA COMPARARLA CON OTRA INVERSIÓN ALTERNATIVA Y DECIDIR SI EFECTÚA O NO LA TRANSACCIÓN.

ENTRE LOS PROMOTORES Y CORREDORES INMOBILIARIOS SE USAN "REGLAS EMPÍRICAS" PARA ESTIMAR EL VALOR DE LA PROPIEDAD Y SU RENTABILIDAD Y ASÍ TOMAR DECISIONES EN LOS NEGOCIOS DE COMPRA Y VENTA. EN GENERAL, TODAS ESTAS REGLAS TIENEN FALLAS O DEFICIENCIAS MUY NOTORIAS.

AHORA BIEN, SE UTILIZAN PORQUE SON FÁCILES DE CALCULAR. HAY QUE RECORDAR QUE LAS PERSONAS GUSTAN DE SOLUCIONES FÁCILES Y ESTAS REGLAS PARECEN UN LENGUAJE QUE SE APRENDE CON FACILIDAD.

EN EL OFICIO INMOBILIARIO SE HABLA CON FRECUENCIA DE ESTAS REGLAS EMPÍRICAS "CONTADO SOBRE CONTADO", EL "FACTOR DE LA RENTA ANUAL BRUTA" Y LA "TASA DE CAPITALIZACIÓN" (PERPETUIDAD). MUCHAS DE ESTAS FÓRMULAS DATAN DE MUCHOS AÑOS ATRÁS.

CON TODO, DESDE HACE MUCHO EXISTE LA INGENIERÍA ECONÓMICA, CUYAS TÉCNICAS PERMITEN ANALIZAR Y EVALUAR PROYECTOS DE INVERSIÓN Y QUE SE PUEDE UTILIZAR EN EL MERCADO INMOBILIARIO. ESTA TÉCNICA LA EMPLEAN AMPLIAMENTE LOS BANQUEROS Y LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS. ES MAS CONFIABLE QUE CUALQUIER REGLA EMPÍRICA Y PERMITE LA COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

EL PROCEDIMIENTO GENERAL SE DENOMINA "ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO" O ANÁLISIS DE LA TASA INTERNA DE RETORNO Y DE VALOR PRESENTE". SU CÁLCULO ES

LABORIOSO PERO CON LAS CALCULADORAS FINANCIERAS Y LAS COMPUTADORAS SE HA HECHO MAS SENCILLO.

#### 4.2.- PLANEACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

ANTES DE INICIAR EL DESARROLLO DE CUALQUIER PROYECTO INMOBILIARIO, LA EMPRESA DEBE REALIZAR, UN ANÁLISIS DE RENTABILIDAD Y ELABORAR UN PLAN ECONÓMICO FINANCIERO PREVIO DEL PROCESO, EL CUAL LUEGO SE IRA AJUSTANDO A MEDIDA QUE SE DESARROLLA.

EL PROMOTOR DEBE SIMULAR ESTE PROCESO ECONÓMICO FINANCIERO CON OBJETO DE ANALIZAR LOS FACTORES O CIRCUNSTANCIAS, QUE HACEN QUE, PARA UNA INVERSIÓN DETERMINADA, LOS INGRESOS NETOS ACTUALIZADOS QUE SE OBTENGAN SEAN MÁXIMOS Y EN EL MENOR TIEMPO POSIBLE.

LAS PARTIDAS DE EGRESOS E INGRESOS DE UN PROMOCIÓN INMOBILIARIA COMPRENDEN LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

##### EGRESOS

INVERSIÓN.- ESTUDIOS INICIALES, PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN SEGÚN PROGRAMA

PROMOCIÓN.- GASTOS DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

AMORTIZACIÓN.- PAGO DE CRÉDITO UTILIZADOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

FINANCIEROS.- INTERÉS Y OTROS GASTOS FINANCIEROS-DEPENDIENTES DEL CRÉDITO.

DIVERSOS.- ESCRITURACIÓN, IMPUESTOS ETC.

##### INGRESOS

CAPITAL PROPIO.- APORTACIÓN DE FONDOS PROPIOS DE LA EMPRESA SEGÚN SUS POLÍTICAS

CRÉDITOS.- AQUELLOS QUE SE ESTIMEN NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN, CUANDO NO SE CUENTE CON CAPITAL PROPIO SUFICIENTE.

INGRESOS.- AQUELLOS QUE PROVIENEN DE LA VENTA DE LOS PRODUCTOS (VIVIENDAS, OFICINAS, LOCALES , ESTACIONAMIENTOS, ETC.). SE CALCULAN EN BASE A UN PROGRAMA DE VENTAS BASADO EN EL ESTUDIO DE MERCADO.

OTROS VARIOS.- INTERESES SOBRE PAGOS DIFERIDOS, CASTIGOS POR DEVOLUCIÓN, ETC.

CON LOS RESULTADOS DE ESTAS PARTIDAS SE FORMULA EL BALANCE ECONÓMICO-FINANCIERO.

$INGRESOS\ BRUTOS = TOTAL\ DE\ INGRESOS - GASTOS\ TOTALES.$

Y DE ESTE BALANCE DETERMINAMOS LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO DEL PROYECTO INMOBILIARIO ANTES DE IMPUESTOS.

DEL ANÁLISIS ECONOMICO-FINANCIERO, SE PUEDE DECIR LO SIGUIENTE: EN UN DESEMBOLSO DETERMINADO DE CAPITAL PROPIO, LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES QUE INFLUYEN EN LA OBTENCIÓN MÁXIMA DE INGRESOS NETOS (UTILIDADES) SON: IMPORTE ADECUADO DE CRÉDITO INDISPENSABLE Y OPTIMIZACIÓN EN LA DISTRIBUCIÓN PERIÓDICA DE LA INVERSIÓN Y DE LOS INGRESOS. ESTO ULTIMO SUPONE LO SIGUIENTE:

A) EL TIPO DE PROMOCIÓN DEBE ESTAR DIRIGIDA A UNA DEMANDA POTENCIAL QUE ABSORBA LA OFERTA EN EL MENOR TIEMPO POSIBLE, ESTO ES, QUE LOS INGRESOS SE

OBTENGAN A LA BREVEDAD POSIBLE, QUE CON CELERIDAD ÓPTIMA SE REALICEN LAS VENTAS.

B) LA CONSTRUCCIÓN, SE REALICE CON EL RITMO-DISTRIBUCIÓN QUE ESTE DE ACUERDO CON LA ABSORCIÓN DE LA DEMANDA PREVISTA-(PLAN DE VENTAS).

C) EL TIPO DE PROYECTO DEBE SER TAL, QUE PERMITA EL MAYOR MARGEN POSIBLE ENTRE LOS INGRESOS ANUALES OBTENIDOS Y LA INVERSIÓN ANUAL REALIZADA.

DE LO ANTERIOR PARECE CLARO QUE EL ASPECTO MÁS IMPORTANTE A CONSIDERAR EN TODA LA PROMOCIÓN INMOBILIARIO, ES LA DE DIRIGIR LA OFERTA HACIA EL TIPO DE DEMANDA MAS IDÓNEA (NICHOS DE MERCADO), TENIENDO EN CUENTA EL MONTO DE LA INVERSIÓN REQUERIDA.

LA BASE FUNDAMENTAL PARA INICIAR UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA ES LA EXISTENCIA DE UN TERRENO EN PROPIEDAD O CON LA POSIBILIDAD DE SER COMPRADO, EL CUAL TIENE UN PRECIO, QUE DEPENDE DE SUS EXPECTATIVAS URBANISTICAS-LOCALIZACION Y DE SU POSIBILIDAD DE USO; RESIDENCIAL COMERCIAL, MIXTO, INDUSTRIAL, ETC. Y DE SU APROVECHAMIENTO EDIFICABLE (SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA).

EN CONSECUENCIA, LA REPERCUSIÓN DEL PRECIO DEL SUELO EN EL PRECIO DE VENTA DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES UN CONDICIONANTE IMPORTANTE PARA SELECCIONAR EL TIPO DE PRODUCTO A PROMOVER, APROVECHANDO EN LO POSIBLE LAS ALTERNATIVAS QUE SE TENGAN PARA HACER UNA SELECCIÓN ÓPTIMA. Y ESTA SELECCIÓN DEBE REALIZARSE MEDIANTE UN ANÁLISIS EXHAUSTIVO DEL MERCADO, CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA POTENCIAL DE LA ZONA, ENTORNO DEL LUGAR DE LA PROMOCIÓN Y DIFERENCIA CON LA OFERTA EXISTENTE. PARA ESTABLECER NUESTRO NICHOS DE MERCADO A EXPLOTAR.

PARA UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA SE DEBERÁN OBTENER LAS CONCLUSIONES SIGUIENTE:

- 1.- ESTRUCTURA Y DINÁMICA DE LA CLIENTELA POTENCIAL (DEMANDA). ESTRATO SOCIAL Y PODER DE COMPRA.
- 2.- DIFERENCIA ENTRE LA OFERTA EXISTENTE Y LA DEMANDA. LO QUE SE OFRECE EN EL MERCADO Y QUE DESEA EL COMPRADOR.
- 3.- CLIENTELA RESIDUAL POSIBLE PARA LA PROMOCIÓN EN ESTUDIO.
- 4.- PERIODO DE MADURACIÓN DEL PROYECTO (TIEMPO DE REALIZACIÓN)
- 5.- DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR ETAPAS, LO QUE NOS DA LA INVERSIÓN ANUAL REQUERIDA.
- 6.- INGRESOS ANUALES. (SEGÚN EL PLAN DE VENTAS).

CON ESTOS ESTUDIOS, ELABORADOS PARA DOS TIPOS DE DEMANDA, EL PASO SIGUIENTE SERÁ SELECCIONAR EL TIPO DE PROMOCIÓN A DESARROLLAR, CON EL CRITERIO DE QUE SE OBTENGA LA RENTABILIDAD MÁXIMA POSIBLE PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA.

SI LA TASA DE RETORNO DE LA ALTERNATIVA MAS IDÓNEA ES ATRACTIVA PARA EL INVERSIONISTA SE ESTARÁ EN DISPOSICIÓN DE INICIAR LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE LOS BIENES RAÍCES.

POR OTRA PARTE, ES MUY IMPORTANTE PARA EL PROMOTOR DEFINIR LA PROPORCIÓN DE FINANCIAMIENTO EXTERNO A UTILIZAR (APALANCAMIENTO), IDENTIFICARLO PARA CONOCER SU COSTO CON OBJETO DE INCREMENTAR EL RENDIMIENTO DEL CAPITAL



PROPIO, YA QUE LOS INTERESES PAGADOS AL CAPITAL AJENO SON DEDUCIBLES DE IMPUESTOS.

POR OTRA PARTE, CABE ENFATIZAR QUE LA PROYECCIÓN DE LAS VENTAS ES EL EJE SOBRE EL QUE GIRA TODA LA PROMOCIÓN Y PROGRAMACIÓN INMOBILIARIA. LO IMPORTANTE ES AVERIGUAR "QUE" Y "CUANTAS" UNIDADES PODEMOS VENDER EN EL MERCADO. ES POR ESO QUE LAS VENTAS FIJAN EL RITMO DE LA PROMOCIÓN.

LA PROGRAMACIÓN DE TODA LA EMPRESA, CONSTRUCCIÓN, FINANZAS, FUERZA DE VENTA, PUBLICIDAD, ETC. DEPENDE DE LA PROYECCIÓN DE LAS VENTAS. POR LO TANTO ES IMPORTANTE QUE LOS ENCARGADOS DE SU PREPARACIÓN LO HAGAN CON OBJETIVIDAD, ESTABLECIÉNDOLA CON REALISMO Y SIN FALSOS OPTIMISMOS.

LAS PROYECCIONES DE LAS VENTAS SE PLANEAN EN GENERAL A CORTO Y MEDIANO PLAZO; A CORTO PLAZO SON AQUELLAS QUE CUBREN LAS OPERACIONES A REALIZAR HASTA EN DOS AÑOS Y ES COMÚN DIVIDIRLAS EN MESES, TRIMESTRES O SEMESTRES PARA SU SEGUIMIENTO; SON A MEDIANO PLAZO LAS QUE SE PROYECTAN A PERIODOS DE 2 A 5 AÑOS.

ESTAS PROYECCIONES DE LAS VENTAS DEBE REALIZARSE A PARTIR DE DATOS CONCRETOS Y FIDEDIGNOS OBTENIDOS DE ESTUDIOS DE MERCADO DEL ENTORNO DONDE SE REALIZARA LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y QUE COMO SE HA MENCIONADO, DEPENDE FUERTEMENTE DE LOS INDICADORES ECONÓMICOS, POLÍTICOS Y SOCIALES, A SABER:

#### A.- POBLACIÓN

¿QUE PARTE DE ÉSTA COMPRARA NUESTRO PRODUCTO?  
INTERESA CONOCER DATOS TALES COMO :

- LA EDAD
- SEXO
- CAPACIDAD ECONÓMICA Y CULTURAL
- NÚMERO DE MIEMBROS POR FAMILIA O PROMEDIO
- NUMERO DE FAMILIAS
- ETC.

#### B.- RIQUEZA

¿CUAL ES LA CAPACIDAD DE COMPRA?  
INTERESA CONOCER:

- EL INGRESO
- LA DISPONIBILIDAD DE CRÉDITO
- LOS IMPUESTOS AL CONSUMO
- ETC.

#### C.- COMERCIO Y TURISMO

¿EXISTE ESCASEZ DE HOTELES?  
¿CUAL ES EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN?  
¿EXISTEN CASAS O DEPARTAMENTOS EN RENTA?  
¿EXISTEN CENTROS COMERCIALES?  
¿EXISTEN ARTÍCULOS DE CONSUMO DIVERSOS EN LA ZONA?

#### D.- LEYES Y REGLAMENTO

SE DEBERÁN CONOCER LAS LEYES DE USO DE SUELO, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y TRANSITO, FOMENTO A LA VIVIENDA, A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA, ETC.

### 4.3.- ECONOMÍA Y SU RELACIÓN CON LOS BIENES INMUEBLES

LA ECONOMÍA ESTUDIA E INDICA LOS MEDIOS QUE UNA COLECTIVIDAD HA DE EMPLEAR PARA AUMENTAR SU RIQUEZA, ANALIZANDO LAS LEYES QUE REGULAN EL EMPLEO DE LOS MEDIOS Y LA APLICACIÓN DE LOS FINES: QUÉ Y CUÁNDO HAY QUE PRODUCIR, DADOS UNOS RECURSOS; COMO DEBE PRODUCIRSE; CÓMO HAN DE DISTRIBUIRSE LOS PRODUCTOS ENTRE LOS INDIVIDUOS DE UNA COLECTIVIDAD.

UNA ECONOMÍA DE LIBRE MERCADO ES AQUELLA EN LA QUE NO HAY NINGUNA INTERVENCIÓN DEL ESTADO. LOS RECURSOS SE ASIGNAN ENTERAMENTE A TRAVÉS DE LOS MERCADOS. EN LOS QUE LOS INDIVIDUOS PERSIGUEN SUS PROPIOS INTERESES.

LAS ECONOMÍAS MODERNAS DEL MUNDO OCCIDENTAL SON MIXTAS Y SE BASAN PRINCIPALMENTE EN EL MERCADO. PERO CON UNA GRAN DOSIS DE INTERVENCIÓN DEL ESTADO.

CUANDO LA ECONOMÍA SE ENCUENTRA EN UNA EXPANSIÓN, LA PRODUCCIÓN ES ELEVADA, EL DESEMPLEO BAJO Y LA INFLACIÓN TIENDE A AUMENTAR; CUANDO SE TRATA DE UNA RECESIÓN, LA PRODUCCIÓN ES BAJA, EL DESEMPLEO ELEVADO Y LA INFLACIÓN TIENDE SER MENOR.

EL CONOCIMIENTO DE LAS TENDENCIAS ECONÓMICAS QUE AFECTAN LOS VALORES DE LOS BIENES INMUEBLES ES IMPORTANTE PARA EL VALUADOR.

SE SABE QUE NINGUNA COSA MATERIAL PERMANECE ESTÁTICA, SINO QUE SUFRE UNA TRANSICIÓN GRADUAL O REPENTINA DE UN ESTADO O CONDICIÓN A OTRO. CONOCIÉNDOSE ESA TRANSFORMACIÓN COMO EVOLUCIÓN; ESTE CAMBIO ES FUNDAMENTAL EN LO RELACIONADO CON LA VALUACIÓN DE BIENES RAÍCES. LOS VALORES Y LAS SITUACIONES CAMBIAN. EL VALOR ES CREADO Y MODIFICADO POR LAS INFLUENCIAS ECONÓMICAS, SOCIALES Y GUBERNAMENTALES QUE ACTÚAN DESDE EL EXTERIOR DE LAS PROPIEDADES. ESTAS INFLUENCIAS SON CAMBIANTES Y SON MODIFICADAS A MENUDO EN UN PATRÓN CÍCLICO.

UNA SERIE DE CAMBIOS RELACIONADOS ENTRE SI CONSTITUYEN UNA TENDENCIA; QUE ESTA CONSTITUIDA POR EL ENCADENAMIENTO DE CAUSAS Y EFECTOS. ES NECESARIO NO SOLAMENTE EL COMPRENDER QUE EXISTEN CAMBIOS, ES INDISPENSABLE RECONOCER LA DIRECCIÓN DE ESA TENDENCIA, CONSIDERA SUS LÍMITES Y DETERMINAR SUS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL VALOR DE LA PROPIEDAD. AL ESTIMAR UN VALOR, ESTAREMOS DETERMINANDO LOS BENEFICIOS FUTUROS ANTICIPADOS POR LA POSESIÓN DE UNA PROPIEDAD, QUE SERÁN MODIFICADOS POR LAS INFLUENCIAS LOCALES Y GENERALES.

AL VALUADOR LE DEBE INTERESAR PRINCIPALMENTE LO CONCERNIENTE A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN . AL INCREMENTARSE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN SE GENERA UNA CORRESPONDIENTE DEMANDA ACTIVA PARA LA COMPRA DE MOBILIARIO Y ACCESORIOS NECESARIOS PARA SATISFACER LA COMODIDAD DE LOS ALOJAMIENTOS. AL FRENARSE LA CONSTRUCCIÓN DECLINA LA PROSPERIDAD.

LA SOBREPDUCCIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN PRODUCE UN EXCESO EN LA OFERTA DE EDIFICIOS Y LA CONSIGUIENTE DECLINACIÓN EN EL VALOR DE LA PROPIEDAD. DE IGUAL MANERA, DURANTE UN PERIODO DE POCA ACTIVIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN, DECRECE LA OFERTA, SE INCREMENTA LA DEMANDA Y AUMENTA EL VALOR DE LA PROPIEDAD. ES IMPORTANTE CONSIDERAR LA INFLUENCIA DE PRECIOS RELACIONADOS CON LA OFERTA Y DEMANDA.

EL VALUADOR DEBERÁ ESTAR PERMANENTEMENTE INFORMADO DE LAS TENDENCIAS ECONÓMICAS. DEBE MANTENERSE ATENTO A LOS NIVELES DE PRECIOS, AL PODER ADQUISITIVO, A LAS TENDENCIAS DE LA POBLACIÓN, A LOS CICLOS CONSTRUCTIVOS, A LAS DISPOSICIONES DEL GOBIERNO, AL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y A LAS TASAS DE INTERÉS; DEBERÁ TENER ANTECEDENTES SOBRE ESTOS ASUNTOS, SU ESTADO ACTUAL Y QUE ES LO QUE POR LÓGICA SE PUEDE ESPERAR, QUE ESOS DATOS SEÑALEN EN EL FUTURO PRÓXIMO.

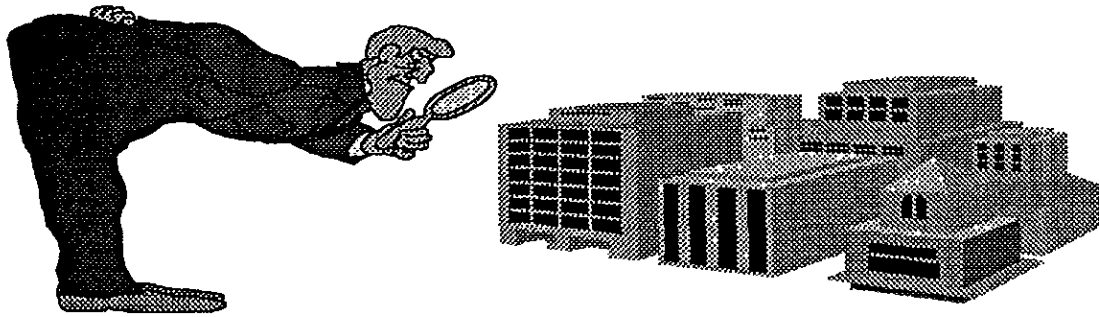
SIN EMBARGO EL VALUADOR CONSIDERARA EN SU ESTIMACIÓN DE VALOR, ÚNICAMENTE LAS TENDENCIAS QUE AFECTAN AL VALOR DE MERCADO, EN LA ACTUALIDAD. NO DEBERÁ CONSIDERAR LOS ELEMENTOS QUE CONSTITUYAN CONJETURAS, SEAN REMOTOS O SEAN ESPECULATIVOS.

## CAPÍTULO 5.

### ASPECTOS IMPORTANTES EN LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS

LA VALUACIÓN INMOBILIARIA SERÁ TAN SENCILLA O COMPLICADA, DEPENDIENDO DEL TIPO O CLASE DE INMUEBLES QUE SE VALÚEN, DEL PROPÓSITO DEL AVALÚO Y PRINCIPALMENTE DE LA HABILIDAD DEL VALUADOR.

LOS DATOS INICIALES QUE SE DEBERÁN CONOCER PARA LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO SON: QUÉ PROPIEDAD ES, DÓNDE ESTA LOCALIZADA, SI ES URBANA O RURAL. ESTOS DATOS NOS SERVIRÁN PARA LA INSPECCIÓN OCULAR, SE INSPECCIONARÁ, ANALIZARÁ Y COMPARARÁ CON OTRAS PROPIEDADES, ADEMÁS DE ANALIZAR LA SUPERFICIE DEL PREDIO, SUS LINDEROS Y DETERMINAR LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.



INSPECCIÓN OCULAR

COMO SEGUNDO PASO, EL VALUADOR DEBERÁ REUNIR LOS DATOS NECESARIOS ESPECIALMENTE SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS QUE RODEAN AL INMUEBLE EN CUESTIÓN Y EN OCASIONES ES NECESARIO GASTAR TIEMPO Y ENERGÍA EN REUNIR INFORMACIÓN ANTES DE FORMULAR EL AVALÚO. CADA UNA DE LAS PARTES INVESTIGADAS REQUIERE DE ATENCIÓN PARA PODER VALORAR CADA UNO DE LOS ELEMENTOS Y NO MENOSPRECIAR SU CALIDAD PARA LLEGAR A LA CONCLUSIÓN DEL VALOR.

CON EL FIN DE QUE OTRAS PERSONAS QUE ESTUDIAN O ANALIZAN LOS AVALÚOS PUEDAN CAPTAR, A TRAVÉS DE EL, LA SITUACIÓN COMPLETA DE LA PROPIEDAD, ES NECESARIO CONTAR CON EL MAS AMPLIO CONOCIMIENTO DE LOS DATOS RELATIVOS A DICHO ESTUDIO Y DESCRIBIRLOS CORRECTAMENTE.

ES RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR INVESTIGAR LOS DATOS Y FACTORES QUE LE SERVIRÁN EN SU ESTUDIO Y PODER PRESENTAR UNA VERDADERA IMAGEN DEL BIEN VALUADO.

#### 5.1.- DATOS PARA HACER UN AVALÚO

LA PALABRA DATO, ES UN TÉRMINO MUY AMPLIO QUE INCLUYE CUALQUIER INFORMACIÓN QUE AYUDE AL VALUADOR A FORMARSE UNA OPINIÓN RESPECTO AL VALOR DE LA PROPIEDAD. EN EL AVALÚO DE BIENES RAÍCES, LOS HECHOS RELEVANTES Y LAS CIFRAS RECADADAS Y ANALIZADAS POR EL VALUADOR SON LAS BASES SOBRE LAS QUE DESCANSA SU CÁLCULO DE VALOR.

LOS DATOS PUEDEN CLASIFICARSE EN 3 GRANDES CATEGORÍAS.

DATOS GENERALES.- FACTORES POLÍTICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS BIENES RAÍCES.

DATOS ESPECÍFICOS.- QUE INCLUYEN DETALLES DEL INMUEBLE POR VALUAR, LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO Y EDIFICIO, ASÍ COMO LOS ASPECTOS FUNCIONALES ECONÓMICOS DE LA PROPIEDAD.

DATOS COMPARATIVOS.- QUE ESTÁN RELACIONADOS CON LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN, VENTAS E INGRESOS NETOS DE PROPIEDADES SIMILARES A LA PROPIEDAD EN AVALÚO.

### LA UBICACIÓN.

EL CARÁCTER DISTINTIVO DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO DEL LOTE EN ESTUDIO SERÁ DEFINITIVAMENTE FACTOR DETERMINANTE DE SU VALOR.

EL CRECIMIENTO URBANO INFLUYE PODEROSAMENTE EN EL AGRUPAMIENTO DE NÚCLEOS DE CARÁCTER COMERCIAL, INDUSTRIAL O DE HABITACIÓN (FIG. 1), DE ELLAS SE GENERAN UN SINNÚMERO DE SUBCLASIFICACIONES MIXTAS Y DE DIVERSAS CATEGORÍAS, LAS QUE PUEDEN DARSE SEGÚN LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LOS HABITANTES.



FIG. 1

SE PUEDE OBSERVAR EN DIFERENTES CIUDADES QUE EXISTEN ZONAS DE PERFIL TÍPICAMENTE COMERCIAL EN DONDE POR REGLA GENERAL LA TIERRA ALCANZA LOS VALORES MAS ALTOS BASADOS EN SU DESEABILIDAD.

POR OTRO LADO EXISTEN ZONAS ESTANCADAS Y EN ALGUNOS CASOS LOS VALORES ACUSAN TENDENCIAS REGRESIVAS, EN EL ESTUDIO DE ESTAS ZONAS DECADENTES, DEBE TENERSE PRESENTE LA INFLUENCIA O TENDENCIA DE ZONAS VECINAS, EL PLANTEAMIENTO URBANO, LA POLÍTICA HACENDARÍA Y LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

EN CADA ZONA LOS VALORES PUEDEN VARIAR NO SOLO ENTRE CALLE Y CALLE, SINO TAMBIÉN POR SER DIFERENTE EL VALOR DE UN LOTE EN COMPARACIÓN CON SU VECINO Y EN RELACIÓN CON LOS DEMÁS DE LA MISMA MANZANA.

PARA LOS CORREDORES INMOBILIARIOS, PROMOTORES DE VIVIENDA Y PARA LOS BANCOS QUE FINANCIAN UN PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTE UN FACTOR PRIMORDIAL PARA UNA BUENA COMERCIALIZACIÓN DE UN BIEN: "LA UBICACIÓN".

SE VERIFICARÁ SI CUENTA CON EL EQUIPAMIENTO URBANO ADECUADO: TRANSPORTE. ESCUELAS, IGLESIA, CENTROS COMERCIALES, MERCADOS, HOSPITALES, ETC., Y SUS

DISTANCIAS RESPECTO A LOS MISMOS; LA CERCANÍA O LEJANÍA DE ESTOS SERVICIOS LO ANALIZARE MAS ADELANTE, YA QUE ESTO PUEDE BENEFICIAR O PERJUDICAR AL BIEN VALUADO.

LA DOTACIÓN DE SERVICIOS, EQUIPAMIENTO URBANO, VÍAS DE ACCESO Y EN OCASIONES FACTORES MUY PARTICULARES, HACEN EN MAYOR O MENOR MEDIDA QUE LA UBICACIÓN DE UN BIEN SEA PREDOMINANTE EN SU VALOR COMERCIAL.

## TERRENO

EL VALOR DEL INMUEBLE ESTA COMPUESTO DE DOS ELEMENTOS ESENCIALES, TIERRA Y CONSTRUCCIONES.

AVERIGUAR EL VALOR DEL PRIMERO DE LO FACTORES MENCIONADOS, IMPONE AL VALUADOR EL MÁXIMO CUIDADO YA QUE EL COMPLEJO DE FENÓMENOS QUE INFLUYEN EN LA DETERMINACIÓN DEL MENCIONADO VALOR ES AMPLÍSIMO Y EL PERITO DEBERÁ ESTAR INFORMADO DE UN SINNÚMERO DE DATOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS.

LAS PREGUNTAS QUE SE DEBERÁ CONTESTAR EL VALUADOR RELATIVOS AL TERRENO SON:

- ¿CUÁL ES SU UBICACIÓN EXACTA?

VER FIG. 2

- ¿CUÁL ES SU ORIENTACIÓN; ENTRE QUÉ CALLES ESTÁ COMPRENDIDO?

VER. FIG. 2

- ¿CUÁLES SON SUS MEDIDAS?

VER. FIG. 2

- ¿CUÁL ES SU TOPOGRAFÍA DEL LOTE, FORMA\* Y CATEGORÍA DE LAS CALLES QUE LE DAN ACCESO?

VER. FIG. 3 Y 4

- ¿EXISTE UNA SERVIDUMBRE LEGAL DE PASO?

VER. FIG. 5

- ¿EXISTE UN LOTE TIPO EN LA ZONA?

VER. PAG. 34

- ¿SI ES ESQUINA, CUALES SON LOS VALORES DE LAS DOS CALLES?

VER. FIG. 4

- ¿SI ES IRREGULAR SERÁ DEMASIADO SU CASTIGO?

VER PAG. 34,35 Y 36

- ¿QUE VENTAJAS OFRECE ESE LOTE PARA LA CONSTRUCCIÓN?

VER. PAG. 16

- ¿ES ACEPTABLE LA RESISTENCIA DEL SUBSUELO PARA LA CIMENTACIÓN?

SE PUEDE HACER PRUEBAS AL MOMENTO DE LA VISITA O HACER ANÁLISIS DE LABORATORIO EN CASO DE SER NECESARIO.

- ¿EXISTEN HUNDIMIENTOS VECINOS?

OBSERVANDO LAS CONSTRUCCIONES VECINAS NOS PODEMOS DAR CUENTA TANTO EN ASENTAMIENTOS COMO EN DESPLOMES.

- ¿CUÁL FUE EL PRECIO ANTERIOR EN QUE SE VENDIÓ?

- ¿CUALES SON LOS PRECIOS DE LOS LOTES VECINOS EN VENTA?

ESTOS DOS CUESTIONAMIENTOS SE DEBERÁN INVESTIGAR EN NUESTRO ESTUDIO DE MERCADO.

\* VER PAG. 34,35,36

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

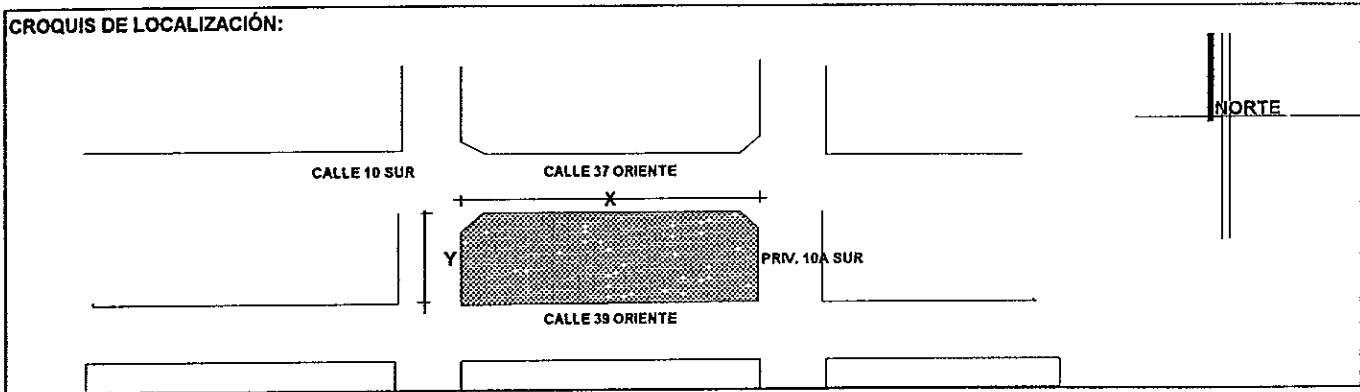


FIG. 2

TERRENOS CON TOPOGRAFÍA IRREGULAR

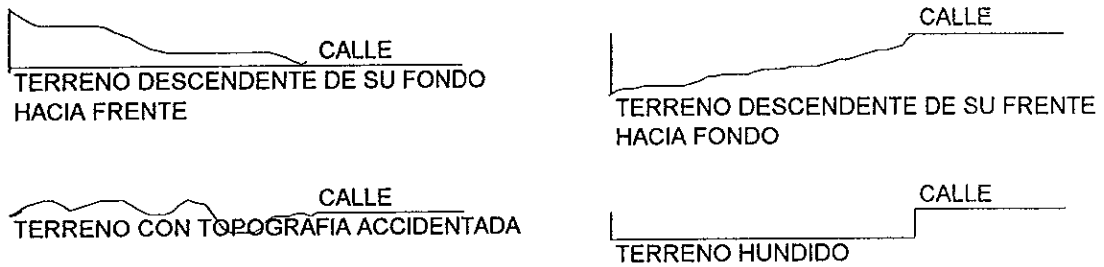
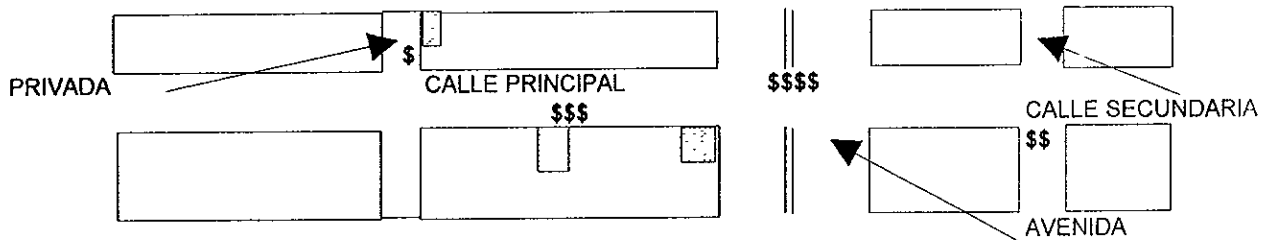


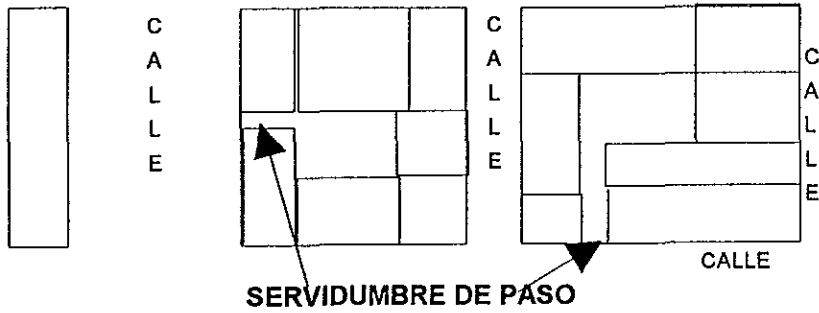
FIG. 3

CATEGORÍAS DE CALLES



DEPENDIENDO DE LA ZONA SE DEBERÁN JERARQUIZAR LAS CALLES Y AVENIDAS, AL HACER ESTA DIFERENCIACIÓN ENCONTRAREMOS DIFERENTES VALORES PARA LAS CALLES DE UN MISMA ZONA

FIG. 4



**SERVIDUMBRE DE PASO**

EJEMPLO DE VARIAS FORMAS QUE PUEDA TENER UNA SERVIDUMBRE DE PASO, ESTA DEBERÁ ESTAR ASENTADA EN LAS ESCRITURAS QUE CORRESPONDAN AL INMUEBLE ESTUDIADO

FIG. 5

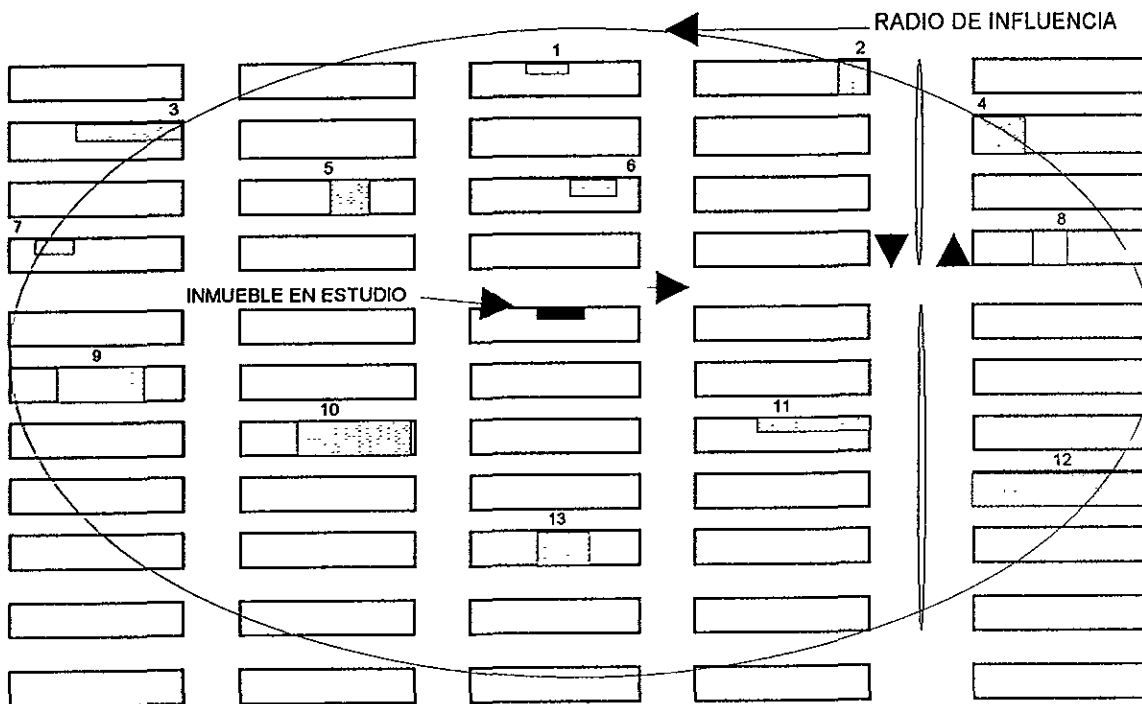


FIG.6

**INVENTARIO**

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1.- IGLESIA                              | 8.- CINES               |
| 2.- CLÍNICA                              | 9.- LOCALES COMERCIALES |
| 3.- ESCUELA PUBLICA NIVEL MEDIO SUPERIOR | 10.- JARDÍN             |
| 4.- BANCO                                | 11.- BANCOS             |
| 5.- TIENDA DE AUTOSERVICIO               | 12.- CENTRO COMERCIAL   |
| 6.- GYM                                  | 13.- GASOLINERA         |
| 7.- JARDÍN DE NIÑOS                      |                         |

PARA ANALIZAR EL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE Y SU INFLUENCIA EN EL INMUEBLE EN ESTUDIO LEVANTAREMOS UN INVENTARIO URBANO, ESTABLECIENDO NUESTRO RADIO DE INFLUENCIA. PROCEEDIENDO A SU ANÁLISIS.



## EQUIPAMIENTO URBANO

POR EQUIPAMIENTO URBANO SE ENTENDERÁ TODOS AQUELLOS SERVICIOS PÚBLICOS SIENDO:

SALUD  
EDUCACIÓN  
RELIGIÓN  
RECREACIÓN Y DEPORTE  
COMERCIO

LA CERCANÍA, DISPONIBILIDAD Y CALIDAD DEL EQUIPAMIENTO BENEFICIARA O PERJUDICARA AL BIEN QUE SE ESTE ANALIZANDO.

ES IMPORTANTE ESTABLECER EL RADIO DE INFLUENCIA (FIG. 6) DE CADA SERVICIO Y SU REPERCUSIÓN EN LO PARTICULAR SOBRE EL BIEN VALUADO.

TODO SERVICIO PÚBLICO GENERA REPERCUSIONES A CORTO Y LARGO PLAZO, LLEGANDO A MODIFICAR EL ENTORNO DEL ALGÚN LUGAR. LOS PANTEONES, CINES, ESCUELAS. TALLERES MECÁNICOS, GASOLINERAS, ETC., TODOS ESTOS SERVICIOS DETERMINARAN EL FUTURO DE UNA CALLE, COLONIA O ZONA. EXISTEN SERVICIOS QUE POR SU MAGNITUD IMPACTAN A CORTO PLAZO Y POR CONSIGUIENTE LLEGAN A TRANSFORMAR TODA UNA ZONA.

POR EJEMPLO: CUANDO SE ESTABLECE UN CENTRO COMERCIAL EN UNA ZONA, OTROS COMERCIOS PEQUEÑOS SE CREAN EN SUS ALREDEDORES, ORIGINANDO UN CRECIMIENTO EN EL USO COMERCIAL Y POR CONSECUENCIA NECESIDADES DE ESTACIONAMIENTO TRANSPORTE, GENERACIÓN DE BASURA Y MIL SITUACIONES QUE MODIFICAN EL ENTORNO. PARA LOS QUE COLINDAN CON ESTE SERVICIO IMPLICARÁ DIVERSAS COMPLICACIONES ORIGINADAS DE ESTE CAMBIO.

EL TIPO DE INMUEBLE QUE SE ESTE VALUANDO NOS MARCARÁ LA PAUTA PARA ESTABLECER LA INFLUENCIA QUE EJERCEN LOS DIFERENTES SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES Y FALTANTES. REPERCUTIENDO EN SU VALOR COMERCIAL.

EL IMPACTO QUE OCASIONAN LAS TIENDAS DE AUTOSERVICIO SE VE REFLEJADO EN LA PROLIFERACIÓN DE COMERCIOS RELEGANDO EL USO HABITACIONAL.

FOTO 1



- EN AMBAS FOTOS APRECIAMOS LA PROBLEMÁTICA DE TRÁFICO Y CUPO DE ESTACIONAMIENTO (SE APRECIAN EN AMBAS ACERAS) ESTA SITUACIÓN AFECTA A LOS RESIDENTES EN LA ZONA, MAS NO INCIDE EN LOS VALORES DE TIERRA, AL CONTRARIO ES COMÚN APRECIAR QUE LAS ZONAS COMERCIALES CON MAYOR DESEABILIDAD SE PRESENTEN ESTE TIPO DE PROBLEMAS  
- ESTE EJEMPLO ES PARA MOSTRAR EL IMPACTO QUE PUEDE OCASIONAR UNA TIENDA DE AUTOSERVICIO EN EL INCREMENTO DEL USO COMERCIAL.



FOTO 2

## SERVICIOS MUNICIPALES Y MOBILIARIO URBANO

POR SERVICIOS MUNICIPALES SE ENTENDERÁ TODOS AQUELLOS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACIÓN TALES COMO: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. DRENAJE Y ALCANTARILLADO, RED DE ELECTRIFICACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO. BANQUETAS, GUARNICIONES, ARROYOS, PAVIMENTOS, RED TELEFÓNICA, GAS NATURAL. ASIMISMO EN ESTE PUNTO SE ANALIZARÁ EL TIPO DE TRANSPORTE, VIGILANCIA Y RECOLECCIÓN DE BASURA.

LA CALIDAD, CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y GRADO DE BENEFICIO QUE OFREZCAN, REPERCUTIRÁ EN EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN RAÍZ.

EL PERITO VALUADOR ANALIZARA SI SON ADECUADOS Y SUFICIENTES PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA ZONA.

EL COSTO DE URBANIZACIÓN ES UNO DE LOS FACTORES QUE NOS AYUDAN A ESTABLECER EL VALOR DE LA TIERRA. PARA AQUELLOS FRACCIONAMIENTOS O DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE RECIENTE CREACIÓN. LOS MATERIALES UTILIZADOS Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS IMPACTARÁN EN LA CLASIFICACIÓN DE ZONA, POR EJEMPLO, EN UN DESARROLLO RESIDENCIAL PODEMOS ENCONTRAR TODOS ESTOS SERVICIOS DEL TIPO SUBTERRÁNEO, ES LÓGICO PENSAR QUE IMPLIQUE MAYOR COSTO. PERO DE INICIO YA SE LE ESTA DANDO UNA CLASIFICACIÓN AL LUGAR.

LOS SERVICIOS MUNICIPALES HACEN EN MAYOR O MENOR MEDIDA CONFORTABLE LA ESTANCIA EN UNA ZONA, EL HECHO DE TENER BANQUETAS LO SUFICIENTEMENTE ANCHAS, NIVELES DE PISOS ADECUADOS INFLUYEN EN LA ACTIVIDAD DE UNA ZONA, ES CIERTO QUE LAS DISTANCIAS EN LA ACTUALIDAD SUELE MEDIRSE EN TIEMPOS, PERO EL HOMBRE SIGUE Y SEGUIRÁ CAMINADO; ES DECIR EL MEJOR MEDIO DE TRANSPORTE SEGUIRÁ SIENDO CAMINAR, ES IMPORTANTE QUE EN UNA ZONA LOS ESPACIOS ESTÉN HUMANIZADOS, EL INCREMENTO DEL USO DEL VEHÍCULO HAN DESHUMANIZADO ALGUNOS ESPACIOS DANDO PRIORIDAD A LOS VEHÍCULOS POR ENCIMA DEL PEATÓN. DEBE EXISTIR UN ORDEN Y UNA JERARQUIZACIÓN DE LOS ESPACIOS, MISMA QUE SE REFLEJARA EN LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES, ES IMPORTANTE QUE EL PERITO VALUADOR ENTIENDA QUE TODOS ESTOS ELEMENTOS SON PARTE Y SOPORTE DE SU AVALÚO, EL DISEÑO URBANO VA DE LA MANO CON LO ANTERIORMENTE INDICADO, ENTRE MEJOR Y MAS COMPLETOS SEAN ESTOS SERVICIOS MAS BENEFICIO HABRÁ PARA LA ACTIVIDAD DESARROLLADA EN ALGÚN LUGAR.

LA CONTAMINACIÓN VISUAL QUE OCASIONAN LOS POSTES DE ENERGÍA ELÉCTRICA O DE TELMEX Y POR CONSECUENCIA LOS CABLES QUE PENDEN DE ELLOS DEMERITAN UN LUGAR, SI ESTOS ESTUVIERAN OCULTOS SERÍA MAS AGRADABLE A LA VISTA, UNA ADECUADA RECOLECCIÓN DE BASURA, VIGILANCIA, TENER ESCASEZ DE AGUA O QUE LOS COLECTORES DE AGUAS NEGRAS NO CUMPLAN CON SU FUNCIÓN, SON FACTORES QUE HACEN MENOS DESEABLE UNA ZONA.

LA FALTA DE CUALQUIERA DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES SE VERA IMPACTADO EN EL VALOR DEL TERRENO.

A CONTINUACIÓN ANALIZARE ALGUNAS FOTOGRAFÍAS PARA PODER EJEMPLIFICAR LO MENCIONADO.

AMBAS FOTOGRAFÍAS CORRESPONDEN A ZONAS HABITACIONALES DE CATEGORÍAS SIMILARES, SIENDO MAS SUPERIOR EL VALOR DE CALLE EN LA FOTO 3. APRECIAREMOS ALGUNOS FACTORES QUE INFLUYEN EN LA VARIACIÓN DE VALOR:

FOTO 3

- NO HAY CONTAMINACIÓN VISUAL (CABLES COLGANDO O BASURA)
- EXISTE MANTENIMIENTO EN JARDINES
- CALLE EMPEDRADA EN BUENAS CONDICIONES
- BANQUETAS Y GUARNICIONES EN BUENAS CONDICIONES
- SE APRECIAN LIMPIAS LAS CALLES



FOTO 4

- SE APRECIA CONTAMINACIÓN VISUAL: CABLES TELEFÓNICOS Y DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- LA CALLE EMPEDRADA NO ESTA EN BUENAS CONDICIONES
- GUARNICIONES INCOMPLETAS Y CON DETERIORO EN BANQUETAS Y GUARNICIONES
- FALTA DE LIMPIEZA EN CALLES



ESTOS FACTORES REPERCUTEN EN UNA MAYOR DESEABILIDAD: SI ALGÚN LUGAR OFRECE MEJORES CONDICIONES DE VIDA, TENDRÁ MAYOR DEMANDA QUE OTRA ZONA SIMILAR. PERO CON LA DIFERENCIA DE ASPECTOS TAN SENCILLOS COMO LOS MENCIONADOS.

EN ESTE OTRO EJEMPLO APRECIAREMOS LA INFLUENCIA DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES EN DOS ZONAS DE CLASIFICACIÓN HABITACIONAL PERO DE CATEGORÍAS DIFERENTES.

FOTO 5

HABITACIONAL DE PRIMERA

- BANQUETAS, GUARNICIONES Y CALLE CON PAVIMENTO EN BUEN ESTADO

- ANCHO DE CALLE Y BANQUETAS ADECUADAS PARA LA ZONA

- SE APRECIA BUENA RECOLECCIÓN DE BASURA

- ZONA PSICOLÓGICAMENTE CONFORTABLE Y SEGURA

- ZONAS JARDINADAS CON MANTENIMIENTO

- LAS CONSTRUCCIONES SON DE BUENA CALIDAD Y CON DISEÑOS PLANEADOS



LOS DATOS MENCIONADOS INFLUYEN EN LA CATEGORÍA DE CADA ZONA, UNAS SON TANGIBLES A SIMPLE VISTA COMO LAS MENCIONADAS EN CADA EJEMPLO; OTRAS INTANGIBLES COMO LA SENSACIÓN DE INSEGURIDAD (FOTO 6) QUE PRODUCE VER LAS CALLES PINTARRAJEADAS Y UN MÍNIMO DE ANCHO EN BANQUETAS.

FOTO 6

ZONA HABITACIONAL DE TERCERA

- BANQUETAS, GUARNICIONES Y CALLE CON PAVIMENTO EN BUEN ESTADO

- ANCHO DE CALLE Y BANQUETA MÍNIMOS

- SE APRECIA DELINCUENCIA POR TENER LAS PAREDES PINTADAS

- A SIMPLE VISTA NO ES AGRADABLE LA ZONA

- NO SE APRECIA EN MISMO TIPO DE LIMPIEZA QUE EN LA FOTO 5

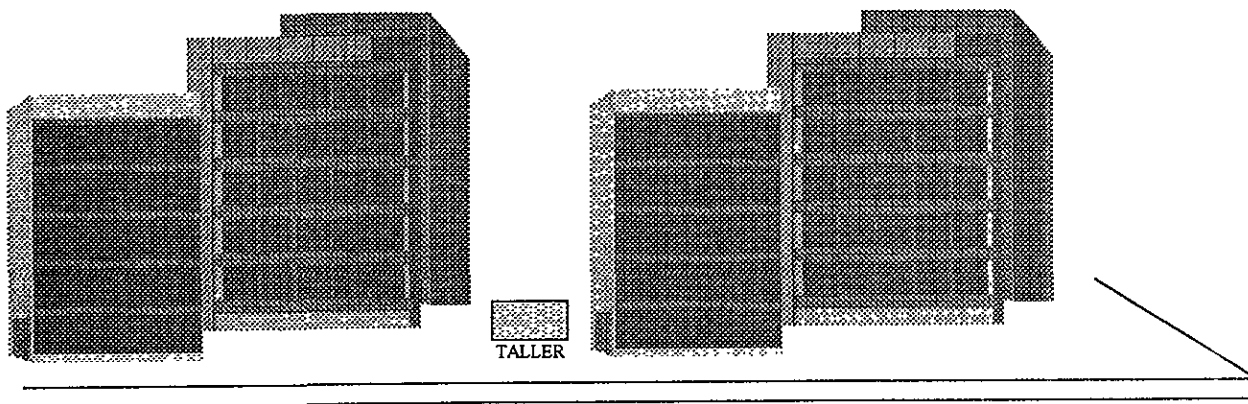
- LAS CONSTRUCCIONES SON DE MEDIANA CALIDAD CON ALGUNOS ACABADOS APARENTES



## USO DE SUELO

SE ANALIZARÁN LAS DISPOSICIONES DE LA AUTORIDAD COMPETENTE. COMPLEMENTÁNDOSE CON LO RELATIVO A DENSIDAD E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN. EN EL CASO DE ESTAR VALUANDO UN TERRENO, ESTOS DATOS SERÁN DE SUMA IMPORTANCIA PARA PODER APLICAR EL MÉTODO RESIDUAL Y ASÍ PODER ESTABLECER EL MEJOR Y MAYOR APROVECHAMIENTO DE NUESTRO TERRENO.

EXISTEN TERRENOS MAL APROVECHADOS, YA SEA POR DESCUIDO, DESCONOCIMIENTO O POR LIMITACIONES DE LA LEY VIGENTE AL MOMENTO DE SU APROVECHAMIENTO. ESTO HA ORIGINADO QUE POR LAS DIFERENTES MODIFICACIONES DE USOS DE SUELO RESULTE MAS PRODUCTIVO VENDER COMO TERRENO UN BIEN QUE TENGA ALGUNA EDIFICACIÓN POR EJEMPLO: EL TENER UN TALLER MECÁNICO DONDE PUDIÉRAMOS CONSTRUIR UN EDIFICIO DE 20 NIVELES. FIG.7



TALLER MECÁNICO EN MEDIO DE RASCACIELOS

FIG. 7

## TIPOS DE CONSTRUCCIONES, CALIDAD Y CLASIFICACIÓN

ESTE PUNTO SE REFIERE A LOS DIFERENTES TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTES EN EL BIEN QUE SE ESTE VALUANDO, RECORDANDO QUE EL MÉTODO A SEGUIR ES EL DE REPOSICIÓN.

LA OBSERVACIÓN Y EL CONOCIMIENTO DE LOS MATERIALES, TIPOS DE CONSTRUCCIÓN Y CALIDADES SON ESENCIALES PARA PODER ESTABLECER Y ANALIZAR EL VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.

LAS PREGUNTAS QUE SE DEBERÁ CONTESTAR EL PERITO VALUADOR AL ESTAR ANALIZANDO ESTE PUNTO SERÁ:

- ¿LA CATEGORÍA Y CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE CORRESPONDEN A UNA BUENA UTILIZACIÓN QUE PUEDA DARSE AL TERRENO?
- ¿EXISTEN PRUEBAS DE DETERIORO, TALES COMO CUARTEADURAS EN LOS MUROS Y LOSAS O ASENTAMIENTOS DEL EDIFICIO QUE INDIQUEN QUE LA CONSTRUCCIÓN ES DE MALA CALIDAD?
- ¿QUÉ DIMENSIONES TIENE LA CONSTRUCCIÓN, FORMA Y ALTURA?
- ¿CUÁNTOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN SE APRECIAN?
- ¿CUÁNTOS AÑOS TIENE DE CONSTRUIDA?
- ¿CUÁL FUE SU VALOR?
- ¿CUÁL ES SU VIDA PROBABLE?
- ¿QUÉ OPINIÓN TIENEN OTROS EXPERTOS SOBRE EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN?
- ¿ESTÁ DE ACUERDO LA CONSTRUCCIÓN CON LA CALIDAD DE LA ZONA?
- ¿SI EL PROYECTO ES CAPRICHOSO, SE HIZO UNA INVERSIÓN EXCESIVA POR ESA RAZÓN?
- ¿QUÉ POSIBILIDADES HAY DE MEJORARLA?
- ¿SI EL MANTENIMIENTO DE SUS INSTALACIONES ES COSTOSO?

LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN LOS PODEMOS ENCONTRAR EN CUALQUIER PARTE DE UN INMUEBLE POR EJEMPLO: COCINA, BAÑO, RECÁMARA, SALÓN DE JUEGOS, GARAGE, CTO. DE SERVICIO, SALA, COMEDOR. ETC.

EL PERITO VALUADOR DEBERÁ ESTAR FAMILIARIZADO Y ACTUALIZADO CON LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN, TIPOS Y ACABADOS UTILIZADOS, INDICANDO DE FORMA SIMILAR A LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN SIN LLEGAR A DETALLE DE UN PRESUPUESTO.

ES LÓGICO QUE ENTRE MAYOR ABUNDANCIA DE ESTOS ELEMENTOS SE JUSTIFICARÁ MAS PLENAMENTE LOS VALORES UTILIZADOS EN NUESTRO ANÁLISIS FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES, ES POR ELLO QUE DEBEMOS ESPECIFICAR SIN EXCEPCIÓN TODOS LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ENCONTRADOS YA QUE REPERCUTIRÁN EN NUESTRO VALOR FÍSICO ENCONTRADO.

ASÍMISMO SE DEBERÁ TENER CONOCIMIENTO DE LA VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES UTILIZADOS EN LAS CONSTRUCCIONES, LO QUE NOS AYUDARÁ PARA PODER ESTABLECER NUESTROS CASTIGOS INDEPENDIENTEMENTE DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN EN QUE SE ENCUENTRE.

EL VALUADOR PODRÁ CONTAR CON UNA BASE DE DATOS DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN O APOYARSE EN LAS DIFERENTES PUBLICACIONES QUE SE EMITEN AL RESPECTO YA SEA DE BIMSA Y PRISMA, SIN PERDER DE VISITA QUE ESTOS VALORES NO SON APLICABLES DE MANERA GLOBAL EN NUESTRO PAÍS, YA QUE LOS MISMOS VARÍAN DEPENDIENDO DE LAS ZONAS ECONÓMICAS DE QUE SE TRATE O POR CARACTERÍSTICAS PECULIARES DE CADA ENTIDAD.

PARA LOS CASTIGOS EXISTEN TABLAS QUE CON ANTERIORIDAD SE MENCIONARON, SIENDO LAS MAS CONOCIDAS LA DE LA LÍNEA RECTA Y LAS TABLAS DE ROSS-HEIDECKE.

LA DISMINUCIÓN DE VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SE DENOMINA "DEPRECIACIÓN", PUEDEN SER VARIOS TIPOS, SIENDO TRES LAS DE MAYOR IMPORTANCIA:

- 1.- FÍSICA
- 2.- FUNCIONAL
- 3.- ECONÓMICA



LA DEPRECIACIÓN FÍSICA.- ES AQUELLA AVERÍA DE UNA PARTE O TODO EL EDIFICIO, DEBIDO A ACCIDENTES, O FALLAS PROGRESIVAS POR LA MALA CONSERVACIÓN, DESTRUCCIÓN DEBIDA A DESASTRES ( INCENDIOS, TERREMOTOS, HUNDIMIENTOS, INUNDACIONES, ETC.). EL DETERIORO POR EL TIEMPO, QUE A MEDIDA SE DESARROLLA. AUMENTA EL COSTO NORMAL DE MANTENIMIENTO PARA CONSERVAR LA PROPIEDAD EN CONDICIONES DE SERVICIO, ESTE DETERIORO ES INEVITABLE DEBIDO AL INTEPERISMO Y ABRASIÓN Y ES DIRECTAMENTE PROPORCIONAL A LA EDAD, EL DESGASTE POR FRICCIÓN, IMPACTO, VIBRACIÓN, ESFUERZO Y FATIGA DE LOS MATERIALES, SON CAUSADOS NORMALMENTE POR EL USO; POR EJEMPLO, EL DESGASTE DE UN PISO EN UNA ZONA MUY TRANSITADA ESTA LIGADO AL TIPO DE USO DEL INMUEBLE, MAS QUE A SU EDAD.

DEPRECIACIÓN FUNCIONAL.- UN EDIFICIO NUEVO PUEDE ADOLESCER DE ERRORES DE CONCEPCIÓN; POR EJEMPLO, UN PLAN LIMITADO MAL RESUELTO, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN INSUFICIENTE, INSTALACIONES ESPECIALES INCOMPLETAS O DEFECTUOSAS. LA APARICIÓN DE NUEVOS ELEMENTOS DESTINADOS AL CONFORT DEL QUE LOS EDIFICIOS EXISTENTES CARECEN, DISMINUYEN LA CALIDAD DE SUS SERVICIOS, EXISTEN INMUEBLES QUE POR SU DESTINO MUY PARTICULAR NO PUEDEN SERVIR PARA OTRO USO A ESTA DEPRECIACIÓN FUNCIONAL SE LE DENOMINA ANULACIÓN; LA OBSOLESCENCIA ES EL CAMBIO DE VALOR DE UNA PROPIEDAD RESULTANTE DEL PROGRESO EN LAS ARTES.

DEPRECIACIÓN ECONÓMICA.- ESTA LIGADA A LO SOCIAL, ECONÓMICO Y POLÍTICO, SU ORIGEN RADICA PRINCIPALMENTE EN EL DESEQUILIBRIO ENTRE LA INVERSIÓN QUE SE EFECTUÓ EN UNA CONSTRUCCIÓN Y LOS RENDIMIENTOS QUE LA MISMA PROPORCIONA.

LOS FACTORES QUE ORIGINAN LAS DEPRECIACIONES SERÁN ANALIZADOS POR EL VALUADOR, ESTOS INTANGIBLES INFLUIRÁN EN EL VALOR DIRECTO DE LAS CONSTRUCCIONES, QUE ESTARÁ INTEGRADO POR EL VALOR DE REPOSICIÓN A LA FECHA DEL ESTUDIO, MENOS LA DEPRECIACIÓN ORIGINADA POR LOS FACTORES ANTES DICHOS.



## CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

SERÁN AQUELLAS CARACTERÍSTICAS QUE AMERITEN O DEMERITEN AL INMUEBLE, TALES COMO: FRENTE DE PLAYA, VISTA AL MAR, A ZONAS JARDINADAS O ARBOLADAS, CEMENTERIOS, ASENTAMIENTOS IRREGULARES, ZONAS DE TOLERANCIA.

LAS CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS PUEDEN INFLUENCIAR A UNA ZONA O A UN INMUEBLE EN LO PARTICULAR.

EN LAS CIUDADES PODEMOS ENCONTRAR DIFERENTES CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS QUE PUEDEN INFLUIR EN EL VALOR DE BIEN RAÍZ.

LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS UTILIZAN LAS VISTAS QUE OFRECEN ALGUNOS INMUEBLES PARA ESTABLECER SU VALOR COMERCIAL. MISMO QUE DEPENDERÁ DEL GRADO DE APRECIO POR LA VISTA OFRECIDA. UN EJEMPLO SON LOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS DESARROLLADOS POR LA ZONA DE POLANCO QUE OFRECEN UNA PANORÁMICA DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC. FIG.10

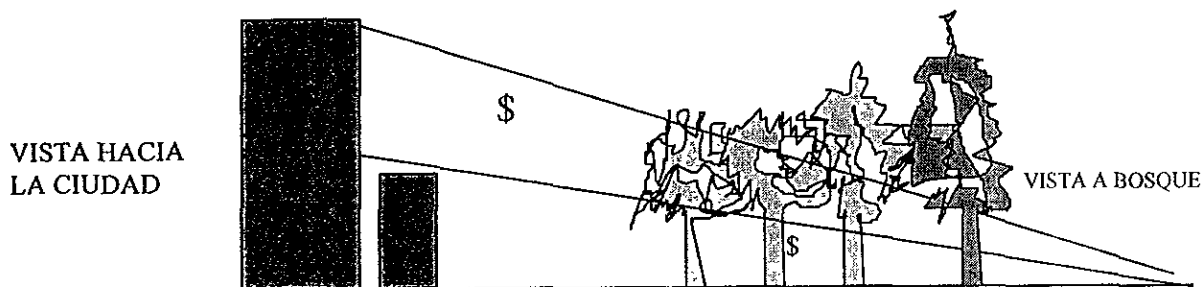


FIG. 10

## CLASIFICACIÓN DE ZONAS

EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES Y AGRUPAMIENTOS DE DIFERENTES NÚCLEOS DE POBLACIÓN CREA UNA DIFERENCIACIÓN DE ZONAS DEPENDIENDO DE SU ACTIVIDAD: ECONÓMICA, POLÍTICA O SOCIAL.

LAS CLASIFICACIONES Y CATEGORÍAS PUEDEN SER TAN AMPLIAS COMO LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN UNA CIUDAD. SIENDO TRES CLASIFICACIONES QUE ENGLOBAN A TODAS LAS DEMÁS: HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

A CONTINUACIÓN SE MUESTRAN ALGUNAS FOTOGRAFÍAS DONDE SE MENCIONA SU CLASIFICACIÓN Y PORQUE.



FOTO 9

ZONA HABITACIONAL DE PRIMERA

- LAS CONSTRUCCIONES SON DE BUENA CALIDAD
- EXISTE UNA ARMONÍA ARQUITECTÓNICA EN LA ZONA
- LOS SERVICIOS MUNICIPALES SON ADECUADOS PARA LA ZONA EN TIPO DE CONSTRUCCIÓN Y CALIDAD (CALLES CON ANCHOS ADECUADOS Y DIFERENCIACIÓN DE CALLES PRINCIPALES CON CALLES SECUNDARIAS).
- LOTES DE 500 M2
- AUNQUE EXISTEN LOCALES COMERCIALES EN LA ZONA ( COMERCIO AL MENUDEO), LO PREDOMINANTE SON CASAS DE TIPO UNIFAMILIAR.
- MOBILIARIO URBANO EN BUEN ESTADO (ANUNCIOS DE CALLE, SEÑALIZACIONES Y TELÉFONOS PÚBLICOS).



FOTO 10

ZONA HABITACIONAL DE TERCERA O POPULAR

- SE APRECIA CONSTRUCCIONES DEL TIPO DE AUTOCONSTRUCCION CON ACABADOS APARENTES (TABIQUE ROJO), EN ALGUNOS CASOS SIN TERMINAR.
- ANCHO DE BANQUETAS Y CALLES INFERIORES A LA FOTO 9
- LOS ACABADOS EN CASAS SON ECONÓMICOS Y MÍNIMOS
- NO EXISTE UN ORDEN EN EL CONTEXTO ARQUITECTÓNICO



FOTO 11

ZONA DE CLASIFICACIÓN MIXTA COMERCIAL Y DE OFICINAS DE PRIMERA

- EN LOS EDIFICIOS QUE SE OBSERVAN ENCONTRAMOS OFICINAS EN SUS NIVELES SUPERIORES, EN PLANTA BAJA LOCALES COMERCIALES.
- ES DE PRIMERA PORQUE LAS CONSTRUCCIONES SON DE BUENA Y MEDIANA CALIDAD, LA AVENIDA QUE SE APRECIA ES UNA ARTERIA PRINCIPAL DE LA CIUDAD A LA QUE CORRESPONDE LA FOTOGRAFÍA.
- LOS SERVICIOS MUNICIPALES SON ADECUADOS PARA LA ZONA
- LOS ANUNCIOS AUNQUE FAVORECEN LA CONTAMINACIÓN VISUAL NO SON GROTESCOS

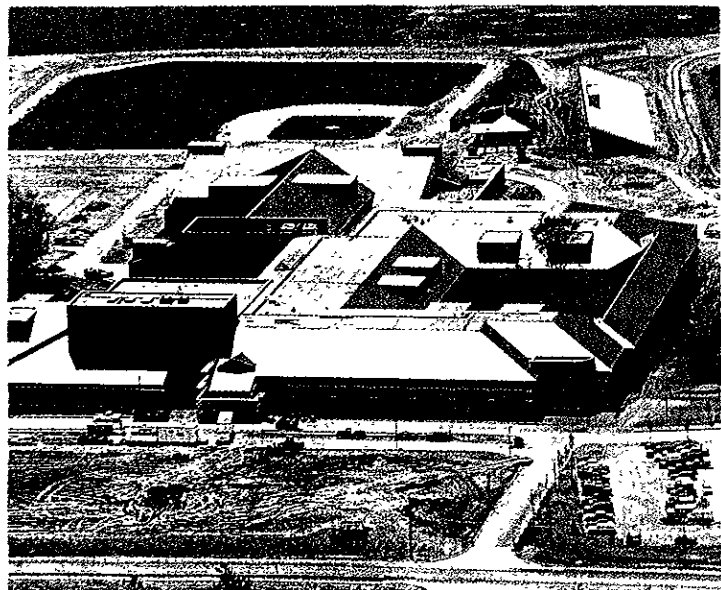


FOTO 12

ZONA DE CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL

- EN LAS ZONAS INDUSTRIALES PODEMOS ENCONTRAR LOTES DE 2,000.00 A 20,000 00 M2. LA DIFERENCIA DE SUP. DEPENDERÁ DE LA ACTIVIDAD (LIGERA, SEMIPESADO Y PESADA)
- ESTAS ZONAS DEBERÁN CONTAR CON VIALIDADES QUE FAVOREZCAN UNA FLUIDEZ ADECUADA AL TRANSITO (CARGA Y DESCARGA)
- NORMALMENTE ESTOS LUGARES CUENTAN CON INSTALACIONES PROPIAS PARA LA INDUSTRIA ( CORRIENTE DE ALTA COLECTORES DE AGUAS CON TRAMPAS DE GRASAS U OTROS SÓLIDOS, TIPO DE AGUA (BLANDA O PESADA) ETC.
- LAS UBICACIONES QUE FAVORECEN A ESTE TIPO DE ZONAS SON LAS ORILLAS DE LAS CIUDADES.

## ÍNDICE DE SATURACIÓN

AQUÍ SE ANOTARÁ EL PORCENTAJE APROXIMADO DE CONSTRUCCIÓN CON RELACIÓN AL NÚMERO DE LOTES EDIFICADOS EN LA ZONA, ESTO NOS INDICARA EL GRADO DE CRECIMIENTO DEL LUGAR.

EL ÍNDICE SE MANEJA EN PORCENTAJES SIENDO EL MÁXIMO 100%, A MAYOR PORCENTAJE MENOR NÚMERO DE LOTES VACÍOS. ESTA SITUACIÓN LE INDICARA AL VALUADOR EL GRADO DE CRECIMIENTO DEL LUGAR, NO SIENDO UN FACTOR PRIMORDIAL PARA QUE SE INCREMENTE EL VALOR DE LA TIERRA.

### 5.2.- EL STATUS EN EL MEDIO INMOBILIARIO

TODO LO COMENTADO Y ANALIZADO EN EL PRESENTE CAPITULO SON FACTORES QUE CREAN O DAN STATUS.

POR STATUS SE ENTENDERÁ EL PREDOMINIO O JERARQUÍA QUE TIENEN ALGUNAS CALLES, COLONIAS O ZONAS RESPECTO A OTRAS. BENEFICIANDO A LOS INMUEBLES UBICADOS EN LAS MISMAS.

ESTA JERARQUÍA SE DA A LARGO O MEDIANO PLAZO. PARA QUE EXISTA DEBE HABER UNA TRANSFORMACIÓN EN EL ENTORNO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO, QUE CREEN FACTORES ÓPTIMOS PARA DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD: HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL.

ESTOS FACTORES PUEDEN SER DESDE EL TIPO, CANTIDAD O CUALIDADES DEL EQUIPAMIENTO URBANO, CREANDO UNA MAYOR DESEABILIDAD PARA ALGUNAS ZONAS.

TODAS LAS ZONAS QUE TENGAN UN STATUS PUEDEN TENER ALGUNOS ELEMENTOS EN COMÚN PERO LA UBICACIÓN DE CADA UNA DE ELLAS, CREA CONDICIONES DIFERENTES ADEMÁS DE LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLE. EL PERITO VALUADOR DEBERÁ ANALIZAR TODAS ESTAS CONDICIONES Y EL ALCANCE DE BENEFICIO PARA EL BIEN RAÍZ EN ESTUDIO.

LAS ZONAS QUE TIENEN ESTE PREDOMINIO NORMALMENTE CUMPLEN CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- PREDOMINA SU GRADO DE DESEABILIDAD.
- PREDOMINIO EN LA PLUSVALÍA DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN ESTAS ZONAS.
- SIRVE DE REFERENCIA PARA ASIGNAR VALORES COMERCIALES DE OTRAS ZONAS.
- PREDOMINIO DE VALORES COMERCIALES INDEPENDIENTEMENTE DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA.

LAS ZONAS CON STATUS PUEDEN PROPICIAR MANIPULACIÓN EN LOS VALORES COMERCIALES, YA QUE PUEDE EXISTIR MAYOR DEMANDA QUE OFERTA. EL VALUADOR DEBERÁ ESTAR ATENTO A ESTAS PREMISAS, QUE PUDIERAN DISTORSIONAR LA CONCLUSIÓN DE VALORES EN EL ESTUDIO REALIZADO.

### 5.3.- DISPOSICIONES DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

LA CNBV ES EL ORGANISMO GUBERNAMENTAL ENCARGADO DE ESTABLECER LAS REGLAS Y DISPOSICIONES QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y LOS PERITOS VALUADORES EN LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. MISMAS QUE LES DIRIGE A TRAVÉS DE TELEX Y CIRCULARES.

LA CIRCULAR DONDE SE CONTEMPLAN ESTAS DISPOSICIONES QUE DE MANERA GENERAL MENCIONA:

DE LOS AVALÚOS.- TIPO DE FORMATO QUE SE UTILIZARA Y EN QUE TIPO DE PAPEL DEBERÁ ELABORARSE, QUIENES PUEDEN ELABORAR DICHS DICTÁMENES Y LOS REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR DEPENDIENDO DEL TIPO DE INMUEBLE QUE SE ESTE VALUANDO.

DE LOS PERITOS.- LA COMISIÓN BANCARIA ESTABLECE LOS REQUISITOS QUE DEBE CUBRIR LA PERSONA QUE ELABORE UN AVALÚO ASÍ COMO EL MECANISMO PARA LA OBTENCIÓN DE REGISTRO DE PERITO VALUADOR, LOS DIFERENTES TIPOS DE REGISTRO Y PERFIL DE CANDIDATOS.

DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.- EN ESTE PUNTO LA COMISIÓN MENCIONA LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGAN LOS PERITOS VALUADORES Y EN CASO DE INCURRIR EN ALGUNA FALTA EN LA PRACTICA DE LOS AVALÚOS MENCIONA EL TIPO Y GRADO DE AMONESTACIONES QUE DICHA COMISIÓN PUEDE LLEVAR A EFECTO.

EL TELEX CIRCULAR 33/88 DEL BANCO DE MÉXICO MENCIONA LOS MÉTODOS A EMPLEAR. QUIEN LOS ELABORARA, LAS RESPONSABILIDADES, COMISIONES A COBRAR. ASIMISMO HACE REFERENCIA A LAS DISPOSICIONES QUE ESTABLECE LA C.N.B.V.

COMO ANEXO A LA CIRCULAR 1201 SE ENCUENTRA LA GUÍA DE EVALUACIÓN PARA PERITOS VALUADORES SOLICITANTES DE REGISTRO PROVISIONAL. DEPENDIENDO DE LA ESPECIALIDAD INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, INDUSTRIAL Y AGROPECUARIOS. ASIMISMO SE COMPLEMENTA CON UN INSTRUCTIVO PARA LA FORMULACION DE LOS AVALÚOS DE INMUEBLES .

5.4- CAUSAS URBANÍSTICAS Y EFECTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR INMOBILIARIO

CAUSA		EFECTO EN EL VALOR	
	POSITIVO	NEGATIVO	
EQUIPAMIENTO URBANO	- SI SE APLICAN	- SI NO SE APLICAN	
REGLAMENTOS URBANOS	- INCREMENTAN EL VALOR SOCIAL Y ECONÓMICO	- NO LO TIENE, SIEMPRE QUE ESTE ZONIFICADO	
SERVICIOS URBANOS	- DAN FLUIDEZ AL TRANSITO VEHICULAR.	- SE CONVIERTEN EN AVENIDAS DE ALTA VELOCIDAD, O CON POCO ACCESO AL PEATÓN.	
AMPLIACIÓN DE AVENIDAS	- MEJORAN LA COMUNICACIÓN.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO	
	- INCREMENTAN EL VALOR DE LA TIERRA DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	- DEMERITAN EL USO DEL SUELO HABITACIONAL.	
PASOS A DESNIVEL	- DAN FLUIDEZ AL TRANSITO VEHICULAR.	- DAN POCO O NULO ACCESO A LOS LOTES QUE SON AFECTADOS POR SU TRAZO.	
	- MEJORAN LAS COMUNICACIONES.	- DEMERITAN LOS USOS HABITACIONALES, COMERCIAL Y DE SERVICIOS ( EN EL ÁREA DE SU TRAZO )	
	- BENEFICIA EL VALOR DE LA TIERRA A LA QUE DAN SERVICIO (EN ÁREAS QUE SE COMUNICAN )		
ANILLOS PERIFÉRICOS	- DAN FLUIDEZ AL TRANSITO VEHICULAR.	- SE CONVIERTEN EN AVENIDAS DE ALTA VELOCIDAD, O CON POCO ACCESO AL PEATÓN Y A LOS PREDIOS COLINDANTES.	
	- MEJORAN LAS COMUNICACIONES.	- DEMERITAN EN MAYOR ESCALA AL USO HABITACIONAL COLINDANTES.	
	- BENEFICIAN A LOS PREDIOS CERCANOS, NO EN LA MISMA ESCALA A LOS COLINDANTES.	- LIMITAN LOS ACCESOS A LOS PREDIOS COLINDANTES.	
AUTOPISTAS	- MEJORAN LAS COMUNICACIONES ENTRE LAS CIUDADES.	- CREAN ESPECULACIÓN SOBRE LOS TERRENOS COLINDANTES.	
	- SI EXISTEN TRONCALES BENEFICIAN EL VALOR DE LA TIERRA.		
CARRETERAS	- MEJORAN LAS COMUNICACIONES ENTRE LAS POBLACIONES.	- DEMERITAN EL VALOR DE USO HABITACIONAL.	
	- LOS PREDIOS CON ACCESO A ELLAS MODIFICAN POSITIVAMENTE SU VALOR		
CENTRAL DE ABASTOS	- ZONIFICAN LAS ÁREAS DE ABASTO COMERCIAL.	- MODIFICAN USOS DEL SUELO Y CREAN ANARQUÍA ( SINO SE APLICAN LOS REGLAMENTOS ), EN LOS VALORES DE LA TIERRA COLINDANTES).	
	- BENEFICIAN EL VALOR DE USOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	- DEMERITANDO EL USO HABITACIONAL.	
MERCADO MUNICIPAL	- DAN MAYOR SERVICIO A LA POBLACION.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO.	
	- INCREMENTAN EL VALOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS A LA TIERRA	- DEMERITAN EL VALOR DE USO HABITACIONAL COLINDANTE.	
MERCADO SOBRE RUEDAS	- DAN SERVICIO TEMPORAL A LA POBLACION.	- CREAN CONFLICTOS DE CIRCULACIÓN TEMPORAL.	
	- INCREMENTAN EL VALOR DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS COLINDANTES.	- DEMERITA EL VALOR DE USO HABITACIONAL AFECTADO.	
PANTEÓN MUNICIPAL	- DAN MAYOR SERVICIO A LA POBLACION.	- DEMERITAN EL USO HABITACIONAL.	
	- BENEFICIA EL VALOR DE USOS COMERCIALES Y DE	- DEMERITAN EL VALOR DE LA TIERRA.	

VELATORIO	SERVICIOS. - DAN MAYOR SERVICIO A LA POBLACION. - BENEFICIANDO EL VALOR DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	- DEMERITAN EL VALOR DE LA TIERRA COLINDANTE DE USO HABITACIONAL.
CENTRO COMERCIAL	- DAN MAYOR VALOR COMERCIAL A LA TIERRA Y SERVICIOS A LA POBLACION. - BENEFICIAN EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SU AREA DE INFLUENCIA.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
ZONA INDUSTRIAL	- CREAN FUENTES DE TRABAJO. - DAN MAYOR VALOR A LA TIERRA DE USO INDUSTRIAL CON INFRAESTRUCTURA.	- CREAN MAYOR CONTAMINACION AMBIENTAL. - DEMERITAN EL VALOR DE LA TIERRA DE USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.
ZONA DE ALMACENAJE	- BENEFICIAN EL VALOR DE LA TIERRA DE USO COMERCIAL, SI ESTA PRÓXIMO A SU ZONA DE INFLUENCIA Y CUENTA CON INFRAESTRUCTURA ADECUADA.	- DEMERITA EL VALOR DE USOS HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS SI NO CUENTA CON INFRAESTRUCTURA.
RESTAURANTES	- BENEFICIA EL USO DE SERVICIOS Y COMERCIOS.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL.
IGLESIAS	- CREAN FUENTES DE SUPERACION ESPIRITUAL. - BENEFICIA AL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	- CREAN CONFLICTOS DE ESTACIONAMIENTO. - DEMERITANDO EL USO HABITACIONAL.
UNIVERSIDADES	- DAN SERVICIO A LA POBLACION. - BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN SU AREA DE INFLUENCIA LA HABITACION MULTIFAMILIAR.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTES. - CREAN CONFLICTOS DE ESTACIONAMIENTO.
ESCUELAS	- BENEFICIA AL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SUS COLINDANTES Y AL USO HABITACIONAL EN SU ZONA	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
BIBLIOTECAS	- DAN SERVICIO A LA POBLACION. - BENEFICIA EL USO DE SERVICIOS EN SUS COLINDANTES.	- CREAN CONFLICTOS DE ESTACIONAMIENTO. - DEMERITAN SOBRE TODO EL USO HABITACIONAL.
INSTITUCIONES DE GOBIERNO	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE LA ZONA	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
INSTITUCIONES BANCARIAS	- DAN SERVICIO AL SECTOR FINANCIERO. - BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SU ZONA DE INFLUENCIA.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
OFICINAS Y DESPACHOS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
CLINICAS MEDICAS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS COLINDANTE Y DE SU AREA DE INFLUENCIA.	- MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
HOSPITALES	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SUS COLINDANTES Y SU AREA DE INFLUENCIA.	- GENERA CONTAMINACION. MODIFICAN LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITAN EL VALOR DE USO HABITACIONAL COLINDANTE.
GUARDERIA INFANTIL	- BENEFICIA EL USO DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS COLINDANTES.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
AEROPUERTO.	- BENEFICIA EL USO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.

ESTACIONES DE FERROCARRIL	- BENEFICIA EL USO: INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL EN TODA SU ZONA.
TERMINALES DE AUTOBUSES	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	- MODIFICA LOS USOS DEL SUELO. - DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
GASERAS	- BENEFICIA EL USO INDUSTRIAL EN LA ZONA.	- DEMERITA LOS USOS: COMERCIALES, DE SERVICIOS Y HABITACIONALES EN SU COLINDANTES Y EN LA ZONA.
TALLERES	- BENEFICIA EL USO INDUSTRIAL COLINDANTE.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE Y EN SU ÁREA.
RASTROS	- BENEFICIA EL USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE LA ZONA.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE Y EN SU ÁREA.
ESTADIOS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS COLINDANTES.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
GIMNASIOS	- BENEFICIA EL USOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS COLINDANTE. - EN LA ZONA BENEFICIA EL USO HABITACIONAL.	- MODIFICA EL USO DEL SUELO. - DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
MUSEOS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN LA ZONA Y COLINDANTE.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
TEATROS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN LA ZONA Y COLINDANTE	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
CINEMAS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN LA ZONA Y COLINDANTE	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL COLINDANTE.
GASOLINERAS	- BENEFICIA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN LA ZONA.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS COLINDANTE.
DUCTOS DE PETROLEOS O SUS DERIVADOS	- BENEFICIA EL USOS INDUSTRIAL	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SUS COLINDANTES Y ZONA DE INFLUENCIA.
CANALES DE DESAGUE A CIELO ABIERTO.	- BENEFICIA EL USOS INDUSTRIAL.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SUS COLINDANTES Y ZONAS DE INFLUENCIAS.
LINEAS DE TRANSMISION ELECTRICA DE ALTA TENSION.	- BENEFICIA EL USO INDUSTRIAL.	- DEMERITA EL USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SUS COLINDANTES Y ZONAS DE INFLUENCIA.
PARQUES Y JARDINES.	- BENEFICIAN A TODOS LOS USOS.	- MODIFICAN LOS USOS DE SUELO.



5.5.- GUÍA DE LLENADO DE UN AVALÚO

<b>1.- ANTECEDENTES</b>	
<b>SOLICITANTE:</b>	NOMBRE COMPLETO DE LA PERSONA FÍSICA Y/O MORAL (EMPRESA, ORGANISMO, ENTIDAD PARAESTATAL U O OTRO), QUE REQUIERE EL SERVICIO. EN CASO DE PERSONAS MORALES SE SEÑALARÁ EL NOMBRE DEL FUNCIONARIO POR CONDUCTO DEL CUAL SE SOLICITA EL SERVICIO EL SOLICITANTE ES TAMBIÉN LA PERSONA A CUYO CARGO RESIDE LA RESPONSABILIDAD DEL PAGO DE HONORARIOS DEVENGADOS POR EL TRABAJO
<b>FECHA DEL AVALÚO:</b>	SE ANOTARÁ LA FECHA EN QUE SE PRACTICÓ LA VISITA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE DE NO REFERIRSE EL AVALÚO A LA FECHA ACTUAL, DEBERÁ EXPRESARSE EL MOTIVO POR EL CUAL SE SEÑALA OTRA DISTINTA. (FECHA A LA QUE SE REEXPRESAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS O INSTITUCIONES, ETC.)
<b>VALUADOR:</b>	PERITO ACREDITADO ANTE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA QUE REALIZA EL AVALÚO. SE INDICARÁ EL NOMBRE COMPLETO Y PROFESIÓN, EN SU CASO.
<b>REG. C.N.B.</b>	SE INDICARÁ EL NÚMERO Y EL PERIODO DE VIGENCIA.
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b>	SE INDICARÁ SI SE TRATA DE TERRENO, CASA, LOCAL COMERCIAL, OFICINA, BODEGA, TALLER, NAVE INDUSTRIAL, HOTEL, DEPARTAMENTO, RANCHO, TERRENO DE CULTIVO ETC.
<b>UBICACIÓN:</b>	SE INDICARÁ EL NÚMERO OFICIAL, NOMBRE DE LA CALLE A LA CUAL TIENE FRENTE ( O CALLES, EN CASO DE TENER VARIOS FRENTE), NÚMERO DE LOTE, DE LA MANZANA, NOMBRE DE LA COLONIA, FRACCIONAMIENTO O BARRIO, DELEGACIÓN POLÍTICA, SECTOR, CÓDIGO POSTAL, NOMBRE DE LA POBLACIÓN, MUNICIPIO Y ENTIDAD FEDERATIVA. SI EL TERRENO TIENE ALGÚN NOMBRE, INDÍQUESE ÉSTE, ENTRECOMILLADO. EN INMUEBLES DE DIFÍCIL LOCALIZACIÓN, INDICAR LAS VÍAS DE ACCESO, CON DISTANCIAS APROXIMADAS O KILOMETRAJE, O REFERIDAS A PUNTOS IMPORTANTES.
<b>No. CUENTA DE AGUA</b>	CÍTESE EL NÚMERO DE LA CUENTA.
<b>No. CUENTA PREDIAL:</b>	CÍTESE EL NÚMERO DE LA CUENTA PREDIAL Y/O CLAVE CATASTRAL.
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	SE INDICARÁ SI ES PRIVADA O PÚBLICA. LA PROPIEDAD PRIVADA PODRÁ SER. INDIVIDUAL, COLECTIVA (CONDOMINIO O COPROPIEDAD), O DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, CERTIFICADOS DE VIVIENDA). NO SERÁN MOTIVO DE AVALÚO LOS INMUEBLES SUJETOS A RÉGIMEN EJIDAL, O AQUELLOS QUE POR DISPOSICIONES LEGALES, SEAN DE LA COMPETENCIA DE OTRA AUTORIDAD.
<b>PROPÓSITO O DESTINO:</b>	SERÁ EL USO QUE SE PRETENDE DAR A UN DICTAMEN VALUATORIO PARA LOS EFECTOS DE ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN, SUCESIONES, DONACIONES, DACIONES EN PAGO, PERMUTAS, CRÉDITOS HIPOTECARIOS, SEGUROS, FIANZAS Y LOS DEMÁS CASOS QUE SEAN DE LA COMPETENCIA DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO EL VALOR DE LOS BIENES A VALUAR DEBERÁ DETERMINARSE CON INDEPENDENCIA DE LOS FINES PARA LOS CUALES SE REQUIERA EL AVALÚO.
<b>PROPIETARIO:</b>	PERSONA FÍSICA O MORAL QUE AMPARA LA ESCRITURA DEL INMUEBLE O AQUELLA QUE EXPRESAMENTE HAYA SEÑALADO EL SOLICITANTE
<b>CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA</b>	
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>	ANOTAR SI ES HABITACIONAL DE "X" ORDEN Y OTRAS VARIANTES INDUSTRIAL, DE SERVICIOS, COMERCIAL Y SU CATEGORÍA ETC., INCLUYENDO AQUELLOS CASOS EN LOS QUE SE APRECIEN CLASIFICACIONES MIXTAS. PUEDEN EXISTIR, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES: HABITACIONALES: DE LUJO, DE PRIMER ORDEN, DE SEGUNDO ORDEN, DE TERCER ORDEN, ANTIGUA, POPULAR O PROLETARIA, DE INTERÉS SOCIAL, CAMPESTRE, EN TRANSFORMACIÓN A. INDUSTRIALES: LIGERA, SEMI-PESADA, PESADA, ARTESANAL, PARQUES INDUSTRIALES. COMERCIALES DE DE OFICINA DE LUJO, DE PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, DE MERCADOS, CENTRALES DE ABASTO, PLAZAS COMERCIALES OTRAS COMO: ADMINISTRATIVAS, TURÍSTICAS, HOSPITALARIAS, CULTURALES, ESCOLARES O LAS CONSIDERADAS SEGÚN LAS AUTORIDADES DE LA LOCALIDAD.
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	MENCIONAR SI EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE O EN LA ZONA, ES DE CASAS HABITACION, SU TIPO, CALIDAD, DE CUANTOS NIVELES; SI SON EDIFICIOS DEPTOS O OFICINAS, SU CALIDAD Y NÚMEROS DE NIVELES; BODEGAS, TALLERES, COMERCIOS, ETC. PUEDEN CLASIFICARSE EN: TIPO ANTIGUO CORRIENTE, ECONÓMICO, MEDIANO, BUENO TIPO MODERNO. CORRIENTE, ECONÓMICO, MEDIANO, BUENO DE LUJO. SE PODRÁN SEÑALAR CLASIFICACIONES MIXTAS.
<b>USO DE SUELO:</b>	EN SU CASO, SEÑALAR LAS DISPOSICIONES QUE LAS AUTORIDADES ESTABLEZCAN DE ACUERDO A LA LEY DE DESARROLLO URBANO, A LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE LAS LOCALIDADES O A LAS CARTAS DE USOS Y DESTINOS RESPECTIVOS.

<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN:</b>	PORCENTAJE APROXIMADO DE CONSTRUCCIÓN CON RELACIÓN AL NÚMERO DE LOTES EXPRESADO EN %
<b>DENSIDAD DE POBLACIÓN:</b>	SE REFIERE A LOS HABITANTES QUE EXISTEN EN LA ZONA PUDIENDO SER, NORMAL, DENSA, ESCASA, FLOTANTE, NULA O INDICAR EN HAB/HA. SEÑALAR NIVEL SOCIOECONOMICO
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL</b>	EN SU CASO, SEÑALAR SI HAY Y DESCRIBIR SU GRADO Y EN QUÉ CONSISTE A VECES EN ALTOS GRADOS DE CONTAMINACIÓN SE TENDRÁ QUE ASESORAR POR UN TÉCNICO ESPECIALIZADO ANEXANDO SU DICTAMEN

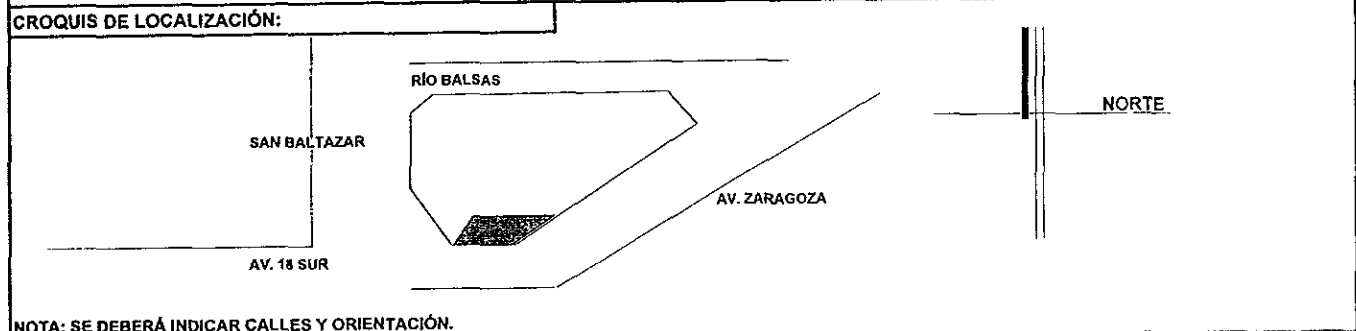
<b>SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	DEBERÁN CONSIDERARSE TODOS AQUELLOS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACIÓN Y EL EQUIPAMIENTO URBANO TALES COMO:
	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: RED DE DISTRIBUCIÓN CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS. HIDRANTES PARA SERVICIOS PÚBLICOS, PIPAS, CARROS-TANQUE DE FRECUENCIA REGULAR.
	DRENAJE Y ALCANTARILLADO: REDES DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES EN SISTEMAS SEPARADOS PARA AGUAS NEGRAS Y PLUFOSAS O SISTEMAS MIXTOS FOSAS SÉPTICAS, ETC.
	RED DE ELECTRIFICACIÓN: SUMINISTRO A TRAVÉS DE REDES AÉREAS, SUBTERRÁNEAS O MIXTAS.
	ALUMBRADO PÚBLICO: SISTEMA DE CABLEADO AÉREO O SUBTERRÁNEO, POSTERÍA DE MADERA, METÁLICA, DE CONCRETO, SENCILLA U ORNAMENTAL SISTEMA DE ALUMBRADO QUE UTILIZA LA POSTERÍA DE LA RED DE ELECTRIFICACIÓN TIPO DE LUMINARIAS, LÁMPARA INCANDESCENTES, FLUORESCENTES, DE VAPOR DE MERCURIO, YODO Y SODIO U OTROS.
	PARÁMETROS DE VIALIDADES: ( GUARNICIONES, CORDONES O MACHUELOS). DE CONCRETO, SECCIÓN TRAPEZIAL, DE HOMBRO REDONDO, DE PIEDRA BASÁLTICA, DE CANERA, ETC
	BANQUETAS O ACERAS: ANCHO, MATERIALES EMPLEADOS ( CONCRETO HIDRÁULICO, ASFALTO, CANTERA NATURAL, ELEMENTOS PREFABRICADOS, PIEDRA BOLA) FRANJAS JARDINADAS INTEGRADAS
	VIALIDADES: TIPOS Y ANCHOS. ANDADORES, CALLES, AVENIDAS CON O SIN CAMELLÓN, VÍAS PREFERENCIALES CON PASOS A NIVEL, VIADUCTOS, ETC.
	PAVIMENTOS: DE CONCRETO HIDRÁULICO, CONCRETO ARMADO, DE ASFALTO, ELEMENTOS PREFABRICADOS, PIEDRA BOLA, PIEDRA LAJA, ADOQUÍN O CANTERA, TERRACERÍA CON UN RIEGO DE IMPREGNACIÓN. EN SU CASO, SEÑALAR LA CARENCIA DE PAVIMENTO ( TERRACERÍA SIMPLE)
	MATERIALES EMPLEADOS EN LOS CAMELLONES. CONCRETO HIDRÁULICO, ELEMENTOS PREFABRICADOS, CANTERA, PIEDRA LAJA, PIEDRA BOLA, JARDINES CON SETOS, ARBOLADAS, FUENTES, ETC.
	OTROS SERVICIOS:
	RED TELEFÓNICA, AÉREA O SUBTERRÁNEA.
	GAS NATURAL: RED CON TANQUE ESTACIONARIO LOCAL O DE SUMINISTRO DIRECTO.
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PROPIAS DEL FRACCIONAMIENTO.
	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS (BASURA)
	SEÑAL DE TELEVISIÓN POR CABLE.
	TRANSPORTES URBANOS Y SUBURBANOS EN GENERAL: SERVICIOS DE TRANSPORTE COLECTIVO. DISTANCIA DE ABORDAJE, FRECUENCIA.
	EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO
	MERCADOS, PLAZAS CÍVICAS, PARQUES Y JARDINES, ESCUELAS, CENTROS COMERCIALES Y TEMPLOS,
	GASOLINERAS, CANCHAS DEPORTIVAS, NOMENCLATURA DE CALLES Y SEÑALIZACIÓN
<b>COMENTARIOS:</b>	SE MENCIONARA LA INFLUENCIA QUE EJERCEN TANTO LOS SERVICIOS MUNICIPALES COMO EL EQUIPAMIENTO URBANO, LA CERCAÑA CON RESPECTO AL BIEN VALUADO Y SE PUEDEN AMPLIAR LAS CUALIDADES O DEFICIENCIAS DE LOS MISMOS.
<b>VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:</b>	DESCRIBIR EL TIPO DE COMUNICACIÓN, IMPORTANCIA DE LAS VÍAS.
	PROXIMIDAD, INTENSIDAD DEL FLUJO VEHICULAR, ETC., TALES COMO: CARRETERAS, LIBRAMIENTOS, PERIFÉRICOS, CAMINOS VECINALES, EJES VIALES, O VÍAS PREFERENCIALES, VIADUCTOS, ETC

### TERRENO.

<b>TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:</b>	DEBERÁN SEÑALARSE LOS ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS DEL TERRENO EN CUESTIÓN, TALES COMO; PENDIENTES (ASCENDENTES O DESCENDENTES), SU INCIDENCIA, DEPRESIONES, ETC.
<b>SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:</b>	SEÑALAR AQUELLAS QUE PROVENGAN DE ALGUNA FUENTE DOCUMENTAL COMO, ESCRITURA DE PROPIEDAD, ALINEAMIENTO, REGLAMENTACIÓN DE LA ZONA O FRACCIONAMIENTO, ETC
<b>TRAMOS DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN</b>	COMO SE INDICA EN ESCRITURAS. NOMBRES DE LAS CALLES EN LA ACERA ORIENTADA AL ENTRE LAS CALLES DE Y DE AL Y RESPECTIVAMENTE EN SU CASO MENCIONAR LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA SI EL PREDIO ESTÁ EN ESQUINA, ES CABECERA DE MANZANA O MANZANA COMPLETA, SE MENCIONARÁN LOS NOMBRES DE TODAS LAS CALLES Y SUS ORIENTACIONES.

<b>COLINDANCIAS:</b>	DEBERÁ CITARSE LA FUENTE DE PROCEDENCIA ( DE LA SOLICITUD, DE LA ESCRITURA PRESENTADA, SEGÚN MEDIDAS CATASTRALES, DE PLANOS PROPORCIONADOS, MEDIDAS TOMADAS EN EL LUGAR, ETC.)
	SI SE TRATA DE UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR ( POLÍGONA), O DE UN DEPARTAMENTO O EN CONDOMINIO, LAS COLINDANCIAS SE MENCIONARÁN, PREFERENTEMENTE, RECORRIENDO LA FIGURA DEL INMUEBLE EN UN ORDEN LÓGICO ( MANECILLAS DEL RELOJ)
	<b>ÁREA TOTAL:</b> EN IGUAL FORMA QUE EL CONCEPTO ANTERIOR, INDICAR LA FUENTE DE PROCEDENCIA.
	EN AQUELLOS CASOS EN LOS QUE SE DISPONGA DE INFORMACIÓN QUE REFLEJE UNA DIFERENCIA APRECIABLE ENTRE MEDIDAS Y/O ÁREA DE ESCRITURAS, RESPECTO A LAS DETERMINADAS POR MEDICIÓN DIRECTA, DE PLANOS PRESENTADOS O ALGÚN DOCUMENTO EXPEDIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE, SE DEBERÁ CONSIGNAR LA INFORMACIÓN DE LAS DIVERSAS FUENTES, SEÑALANDO EN LAS CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO, EL ÁREA QUE SERÁ UTILIZADA EN EL CÁLCULO DEL ÍNDICE O ÍNDICES DE VALUACIÓN, JUSTIFICANDO LA RAZÓN DE SU USO.

<b>CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:</b>	DEBERÁN SEÑALARSE, EN SU CASO , TODAS AQUELLAS CARACTERÍSTICAS QUE AMERITE O DEMERITE AL INMUEBLE, TALES COMO: FRENTE DE PLAYA, VISTA AL MAR A ZONAS JARDINADAS O ARBOLADAS, ASÍ COMO A CEMENTERIOS, ASENTAMIENTOS IRREGULARES, ZONAS DE TOLERANCIA, ETC
<b>CONSIDERACIONES ADICIONALES:</b>	EN LA PRÁCTICA DE CIERTOS DICTÁMENES, SEA NECESARIO TOMAR EN CUENTA OTROS FACTORES QUE INCIDIRÁN EN FORMA IMPORTANTE EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UN INMUEBLE TALES COMO. CALIDAD DEL SUBSUELO, AFECTACIONES, NIVEL DE AGUAS FRIÁTICAS, POSIBILIDAD DE SISMOS, HURACANES, ETC.



NOTA: SE DEBERÁ INDICAR CALLES Y ORIENTACIÓN.

**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

<b>USO ACTUAL:</b>	SE HARÁ UNA DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL BIEN QUE SE EVALUE		
<b>UNIDADES RENTABLES:</b>	MENCIONAR EL TOTAL DE ELLOS, AGRUPÁNDOLAS SEGÚN SU USO, EJEMPLO TOTAL 8 (2 COMERCIOS Y 6 DEPARTAMENTOS)		
<b>TIPOS DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>NIVEL</b>
			<b>DESCRIPCIÓN</b>
			SE AGRUPARÁN LOS DIFERENTES NIVELES, DE ACUERDO A LOS TIPOS Y CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN HOMOGÉNEOS IDENTIFICADOS SE MENCIONARÁN LOS DATOS SOLICITADOS.
<b>CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	SEÑALAR SI ES ANTIGUA, MODERNA O MIXTA, EN SUS DISTINTAS CALIDADES OBSERVADAS. (ECONOMICA, MEDIANA, DE LUJO ETC.)		
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	SE PODRÁN HACER LAS SIGUIENTES CLASIFICACIONES. RUINOSO, MALO, REGULAR, BUENO, MUY BUENO, NUEVO, RECIENTEMENTE REMODELADO, RECONSTRUIDO, ETC. SEÑALANDO LAS DEFICIENCIAS RELEVANTES TALES COMO, HUMEDADES, SALITRE, CUARTEADURAS, FALLAS CONSTRUCTIVAS, ASENTAMIENTOS Y OTRAS		
<b>CALIDAD DEL PROYECTO:</b>	INDICAR LAS CUALIDADES O DEFECTOS EN BASE A LA FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE , CLASIFICÁNDOLO EN OBSOLETO, ADECUADO, FUNCIONAL, BUENO, EXCELENTE, ETC		
<b>EDAD:</b>	A JUICIO DEL VALUADOR, SE MENCIONARA LA EDAD APARENTE O LA CRONOLÓGICA EN BASE A DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, SEÑALANDO, EN SU CASO FECHA DE RECONSTRUCCIÓN O REMODELACION INDICANDO SI ES PARCIAL O TOTAL EN %.		
<b>VIDA ÚTIL REMANENTE</b>	SERÁ EL RESIDUO DE LA VIDA ÚTIL O ECONÓMICA TOTAL ASIGNADA A CADA TIPO DE INMUEBLE, MENOS LA EDAD APROXIMADA DEL MISMO. (SE ESTIMA DE 60 A 70 AÑOS LA VIDA PROBABLE DE UN INMUEBLE)		
<b>NÚMERO DE NIVELES O 1/2 NIVELES</b>	INDICAR EL NÚMERO DE PLANTAS O NIVELES DE QUE SE COMPONE EL INMUEBLE, CUANDO SEA EL CASO, SEÑALAR LA ALTURA LIBRE DE PISO A TECHO. CUANDO SE VALÚE UNIDADES AISLADAS DE UN EDIFICIO, MENCIONAR EL TOTAL DE NIVELES DEL MISMO Y EL O LOS CORRESPONDIENTES A LA UNIDAD VALUADA EJEMPLO: DEL EDIFICIO, 16, DEL DEPARTAMENTO 2.		

## ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### A.- OBRA NEGRA O GRUESA

<b>CIMENTACIÓN</b>	SE CONSULTARAN LOS PLANOS ESTRUCTURALES O SE SUPONDRÁ EL TIPO DE CIMENTACIÓN DE ACUERDO A TIPO, CALIDAD DE TERRENO; EN SU CASO DE DUDA DE PODRÁ INDICAR: APARENTEMENTE.... ....(ZAPATAS CORRIDAS O AISLADAS, MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA, ETC.)
<b>ESTRUCTURA</b>	SE DESCRIBIRÁ EL TIPO DE ESTRUCTURA MENCIONANDO MATERIALES ( MUROS DE CARGA, TRABES Y COLUMNAS, DE CONCRETO ARMADO O ACERO, ETC.), ASÍ COMO EL SISTEMA CONSTRUCTIVO, DIMENSIONES DE CLAROS Y ALTURAS, SECCIONES DE TRABES Y COLUMNAS.
<b>MUROS</b>	SE INDICARA EL MATERIAL, ESPESOR, REFUERZOS Y SI SON DE CARGA O DIVISORIOS, ASÍ COMO LA ALTURA CUANDO SEA DISTINTA A LA NORMAL Y SE DIRÁ CUANDO TENGA ACABADO APARENTE.
<b>ENTREPISO</b>	SE MENCIONARA EL MATERIAL, SISTEMA CONSTRUCTIVO (CONCRETO MACIZO, LOSA RETICULADA, PRENSADA, ALIGERADA U OTIRA), ASÍ COMO EL TAMAÑO DE SUS CLAROS: PEQUEÑOS (HASTA 4 M.) MEDIANOS ( 4 A 6 M) Y GRANDES ( MAS DE 6 M).
<b>TECHOS</b>	IGUAL A ENTREPISOS, AGREGADOS SI SON INCLINADOS, A DOS , CUATRO AGUAS O PLANAS.
<b>AZOTEAS</b>	SE INDICARA SI ESTÁN IMPERMEABILIZADAS, ENLADRILLADAS, LECHADEADAS O MIXTAS, SE DESCRIBIRAN LOS PRETILES SI HAY
<b>BARDAS</b>	MATERIAL, ESPESOR, ALTURA Y SI TIENE ACABADOS APARENTES, APLANADOS Y PINTURA, REMATES CUANDO SEAN SIGNIFICATIVOS EN VALOR, ASÍ COMO SI SON MEDIANERAS O DE USO COMÚN ( EN CONDOMINIO).

### B.- ACABADOS INTERIORES

<b>APLANADOS</b>	SE INDICARA EL MATERIAL Y SU CALIDAD: YESO A REGLA Y PLOMO, A REVENTÓN O AL TALOCHAZO. TIROL PLANCHADO U OTRO ACABADO, REPELLADOS O APLANADOS DE MEZCLA O REGLA Y PLOMO, A REVENTÓN. EN SU CASO SEÑALAR SI SON APARENTES
<b>PLAFONES</b>	SE INDICARA EL MATERIAL Y SU CALIDAD: YESO O MEZCLA A REGLA Y NIVEL, A REVENTÓN O AL TALOCHAZO FALSO PLAFON DE YESO Y METAL DESPLEGADO Y SI TIENE TIROL. LOS PLAFONES SE DESCRIBIRÁ POR MATERIAL, Y EN SU CASO MARCA O MEDIDA, DANDO LA MAYOR CANTIDAD DE DATOS QUE CONTRIBUYAN A DAR LA IDEA DE SU VALOR. EJEMPLO: FALSO PLAFON ACOUSTNE, TIPO GLACIAR, DE 0.61X0.61 CON SUSPENSIÓN OCULTA. EN CASOS DE PLAFONES DE MADERA, SE INDICARA LA CALIDAD DE ELLA Y SE TRATA DE DESCRIBIR EL DISEÑO TAMBIÉN CONVIENE MENCIONAR LOS LOCALES EN QUE SE ENCUENTRAN, SIN SON PLAFONES ESPECIALES O SON APARENTES.
<b>LAMBRINES</b>	SE INDICARA MATERIAL, CALIDAD, COLOCACIÓN Y UBICACIÓN SI SON DE MADERA, SE DESCRIBIRÁ EN CARPINTERÍA MENCIONAR ALTURA, ZONA DE UBICACIÓN Y CALIDAD.
<b>PISOS</b>	SE INDICARA MATERIAL, CALIDAD, COLOCACIÓN, MEDIDA Y UBICACIÓN ( NO SE DESCRIBIRÁN EN ESTE CONCEPTO LAS ALFOMBAS NI LOS PISOS DE MADERA
<b>ZOCLOS</b>	EN SU CASO, MENCIONAR ZOCLOS INDICANDO MATERIAL, MEDIDA Y CALIDAD
<b>PINTURA</b>	SE INDICARA EL TIPO Y DE SER POSIBLE LA CALIDAD. EN EL CASO DE BARNIZ O LACA EN CARPINTERÍA, SE HARÁ HINCAPIÉ EN LA CALIDAD Y CANTIDAD. TAMBIEN SE MENCIONARA SI LA HERRERIA TIENE Y DE QUE TIPO.
<b>RECUBRIMIENTOS ESPECIALES</b>	SON PRINCIPALMENTE LAS ALFOMBAS FIJAS AL PISO; DE MATERIALES AHULADOS O PLÁSTICOS, TAPICES Y TELAS EN MUROS O PLAFONES; CORCHOS, MICROMADERA, ETC.. SE INDICARA CALIDAD, SI ES POSIBLE MARCA Y UBICACIÓN
<b>ESCALERA</b>	SE INDICARA EL MATERIAL, SISTEMA CONSTRUCTIVO Y USO (PRINCIPAL, DE SERVICIO O DE USO COMÚN). CUANDO SEA NECESARIO SE DESCRIBIRÁ EL BARANDAL Y EL PASAMANOS Y CUANDO HAYA DEFICIENCIA DE DISEÑO O DE CONSTRUCCIÓN, SE MENCIONARA AGREGANDO SI SON INTERIORES O EXTERIORES
<b>CARPINTERÍA</b>	SE INDICARA LA CLASE Y CALIDAD DE MADERA (PINO, CEDRO, CAOBA, ETC.), ESPESOR DEL TRIPLAY CUANDO SEA POSIBLE; SI SON DE TAMBOR O ENTABLERADAS; SI SON DE TRIPLAY O DE DUELA. DEL MARCO, SE DIRÁ SU MADERA Y SI ES DE MEDIO CAJÓN O MARCO Y CHAMBRANAS O ALGÚN DISEÑO ESPECIAL EN SU CASO , MENCIONAR LAS DIMENSIONES INCLUYENDO EL ESPESOR DE LAS MISMAS
<b>CLOSETS:</b>	SE INDICARA LA CLASE DE MADERA. SI LAS PUERTAS SON CORREDIZAS O ABATIBLES, SI TIENE CAJONES Y/O ENTREPAÑOS, SI ESTÁN FORRADOS EN SU INTERIOR. SE MENCIONARAN LAS ALACENAS O MUEBLES DE MADERA, LIBREROS EMPOTRADOS Y CANCELES CUANDO SE JUSTIFIQUE SEÑALAR SUS DIMENSIONES Y UBICACIÓN.
<b>LAMBRINES O PLAFONES</b>	SE INDICARA EL MATERIAL (TRIPLAY O DUELA). ASÍ COMO SU CALIDAD. ( PINO, CEDRO, CIPRÉS, ETC.), UBICACIÓN Y DIMENSIONES;
<b>PISOS</b>	SE INDICARA LA CLASE DE MADERA. LA MEDIDA Y DE SER POSIBLE EL ESPESOR DE LA DUELA O PARQUET, ASÍ COMO SU UBICACIÓN EN ESTA PARTE SE MENCIONARAN TAMBIÉN VENTANAS, TAPANCOS, VIGAS DECORATIVAS, ETC
<b>INST. SANITARIAS</b>	DE LAS REDES DE ALIMENTACIÓN, SE INDICARA LOS MATERIALES, SI SON APARENTES U OCULTAS. DEL MOBILIARIO SE MENCIONARA SU TIPO; CANTIDAD DE MUEBLES, ASÍ COMO CALIDAD Y COLOR, Y DE SER POSIBLE MARCA Y MODELO. EN EL CASO DE LAVABOS CON MUEBLE,
<b>RED HIDRÁULICA</b>	SE DESCRIBIRÁ ESTE Y SE INDICARA EL TIPO DE CUBIERTA, MATERIAL Y SI SE JUSTIFICA, SU MEDIDA; SI ES MÁRMOL, INDICAR LA CLASE SI
<b>MUEBLES DE BAÑO</b>	INDICARA TAMBIÉN LA CALIDAD DE LAS LLAVES Y LOS ACCESORIOS DE BAÑO. SE DESCRIBIRÁN TAMBIÉN LOS CANCELES EN BAÑO
<b>MUEBLES DE COCINA</b>	DE LOS MUEBLES DE COCINA, SE MENCIONARA MATERIALES, CALIDAD, DIMENSIONES. EN SU CASO SEÑALAR LA MARCA. DE LOS CALENTADORES, SE MENCIONARA LA MARCA, CAPACIDAD Y COMBUSTIBLE. INDICAR TIPO DE LAVADEROS, INSTALACIONES DE LAVADORA, ETC. DE LOS TINACOS Y TANQUES ELEVADOS, SE INDICARA EL MATERIAL Y SU CAPACIDAD.

<b>INST. ELÉCTRICA</b>	SE MENCIONARÁ SI SON OCULTAS O APARENTES, ENTUBADAS O SIN ENTUBAR, SI SON NORMALES O PROFUSAS Y TIPO DE SALIDAS ( DE CENTRO, EN MUROS O SPOTS ). SI HAY LUZ INDIRECTA O PLAFONES LUMINOSOS: TIPO DE LAMPARAS CUANDO SON EMPOTRADAS, APAGADORES Y CONTACTOS, CALIDAD DE ACCESORIO, ASÍ COMO EL TIPO DE TABLERO Y LA CALIDAD DE UNIDADES.
<b>HERRERÍA</b>	SE INDICARÁ EL MATERIAL Y SU CALIDAD: EJEMPLO: ALUMINIO DURANODIC, ANODIZADO COLOR ORO O NATURAL; PERFILES TUBULARES Y SU CALIBRE, CUANDO SEA POSIBLE; SI ES DEL TIPO ESTRUCTURAL Y CLASE DE PERFILES: LIGEROS, MEDIANOS O PESADOS. REJAS Y PROTECCIONES INDICANDO MATERIAL Y CLASE ( ORNAMENTAL, SENCILLA, FORJADA ), ETC.
<b>VIDRIERÍA</b>	SE INDICARÁ EL TIPO ( VIDRIO SENCILLO, MEDIO DOBLE,..... CRISTAL FLOTADO, ESPECIAL, ETC. ), Y DE SER POSIBLE, SEÑALAR EL ESPESOR SE DESCRIBIRÁN LOS ESPEJOS, BASTIDORES Y MARCOS SIEMPRE, QUE SEA RELEVANTE. SE MENCIONARÁN EN ESTE CONCEPTO LOS DOMOS ACRÍLICOS EN VENTANAS O CANCELES. SE DESCRIBIRÁN LOS EMPLOMADOS, SE DESCRIBIRÁN LOS TRAGALUCES, A BASE DE PRISMÁTICOS O BLOQUE DE VIDRIO, INDICANDO MEDIDAS.
<b>CERRAJERÍA</b>	SE INDICARÁ LA CALIDAD Y EN SU CASO LA MARCA O MARCAS DOMINANTES. SE MENCIONARÁ LOS CIERRAPUERTAS Y BISAGRAS
<b>FACHADA</b>	MENCIONAR LOS MATERIALES PREDOMINANTES, SI SON APARENTES; SI HAY REVESTIMIENTOS; EN SU CASO DE GRANITO, MÁRMOL, CANTERA, PREFABRICADOS, ETC. INDICAR MEDIDAS Y PROFUSIÓN.
<b>ELEMENTOS ACCESORIOS</b>	SON AQUELLOS QUE SE CONSIDERAN NECESARIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN INMUEBLE DE USO ESPECIALIZADO, QUE EN SU SE CONVIERTEN EN ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DEL BIEN ANALIZADO COMO, CALDERAS EN UN HOTEL Y BAÑOS PÚBLICOS, DEPOSITO DE COMBUSTIBLE EN PLANTA INDUSTRIAL, ESPUELA DE FERROCARRIL EN INDUSTRIAS, PANTALLA EN UN CINEMATÓGRAFO, BUTACAS EN TEATRO.
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	SON AQUELLAS QUE PROPORCIONAN AMENIDADES O BENEFICIOS AL INMUEBLE, COMO SON: BARDAS, CELOSÍAS, REJAS, PATIOS Y ANDADORES, MARQUESINAS, PÉRGOLAS, JARDINES, FUENTES, ESPEJOS DE AGUA, TERRAZAS, Y BALCONES, COCINAS INTEGRALES, CISTERNAS, EQUIPOS DE BOMBEO, GAS ESTACIONARIO, OTROS.
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	PARA LOS EFECTOS DE LA CORRECTA INTERPRETACIÓN DE ESTOS CONCEPTOS, SE ENTENDERÁ AQUELLAS INSTALACIONES INDISPENSABLES O NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO OPERACIONAL DEL INMUEBLE: ELEVADORES Y MONTACARGAS, ESCALERAS ELECTROMECÁNICAS, EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO O AIRE LAVADO, SISTEMA HIDRONEUMÁTICO, RIEGO POR ASPERSIÓN, ALBERCAS, SONIDO AMBIENTAL, CALEFACCIÓN, ANTENAS PARABÓLICAS, POZOS ARTESIANOS, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, INTERCOMUNICACIÓN, EQUIPO CONTRA INCENDIOS, PARARRAYOS, BÓVEDAS DE SEGURIDAD, EQUIPO DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADOS DE T.V

NOTA: INDEPENDIEMENTE DE LA CLASIFICACIÓN PROPUESTA, SE HACE NOTAR LA NECESIDAD DE DESCRIBIR ESTOS CONCEPTOS SEPARADAMENTE DE LAS CONSTRUCCIONES, CON EL FIN DE QUE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CADA UNO DE ELLOS, CONSIDERE LOS VALORES UNITARIOS CORRESPONDIENTES.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

EN ESTE APARTADO SE EXPRESARÁ LA JUSTIFICACIÓN DE APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIONES DE MERCADO O TODOS AQUELLOS ASPECTOS RELEVANTES DEL INMUEBLE O LA ZONA, QUE EN FORMA ALGUNA INCIDAN EN EL VALOR DEL BIEN EN ESTUDIO
ASIMISMO, SE INDICARÁN LOS CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN A SABER: MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO*, MÉTODO FÍSICO O DIRECTO, MÉTODO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO, MÉTODO RESIDUAL.
EL MÉTODO FÍSICO O DIRECTO ES EL PROCEDIMIENTO RACIONAL MEDIANTE EL CUAL SE DETERMINA EL VALOR FÍSICO O DIRECTO.
EL MÉTODO POR RENTABILIDAD O INDIRECTO PERMITE DETERMINAR EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN A PARTIR DE LA RENTA EFECTIVA QUE PRODUCE UN INMUEBLE, O BIEN EN FUNCIÓN DE LA RENTA ESTIMADA O QUE PUDIERA PRODUCIR DICHO BIEN.
EL MÉTODO RESIDUAL ES EL PROCEDIMIENTO QUE PERMITE DETERMINAR EL VALOR POTENCIAL DE UN BIEN RAÍZ Y ESTA BASADO EN PROYECTOS DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, REALES ACORDES CON EL USO DEL SUELO AUTORIZADO, LA VOCACIÓN DEL MISMO, EL MEJOR APROVECHAMIENTO QUE PUEDA OBTENERSE DE EL Y LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO QUE PREVALEZCAN A LA FECHA DEL ANÁLISIS

### MERCADO

ZONA	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	m2 TERRENO	M2 CONSTR.	PRECI(\$)	FUENTE/OBSERVS.
AQUÍ SE PLASMA LA INVESTIGACIÓN OBTENIDA EN EL ANÁLISIS DE LA ZONA, INDICANDO LAS CARACTERÍSTICAS DE ACUERDO A LO QUE SE INDICA EN CADA COLUMNA LA INVESTIGACIÓN SE BASARÁ EN CONSTRUCCIONES O TERRENOS SIMILARES AL INVESTIGADO.						
EN CASO DE UTILIZAR DATOS DE INMUEBLES LOCALIZADOS EN OTRAS ZONAS ESTAS DEBERÁN CONTAR CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES A LA ANALIZADA TAMBIÉN SE ESTABLECERÁ UN % DE COMERCIALIZACIÓN						
					PROMEDIO	-

## AVALÚO FÍSICO DIRECTO

### DEL TERRENO

		LOTE TIPO: EN SU CASO SE ADOPTARÁ EL LOTE PREDOMINANTE EN LA ZONA O CALLE. O EL QUE SEÑALE LA AUTORIDAD				
VALORES DE CALLE O ZONA:		SE ASENTARÁ EL VALOR O VALORES UNITARIOS QUE SERÁN RESUELTOS DEL ANÁLISIS PROVENIENTES DE UNA INVESTIGACIÓN EXHAUSTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO, PONDERÁNDOLO CON DATOS ESTADÍSTICOS.				
FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	FRe	
VER. PAG. 39	VER. PAG. 39	VER. PAG. 39	VER. PAG.40	VER. PAG.41	VER. PAG.41	
ÁREA O FRACCIÓN		SUPERFICIE	P.UNIT/m2	FRe	INDIVISO	PRECIO TERRENO
						-
<b>TOTAL</b>						

### DE LAS CONSTRUCCIONES

PARA LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ATENDIENDO A LA DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS DIVERSOS TIPOS OBSERVADOS, SE PROCEDERÁ A LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CADA UNO DE ELLOS.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.P.): ES EL VALOR PRESENTE DE LAS CONSTRUCCIONES CONSIDERÁNDOLAS COMO NUEVAS, CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE LA TÉCNICA HUBIERA INTRODUCIDO DENTRO DE LOS MODELOS CONSIDERADOS EQUIVALENTES PARA SUSTITUIR O REPONER LAS CONSTRUCCIONES EN CONDICIONES SIMILARES, ANALIZADAS EN BASE A LOS CONCEPTOS QUE INTEGRAN LAS PARTIDAS DE LAS DIFERENTES CALIDADES DE PROTOTIPOS. MISMOS QUE DEBERÁN ACTUALIZARSE PERIÓDICAMENTE, SEGÚN LAS VARIACIONES EN EL TIEMPO QUE EXPERIMENTEN LOS COSTOS DE MATERIALES Y MANO DE OBRA.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN(V.N.R): ESTE VALOR SERÁ LA DIFERENCIA QUE RESULTA DE RESTARLE AL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO, EL DEMERITO CORRESPONDIENTE.

DEMERITO O DEPRECIACIÓN: PARA LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DEL ÍNDICE FÍSICO O DIRECTO, SE RECOMIENDA CONSIDERAR ÚNICAMENTE LA DEPRECIACIÓN POR DETERIORO FÍSICO DEBIDO A : EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

LA DETERMINACIÓN DE ESTOS CONCEPTOS, SE HARÁ EN BASE A LOS MÉTODOS QUE LA PRÁCTICA HA CONSIDERADO COMO ACEPTABLES

LÍNEA RECTA, ROSS-HEIDECK

TIPO	USO	No. NIVELES	CLASE	VIDA PROBABLE	EDAD	DEMERITO
				AÑOS	AÑOS	ROSS-HEIDECKE

TIPO	ÁREA m2	V.N.R.	FRe	V.R.N.	VALOR PARCIAL
		VAL.NUEVO REP.		VAL.REP. NETA	
<b>TOTAL</b>	-				-

### DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VAL. UNIT.	DEMERITO	VALOR
<b>TOTAL:</b>					-

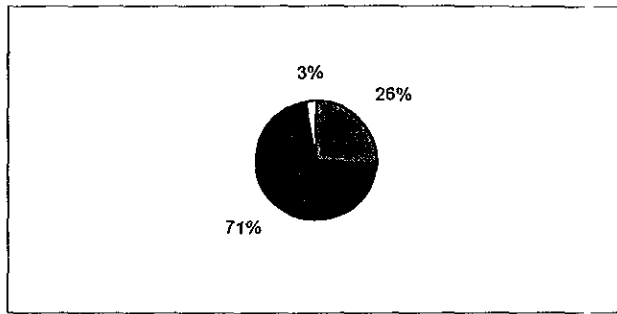
INDIVISO:

**VALOR FÍSICO DIRECTO ( 1+B+C):**

LA GRÁFICA ÚNICAMENTE REPRESENTARÁ EN PORCENTAJES LOS VALORES DE TERRENO, CONSTRUCCIONES E INST. ESPECIALES

**GRÁFICA DE PARTICIPACIÓN**

- TERRENO - #|DIV/0!
- CONSTRUCCIONES - #|DIV/0!
- INST. ESPECIALES - #|DIV/0!
- VALOR FÍSICO - #|DIV/0!



VER PAG. PAG. 32 A 35

**VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**

**RENTA ESTIMADA**

TIPO	RENTA	ÁREA RENTABLE	RENTA MENSUAL

**CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**

RENTA BRUTA MENSUAL N.R.	
DEDUCCIÓN ESTIMADA	
RENTA NETA MENSUAL	
RENTA NETA ANUAL	
TASA DE CAPITALIZACIÓN	

**RESULTADO POR EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN**

**DEDUCCIONES:**

VACÍOS		
IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA)		
SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)		
CONSRV. Y MANTENIMIENTO		
ADMINISTRACIÓN		
ENERGÍA ELÉCTRICA		

SEGUROS (EN SU CASO)		
OTROS		
DEPRECIACIÓN FISCAL		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		
<b>SUMA</b>		

**RESUMEN**

PONER LOS VALORES ENCONTRADOS SEGÚN CORRESPONDA

VALOR FÍSICO	-
VALOR POR CAPITALIZACIÓN	-
VALOR MERCADO	
VALOR COMERCIAL	

**CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

SE ANALIZARÁN LOS ÍNDICES OBTENIDOS EN EL ESTUDIO, EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE, FACTORES DE COMERCIALIZACION APLICABLES AL CASO, DE MERIT OBSOLENCIAS FUNCIONALES Y/O ECONÓMICAS, QUE AFECTEN EL BIEN EN SU CONJUNTO, RAZONANDO ESTOS RESULTADOS PARA CONCLUIR EL VALOR COMERCIAL

**CONCLUSIÓN**

(CANTIDAD CON LETRA.....)

**VALOR COMERCIAL:** \$

**PERITO VALUADOR**

**BANCO Y/O INSTITUCIÓN VALUATORIA**

SE DEBERÁ INDICAR NOMBRE COMPLETO, FIRMA Y DATOS RELATIVOS A SU REGISTRO, PERIODO DE VIGENCIA Y LA ESPECIALIDAD CORRESPONDIENTE

NOMBRE DE FUNCIONARIO AUTORIZADO, FIRMA  
CARGO QUE DESEMPEÑA  
Nº DE CLAVE

## CONCLUSIÓN

EL CONTENIDO DEL PRESENTE TRABAJO EXPLICA DE MANERA GENERAL LA HISTORIA, MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA, DONDE SE CONCLUYE QUE LA ZONA DE UBICACIÓN DE UN INMUEBLE DETERMINARA EN PRIMERA INSTANCIA SU VALOR COMERCIAL, EXISTIENDO LOS SIGUIENTES FACTORES QUE LO MODIFICAN:

- CLASIFICACIÓN DE LA ZONA
- LEYES Y REGLAMENTOS (USOS DE SUELO Y REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN)
- TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DEL PAÍS
- TIPO Y CALIDAD DE SERVICIOS MUNICIPALES
- IMPORTANCIA DE LA CALLE Y ASPECTO FÍSICO
- DISTANCIAS AL EQUIPAMIENTO URBANO ( ESCUELAS, HOSPITALES, JARDINES, ETC.)
- ESTABILIDAD POLÍTICA Y CONDICIONES DE DESARROLLO

CABE ESPERAR QUE ESTE ESCRITO SIRVA DE ALICIENTE PARA LOS ALUMNOS DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA, PRETENDIENDO DESPERTAR SU INTERÉS POR ESTA ESPECIALIZACIÓN, DONDE ENCONTRARÁN LAS HERRAMIENTAS PARA AMPLIAR Y DESARROLLAR SUS CONOCIMIENTOS EN EL ÁMBITO PROFESIONAL.

CON LA VALUACIÓN INMOBILIARIA EL ARQUITECTO TENDRÁ MAYORES ELEMENTOS DE ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INFLUYEN EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO; COMO SON:UBICACIÓN, APROVECHAMIENTO DE TERRENO, NICHOS DE MERCADO, EGRESOS E INGRESOS DE UN PROYECTO; VALORES COMERCIALES Y SUS PERSPECTIVAS DE PLUSVALÍA.

EL ARQUITECTO DEBE ESTAR INVOLUCRADO EN EL MUNDO INMOBILIARIO, CON SUS CONOCIMIENTOS MÁS LOS QUE LE OFRECE LA VALUACIÓN PODRÁ TENER UNA VISIÓN TOTAL DEL NEGOCIO; DEBE SER UN EMPRESARIO. LOS TIEMPOS CAMBIAN, LOS INVITO A CAMBIAR.



## BIBIOGRAFIA

- 1) A.N.I.M.V. AC - VALUACION ESTADISTICA - MANUAL No. 7 - 1991
- 2) A.N.I.M.V. AC - INTRODUCCIÓN A LA VALUACION - MANUAL No.1
- 3) A.N.I.M.V. AC - CAPITALIZACION Y PRODUCTIVIDAD - MANUAL No. 8
- 4) HERNANDEZ G. RAFAEL - ELEMENTOS DE ING. ECONOMICA PARA VALUADORES Y PEQUEÑOS INVERSIONISTAS - IMV. DE SINALOA - 1996
- 5) E. BRIGHAM - J PAPPAS - ECONOMIA Y ADMINISTRACION - Mc. GRAW HILL - 1978
- 6) BANCOMER - INTRUCTIVO DE VALUACION 1984
- 7) CABIN - GUIA DE VALUACION DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD PARTICULAR O DEL DOMINIO PRIVADO GUBERNAMENTAL - 1988
- 8) DOBNER EBERL HORST KARL - PRIMER CURSO AVANZADO DE VALUACION - I.M.V. A.C. 1977
- 9) SCHTEINGART, M - CRECIMIENTO URBANO Y TENDENCIAS DE LA TIERRA, EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO, REVISTA INTERAMERICANA DE PLANIFICACION, VOL. XV, No. 60, (1978)
- 10) HORST KARL EBERL. LA VALUACION DE PREDIOS URBANOS, EDITORIAL CONCEPTO, S.A. (1983)
- 11) FISCHER, S.R. DORNBUSCH Y R SCHMALENSSEE, ECONOMIA, EDITORIAL MCGRAN HILL (1992)
- 12) GIEDION, SIGFRIED. ESPACIO, TIEMPO Y ARQUITECTURA, EDITORIAL CIENTIFICO, BARCELONA, ESPAÑA (1961)
- 13) AZUELA, A. EL DESARROLLO URBANO Y LA TESIS DE LA DIFUSIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD, (REVISTA DE LA DIVISION DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES, UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA ATZCAPOTZALCO), VOL III No.5 (1982)
- 14) CASTELLS, M. LA CUESTION URBANA, EDITORIAL SIGLO XXI (1974)
- 15) CONVENCION NACIONAL DE VALUACION XVII, MEMORIAS JALISCO (1980)