

00147 Ley

“ METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES SUSPENDIDOS ”

TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA
EN LA ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:

ING. ARQ. MARIANO URBINA FUENTES.

FEBRERO 1999.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

770940



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.

DIRECTOR DE TESINA.

ING. EDUARDO RAMÍREZ FAVELA.

SINODAL.

DR. ALFONSO TORRES ROQUEÑÍ.

SINODAL.

ING. ARQ. ERASMO ARCETA MORALES.

SINODAL.

ARQ. DANIEL SILVA TROOP.

SINODAL.

DRA. ESTHER MAYA PÉREZ.

A la memoria de mi padre y hermano:
gustoso me sentiría de compartir estos momentos importantes de mi vida con su presencia, pero me alienta el saber que les dedico ésta parte de mi etapa profesional.

A mi madre:
con cariño y admiración, esto es una pequeña muestra de lo mucho que te mereces.

A mi esposa:
con amor, agradezco tu apoyo para encontrar el camino de la superación.

A mis hijos Omar y Sara:
quienes son la razón de
buscar nuevos horizontes.

A mis hermanas:
gracias por su comprensión y entusiasmo
que siempre me han brindado.

Al Ing. Eduardo Ramírez Favela:
por su colaboración y apoyo que me
brindo para la realización de esta tesina.

A la Universidad
por enriquecer mis conocimientos.

**Y a todas aquellas personas
que de alguna manera participaron
para hacerlo posible.**

INMUEBLES SUSPENDIDOS E INMUEBLES QUE DEJARON DE ESTAR SUSPENDIDOS.



Centro Comercial en periférico norte (fuente de petróleo)



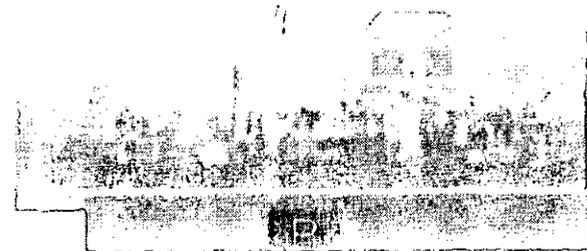
Condominios en periférico sur (san jeronimo)



Torre de oficinas reactivada como hotel



*Centro comercial reactivado con el mismo uso.
En periférico norte (santa mónica)*



*Centro comercial reactivado con el mismo uso.
En periférico norte (santa mónica)*

ÍNDICE

PRÓLOGO.	1
1.- INTRODUCCIÓN.	2
1.1 FACTORES QUE INFLUYEN PARA QUE UN INMUEBLE QUEDE SUSPENDIDO.	4
1.2 ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES Y CAUSAS DE UN EJEMPLO REAL DE UN INMUEBLE SUSPENDIDO.	11
2.- HIPÓTESIS DEL TRABAJO.	17
2.1 COMO IDENTIFICAR Y SELECCIONAR UN PROYECTO INMOBILIARIO.	18
3.- ORIGEN Y FUNDAMENTACION DEL PROYECTO.	21
3.1 PORQUE VALUAR UN INMUEBLE SUSPENDIDO.	22
3.2 LOS INMUEBLES SUSPENDIDOS, BAJO LA PERSPECTIVA DE APROVECHAMIENTO.	24
3.3 ESTUDIOS PREVIOS.	25
4.- JUSTIFICACIÓN.	26
4.1 APLICACIÓN A LA PRACTICA PROFESIONAL.	27
4.2 PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN.	31

5.- OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS PARTICULARES.	33
6.- METODOLOGÍA Y TÉCNICAS PARA RESCATE DE INMUEBLES SUSPENDIDOS.	34
6.1 MÉTODOS A UTILIZAR.	36
6.2 INFLUENCIA DEL USO DEL SUELO EN LOS INMUEBLES SUSPENDIDOS.	39
7.- CONTENIDO Y ALCANCES.	41
8.- LIMITACIONES DEL TEMA Y DEL PROYECTO.	43
9.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.	45
10.- FUENTES BIBLIOGRÁFICAS Y DE CAMPO.	48

PRÓLOGO

La valuación inmobiliaria, se practica con conocimientos teóricos prácticos, que requieren en sus ingredientes el sentido común del valuador, donde hay que aplicar el criterio para el razonamiento de lo que se está valuando o asesorando.

Es por ello que en el presente informe no se trata de llegar a un formato ideal para desarrollar una investigación sino al planteamiento de una base metodológica para tomar en cuenta aspectos reales que surgen en esta propuesta, y se analice el enfoque que se le de a la valuación, en una forma práctica que nos lleve a la solución de diferentes problemas planteados.

Por eso consideramos que la labor de un valuador, la debe realizar siempre con investigaciones reales y éticas, para obtener resultados confiables que garanticen la seguridad del inversionista, para la compra o venta de un inmueble, terreno o desarrollo inmobiliario, es decir que se convierta en un asesor que garantice la información y los valores proporcionados en su dictamen.

En valuación un inmueble suspendido carece de herramientas de apoyo para determinar su valor por ello la necesidad de elaborar un texto de consulta para este tipo de inmuebles con un ejercicio de análisis real que ejemplifique las problemáticas que se presentan para su estudio, y el mecanismo para solucionarlas.

1.- INTRODUCCIÓN

Conocer las causas por las cuales un inmueble, ha tomado el papel de no ser productivo, y que lejos de obtener un beneficio particular, social o de productividad económica, nos es improductivo, cómo podremos valorarlo dado a que es difícil encontrar operaciones con ofertas similares, no es comparable, no es rentable qué procedimiento nos ayudará para obtener su valor; en términos generales nos conducirá a tener los antecedentes del inmueble.

Tomando en cuenta estas referencias se hará un análisis de un inmueble que estuvo suspendido, el cual está ubicado en bulevar Manuel Ávila Camacho # 1905, colonia paseo de carretas, municipio de Tlalnepantla Estado de México. Al cual analizaremos qué proyectos de inversión financiera serían viables en este inmueble, a pesar de que a la fecha ya se reactivó con otro proyecto inmobiliario.

A continuación se ilustrará la localización del inmueble que se analizará con un croquis de conjunto del actual proyecto, por su parte si hacemos referencia a las teorías neoclásicas relacionadas con la forma de la ciudad, la propuesta de análisis se encuentra ubicada más a la periferia, en donde se localizan zonas de vivienda media como lo establece la teoría de Mamn y la de Burgess.

1.1 FACTORES QUE INFLUYEN PARA QUE UN INMUEBLE QUEDE SUSPENDIDO

Sabiendo que el mercado inmobiliario no es perfecto, porque no reúne todas las cualidades al mismo tiempo como uniforme, transparente, fluido, unitario, concurrente, libre de presiones y equilibrado; habrá que considerar que el valor de un inmueble se crea, mantiene, modifica y destruye a través de cuatro grandes fuerzas que motivan las actividades de los seres humanos y naturales; estas fuerzas son:

Las Fuerzas Económicas, manejadas por los ajustes y cambios económicos de un país, es decir el comportamiento de la economía que crea incertidumbres; para un inmueble suspendido esta fuerza se diversifica en dos corrientes que son la micro y macro economía, las cuales pueden afectar individual o colectivamente a los inmuebles; es importante detectar con oportunidad los cambios que puedan presentarse en la situación económica del país y de la región, cambios en el mercado o en la empresa, mismos que podrían obligar a anticipar, posponer, cancelar o modificar las acciones; las fuerzas sociales, regidas por las normas e ideales de la sociedad, participan como factor determinante para suspender la construcción de un inmueble, además que van vinculadas con las fuerzas políticas, por las consultas y participación ciudadana, y a su vez estas fuerzas son dirigidas por los reglamentos gubernamentales, y finalmente las fuerzas naturales, generadas por los agentes naturales, los cuales están fuera de nuestro alcance.

De ahí la importancia de tomar en cuenta los siguientes factores que pueden particularizar las causas por las cuales un inmueble quede suspendido:

1.- Fuerzas Económicas, que a su vez las podemos considerar como:

A) Microeconómicas, consideradas como propias o internas del desarrollo inmobiliario en las que encontramos:

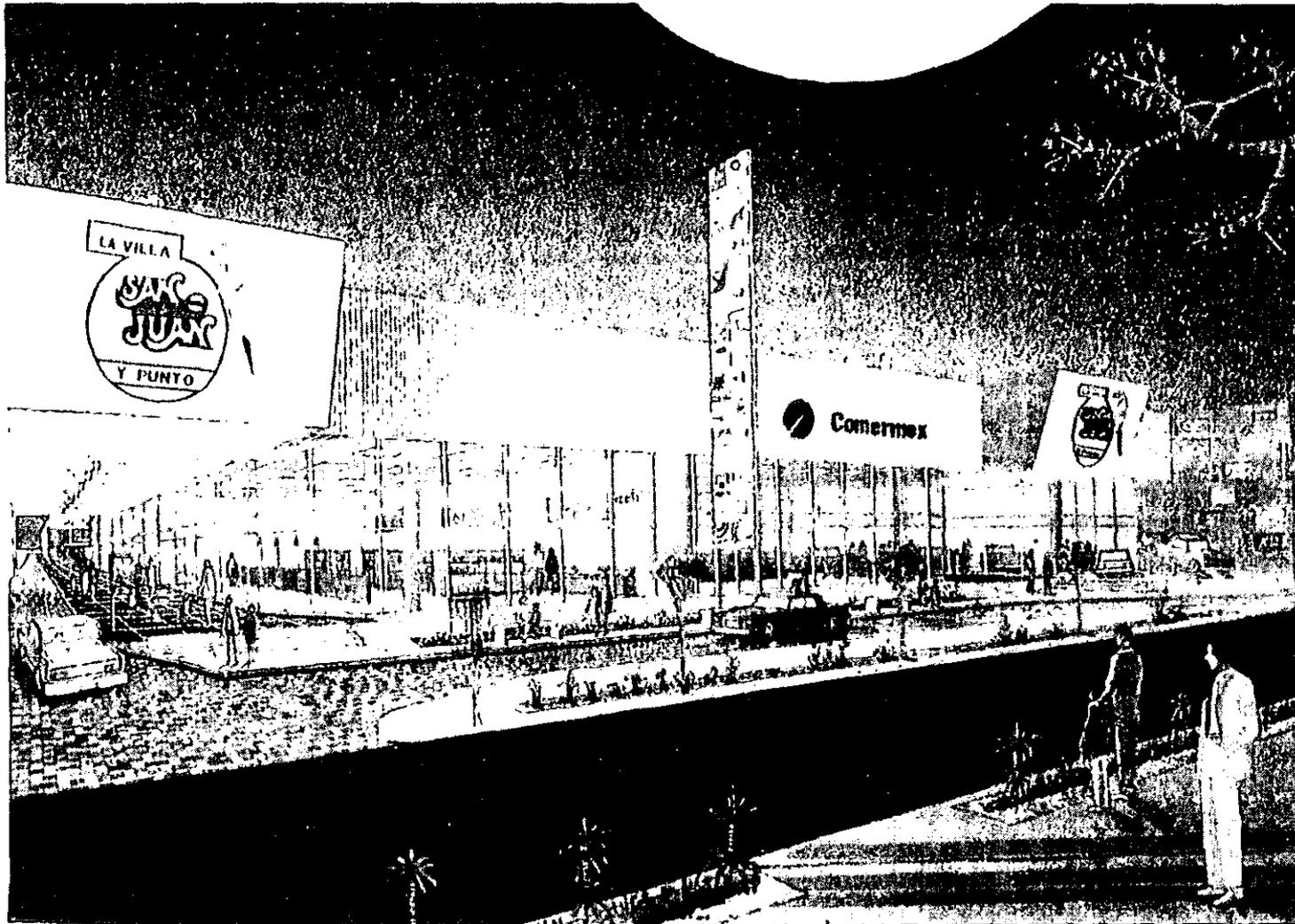
* La desubicación del proyecto, es decir cuando se realiza el proyecto inmobiliario en el lugar inadecuado y lo lleva a un fracaso financiero, ejemplo de ello lo encontramos en Plaza Galerías, que edificó cuatro torres de edificios, uno para hotel y tres para oficinas, los cuales no se han podido renta o vender en su totalidad, y los continuos cambios de giro en los locales comerciales generados por la falta de venta en sus productos.

* La mala conceptualización del proyecto cuando no se consideró una tienda ancla como ocurrió en el centro comercial Plaza San Juan, quien creó locales comerciales hace mas de ocho años y no ubicó una tienda ancla, así como la mala distribución de espacios; el resultado ha sido que no ha podido rentar o vender todos los locales comerciales desde su construcción como se muestra en el anexo fotográfico siguiente, o cuando se construye un hospital de menor o mayor nivel de servicios a los necesarios.

* La mala administración del proyecto y de la obra, entre otras causas por la contratación de ciertos materiales o equipos a destiempo, como puede ser una instalación especial o equipo que no se contrata a tiempo y provoca retraso en el avance de la obra .

* La mala comercialización, cuando la venta o preventa no se promocionó en su tiempo adecuado, o no se tienen los servicios de las personas indicadas para este fin, es decir la falta de una adecuada mercadotecnia y publicidad para poder realizar su venta.

ILUSTRACIÓN PLAZA SAN JUAN



Apunte Perspectivo

B) Macroeconómicas, en donde la influencia al proyecto inmobiliario radica del exterior, es decir del comportamiento económico del país, del estado, de la región o aun del extranjero, en las que podemos encontrar entre otras causas:

* Inestabilidad en los mercados financieros mundiales, como es el caso actual de Asia y Rusia que han influido en América Latina incluyendo a nuestro país, en la caída de la bolsa de valores, la alteración en la paridad del tipo de cambio en las principales monedas mundiales, o alzas en las tasas de interés y el índice inflacionario; o bien encontramos la disminución de los precios del petróleo de otros países que afectan la baja en la venta del nuestro y como consecuencia menores ingresos en nuestra economía interna. Considerando éstas causas se presenta en nuestro país entre otras:

* Disminución de la actividad económica, falta de empleo y de créditos disponibles en la etapa de la comercialización, provocando escasez en demanda de la venta o renta de espacios.

* Disparo inflacionario en la etapa de construcción, y como consecuencia el aumento excesivo al presupuesto original como ocurrió en nuestro ejemplo de análisis inmobiliario, el cual provocó que el inmueble quedara suspendido por espacio de casi cuatro años, debido al retiro de los inversionistas del proyecto.

* Reducción de créditos, que afectan el inicio o el avance de la construcción al grado de suspenderla.

* Incremento en las tasas de interés, ocasionando la reestructuración de créditos en la inversión de nuestro proyecto y en consecuencia alzas en los precios de comercialización de locales, cuartos de hotel o de hospitalización, de vivienda, en colegiaturas, etc.

* Propuestas emergentes para rescates financieros como el caso actual del Fondo Bancario de Protección al Ahorro mejor conocido como FOBAPROA, aumento de los impuestos de la federación, de los estados y municipios que cause incertidumbre financiera, y fuga de capitales.

* La caída del mercado inmobiliario, tanto en sus sectores habitacional y comercial como consecuencia final de los ajustes y cambios económicos, por préstamos hipotecarios, falta de créditos, falta de liquidez, y altas tasas de interés entre otras.

2.- Fuerzas sociales, en las que encontramos:

* Manifestaciones ó plantones que provocan molestias de acceso a la obra, como sucede cotidianamente el D.F. y área metropolitana.

* Aumento y disminución de la población, que puede darse por la influencia de construir una edificación para equipamiento urbano que cause molestias o por el contrario comodidades, como el caso de un basurero municipal, un panteón, una gasolinería o bien un centro comercial, un parque, un deportivo, etc.

* Cambios en la densidad de la población, es decir cuando los habitantes de una zona o colonia deciden trasladarse a otro sector por incomodidades como son falta de estacionamientos, inseguridad, manifestaciones, intervención del Ejército como el E.Z.L.N. en el estado de Chiapas, etc.

* Distribución geográfica de grupos étnicos, donde se ubican las diferentes culturas.

* La permanencia de grupos en el comercio callejero y la prostitución que invaden ciertos sectores de la población causando problemas cotidianos.

* La junta de colonos que rechaza el proyecto inmobiliario, aún cuando esté aprobado por las autoridades competentes.

* Por afectaciones a los edificios colindantes, causadas por la construcción de nuestro inmueble. Y en si aquellos factores que resultan de los instintos sociales del hombre y sus deseos.

También dentro de estas fuerzas sociales podemos clasificar los aspectos legales como son:

* El fallecimiento o encarcelamiento de uno ó más socios capitalistas que provoca intereses encontrados por parte de sus herederos, lo cuál obstruye o detiene la edificación inmobiliaria.

* Problemas de demandas ó embargos de bienes a una sociedad ó persona física que participa en la inversión del proyecto inmobiliario, entre otras.

3.- Fuerzas políticas tales como:

* Los cambios administrativos de gobierno, suspenden o clausuran la obra que está en proceso constructivo, causado por los intereses de la comunidad o de las mismas autoridades.

* Por clausura causada por evasión fiscal de impuestos, seguro social, infonavit, etc.

* Por cambios de leyes de planificación, desarrollo y reglamentos de construcción.

* Por prestamos gubernamentales así como el desarrollo de la vivienda popular de instituciones tales como el Fovissste, Fovi, Infonavit, Imss, etc.

4.- Y finalmente **fuerzas naturales** donde encontramos:

* La sismología en el país, un terremoto que afecte toda o gran parte de la estructura de nuestro inmueble.

* La climatología, un ciclón o inundaciones que destruya ó afecte considerablemente el inmueble.

* La erupción de un volcán que nos impida continuar los trabajos constructivos.

* Por un incendio que deteriore parcial o totalmente al inmueble. Y en si cualquier otro siniestro que afecte la construcción de nuestro inmueble o de los alrededores.

* La fertilidad del suelo que nos impida el inicio de un proyecto.

* La forma y topografía del terreno.

Todas estas fuerzas afectan el valor, costo y precio de un desarrollo inmobiliario.

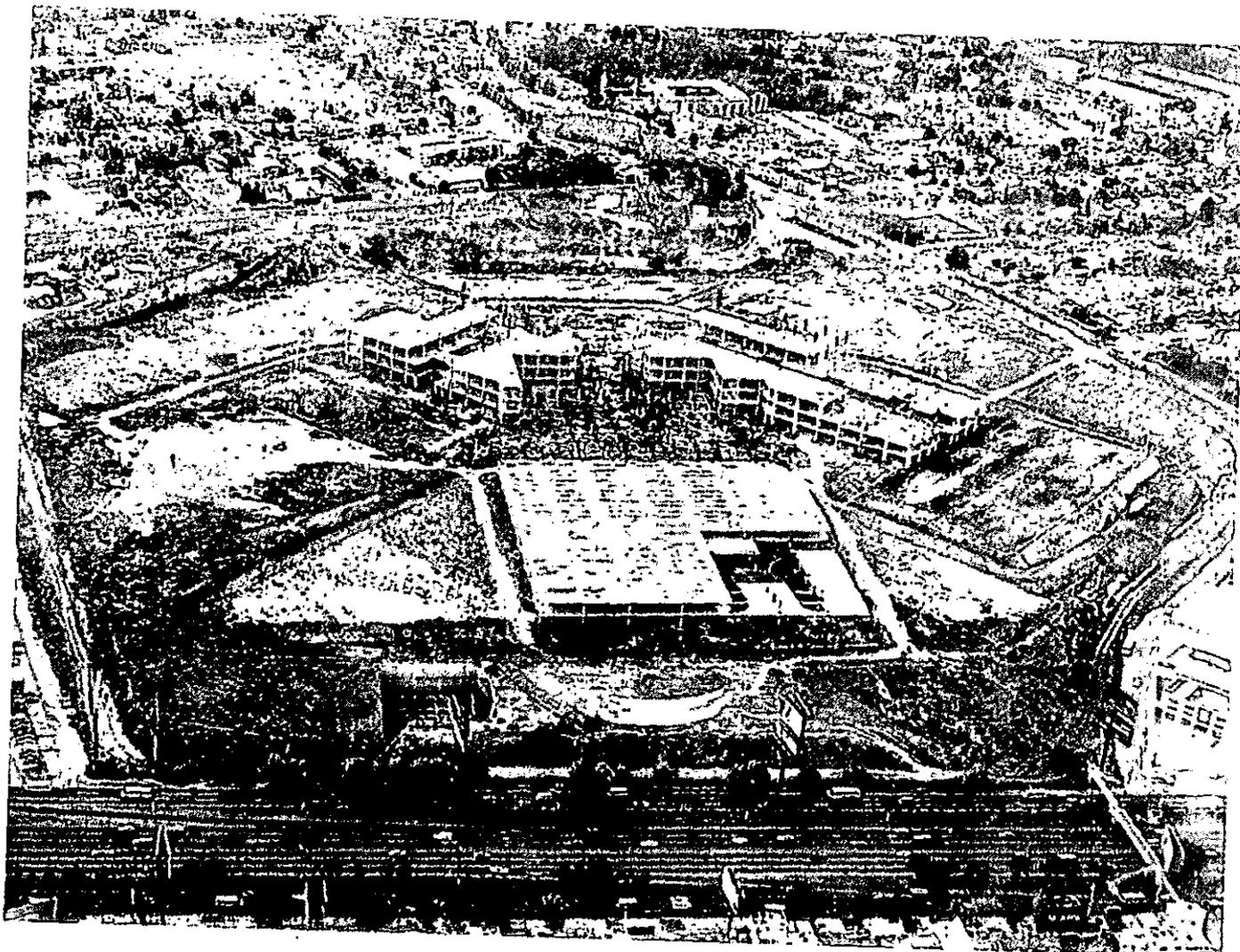
1.2 ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES Y CAUSAS DE UN EJEMPLO REAL DE UN INMUEBLE SUSPENDIDO.

Para este análisis, se consideró un inmueble suspendido con una superficie total de 217 000.00 m² en proceso constructivo actualmente; el cual se consideró como ejemplo importante por su dimensión, suspensión y localización.

Originalmente, a fines del año de 1993, se construía un conjunto comercial denominado Metrópoli con sus tiendas anclas, “Palacio de Hierro, J. Penny y Dillard’s”, sin embargo a mediados de 1994 la obra es suspendida por causa de la crisis económica del país, y quedan en estado de obra negra 22 000 m². Posteriormente el Palacio de Hierro realiza la construcción de su tienda en Plaza Satélite, por lo que este proyecto se queda sin tiendas anclas acreditadas en nuestro país, y se retiraron las tiendas americanas dejando esta obra suspendida; como se ilustra posteriormente.

Para fines de noviembre de 1997 se reactiva la obra, con un nuevo proyecto denominado “Mundo E” que es un centro de entretenimiento y compras, dejando de ser solamente un “ mall ” y tratando de utilizar al máximo la obra negra del proyecto anterior.

ILUSTRACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO ESTABA SUSPENDIDO.



Vista área del conjunto en la etapa de suspensión.

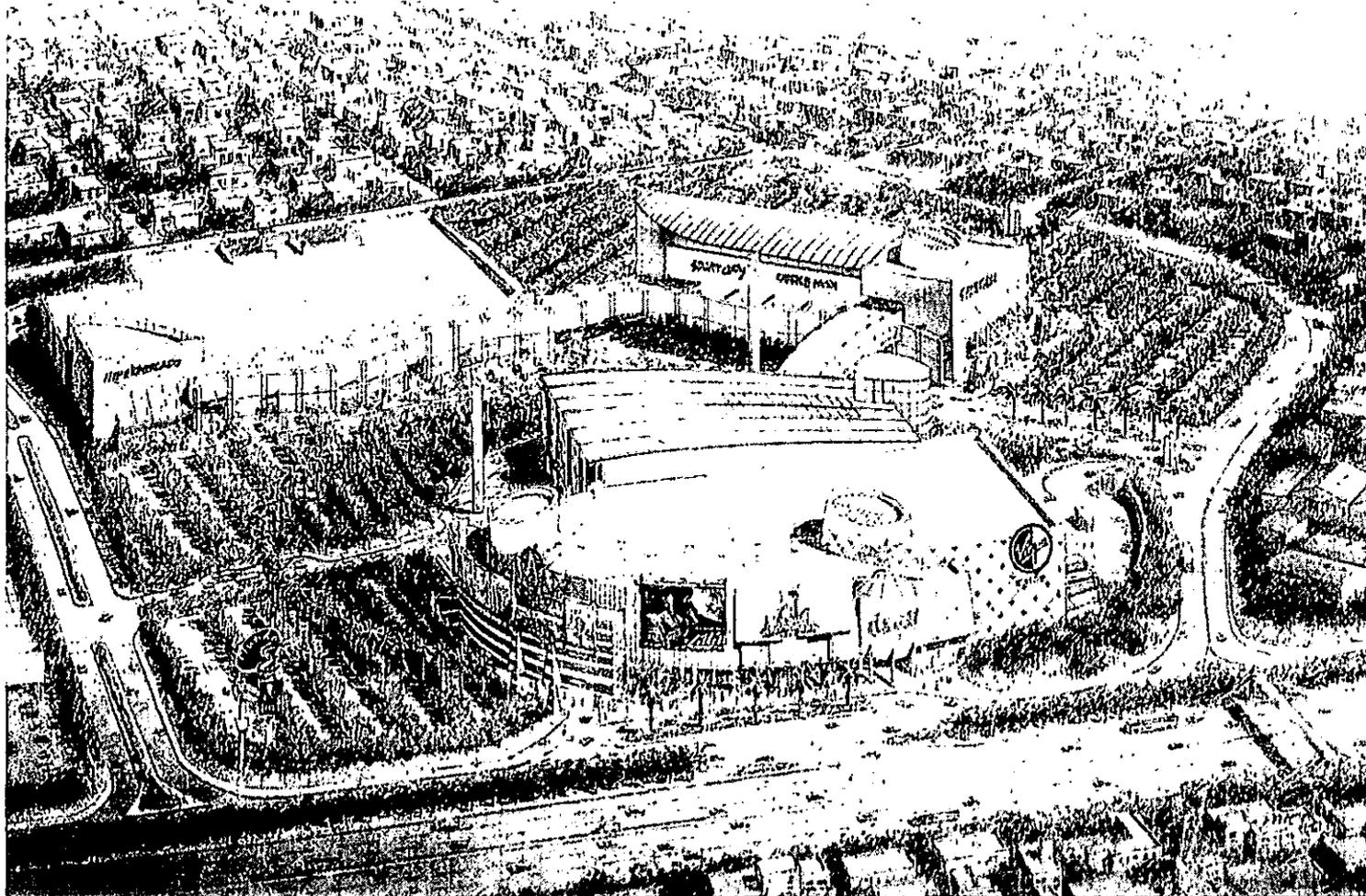
Descripción general del nuevo proyecto Mundo E, está previsto construir tres edificios, un edificio con vista sobre Anillo Periférico con una área rentable de 27 000 m² destinado a 19 salas de cine, comercios, entretenimientos, estacionamiento a cubierto y servicios. Y se plantea la integración por medio de un puente colgante con locales comerciales con distintos ambientes temáticos, que darán un ámbito festivo y relajado al conjunto. Y como crecimiento futuro se contempla en un tercer edificio, la posible integración de dos tiendas departamentales y un centro financiero en un área de 30 000 m² de terreno y 70 000 m² de construcción.

Accesos y Vialidades.- Mundo E contará con tres accesos y salidas vehiculares localizados en Av. Cuahutémoc y dos en Av. Juárez, vialidades que están conectadas a un circuito interior que permite acceder fácilmente en cualquier punto a los estacionamientos y a los edificios.

Estacionamientos.- este proyecto cuenta con dos tipos de áreas destinadas para dar servicio a estacionamiento, uno a cubierto de dos niveles y estacionamientos descubiertos que circundan los edificios, la capacidad total de estacionamiento es de 2 625 vehículos.

A continuación se muestra una perspectiva aérea de conjunto ilustrando como se mostrará el proyecto terminado, una fotografía de como está quedando el centro comercial y además se esquematiza un apunte perspectivo interior de como lucirá el conjunto.

ILUSTRACIÓN DEL CONJUNTO PRÓXIMO A TERMINAR SU CONSTRUCCIÓN.



Perspectiva áerea del centro comercial denominado "Mundo E".

ILUSTRACIÓN DEL CONJUNTO PRÓXIMO A TERMINAR SU CONSTRUCCIÓN



Fachada Noroeste del centro comercial "Mundo E".

ILUSTRACIÓN DEL CONJUNTO PRÓXIMO A TERMINAR EN UNO DE SUS INTERIORES.



Salir al cine, a divertirse o de compras no volverá a ser lo mismo...

El Mundo E es un centro comercial que ofrece a sus visitantes una experiencia única y diferente. En él encontrarás todo lo que necesitas para disfrutar de tu día a día. Desde ropa de moda hasta productos de primera calidad, desde restaurantes de autor hasta tiendas de especialidad, el Mundo E tiene todo lo que necesitas para vivir mejor.



Para más información contacta con FRISA O Grupo Arquitech al 87-60246 o al 277-1822 en el D.F. o visítanos en www.mundoa.com.mx

Perspectiva interior del centro comercial "Mundo E."

2. HIPÓTESIS DEL TRABAJO.

Al describir una hipótesis, habrá que diagnosticar una problemática, debe de ser por lo tanto una suposición fundamentada en la observación del fenómeno objeto de investigación, de ahí que nuestro planteamiento para este tipo de inmuebles lo considero de la siguiente forma:

Un inmueble suspendido, es un elefante blanco improductivo, o es una inversión detenida por un periodo de tiempo indeterminado, hay que tomar muy en cuenta la ubicación del inmueble, las causas por las cuales se suspendió, el aprovechamiento de lo que se lleva ejecutado y la factibilidad de reanudar con el mismo o diferente proyecto inmobiliario, ya que en ocasiones puede ser obsoleto, estar fuera de reglamento o simplemente no ser el proyecto adecuado para su ubicación, ejemplo de este tenemos un inmueble para oficinas o habitacional que carece de espacio suficiente para estacionamiento, o bien un inmueble destinado a centro comercial que obstruye una vía primaria de circulación por tener acceso directamente a ésta, o bien insistir con una inversión inmobiliaria que no garantiza el éxito esperado, entre otras muchas más causas.

Nuestro propósito en la presente investigación será conocer las causas, proponer alternativas inmobiliarias y mencionar a través de que métodos podemos valorar este tipo de inmuebles.

2.1 COMO IDENTIFICAR Y SELECCIONAR UN PROYECTO INMOBILIARIO.

La identificación consiste en hacer un análisis del la zona mejor conocido como “análisis de sitio”, éste es fundamental en la planeación de un desarrollo inmobiliario, las calles, los edificios, incluso los parques no crecen y se organizan por si mismos, el hombre, en forma planificada o espontanea los desarrolla; tomando en cuenta además el área de influencia para considerar más allá de los límites del terreno y su entorno directo de donde se va a edificar el inmueble, y ver la estructura y características de una determinada área de influencia, sin descuidar los sistemas de comunicación, el uso del suelo, la infraestructura y equipamiento urbano, aspectos demográficos principalmente. La Planeación Urbana es una de las tareas fundamentales que ha emprendido el país a partir de 1977, y tiene su fundamento constitucional en las reformas a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución y un fundamento legal en la Ley General de Asentamientos Humanos; los planes que en términos generales conforman el Sistema Nacional de Planeación y Desarrollo Urbano son: Programa Nacional de Desarrollo Urbano, los Planes Estatales de Desarrollo Urbano, los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes de Centro de Población (Planes Directores). Por su parte el estudio de mercado es una de las herramientas fundamentales en la planeación de estos desarrollos, ya que el éxito o fracaso de un negocio inmobiliario depende principalmente de su adecuación al mercado, es decir si las bases de mercado que se tomaron en consideración fueron acertadas, se estará hablando seguramente de un éxito tanto financiero como de logro de objetivos previamente definidos, si no fue así se esta proyectando un fracaso. Finalmente no descuidar el concepto arquitectónico en sus programas urbanísticos y arquitectónico, para llegar a las proyecciones financieras; después de este análisis se diagnosticará qué propuestas inmobiliarias son las idóneas para estudiar, y así mismo hacer una comparativa con otras zonas ó regiones del impacto que ha causado estos desarrollos inmobiliarios, contemplando la influencia en su radio de acción, y esto nos conducirá a determinar cuales son los proyectos inmobiliarios apropiados en nuestro predio de estudio.

Por su parte para seleccionar el proyecto inmobiliario más conveniente, para el promotor, inversionista y usuario teniéndolos ya identificados, se tomaran en cuenta los siguientes aspectos:

1.- Con que recursos económicos se cuenta, y de cuanto sería el crédito solicitado y la factibilidad de la obtención de éste.

2.- A cuánto asciende la inversión inicial y la del proceso constructivo, a través de las corridas financieras como son: flujo de efectivo, flujo de resultados y proforma.

3.- El impacto ambiental del proyecto en la zona.

4.- Qué flujo de personas y en qué horarios asistirán al inmueble inmobiliario, para evitar problemas viales, de contaminación, de imagen urbana, etc.

5.- Ubicar la competencia del proyecto, ya sea zonal, regional o no existe en la zona de influencia.

6.- Analizar los beneficios y perjuicios que podría causar el proyecto en su radio de acción de sus colindantes inmediatos y mediatos, para evitar posibles obstrucciones de obra por parte de los colonos.

7.- Realizar un dictamen estructural, para conocer el estado actual de la estructura del inmueble y su capacidad de carga para una posible distinta solución arquitectónica y de cambio de uso.

8.- Determinar cuál de las propuestas presenta mejores utilidades económicas y en que plazo se recupera la inversión, y cuál sería la viabilidad del inmueble seleccionado, es decir hacer una evaluación económica de cada una de las alternativas, estrategias o cursos de acción que tenemos a nuestro alcance.

9.- Debemos de tomar en cuenta también cuál de las propuestas nos causará menos problemas sociales, ecológicos y técnicos entre otros. No olvidar que cada selección es un riesgo que se toma, puesto que todo respecto al futuro es incierto en mayor o menor grado, y en esa misma escala aumentará o disminuirá el riesgo en base al monto de la inversión de cada propuesta inmobiliaria.

3. ORIGEN Y FUNDAMENTACION DEL PROYECTO.

Para un valuator no es tarea fácil valuar distintos inmuebles en cuanto a su uso, ubicación, características constructivas, etc. Sin embargo con información, investigaciones adecuadas, práctica y conocimiento en la materia lo puede realizar; pero la dificultad aumenta cuando se presenta un inmueble suspendido dado a que no es comparable, no es rentable, en esa situación escasamente se ofertan en el mercado inmobiliario, por ello se encuentra poca información para determinar su valor, de ahí la importancia de contar con una fuente informativa de consulta que nos ayude a realizar este tipo de investigación, como podría ser: un banco de datos actualizados en las universidades interesadas, en los institutos o asociaciones de valuación, en los colegios de ingenieros, arquitectos, etc.

Al conocer diferentes tipos de proyectos inmobiliarios que por diversas causas no han seguido su construcción, lo mas conveniente sería hacer un análisis de matemáticas financieras para traer a valor presenta la inversión congelada y saber hasta donde se puede recuperar parte de lo perdido, porque normalmente el costo financiero original no se rescata ejemplo de esto tenemos conjunto Comercial Perinorte, World Trade Center, Cine Plaza, etc.

La propuesta del proyecto inmobiliario de análisis, tiene una antigüedad de cinco años y medio, el cual inicio su construcción en 1993 y la suspendió en 1994, pasaron tres años y hasta 1997 se reactiva la construcción con una modificación total al proyecto original por lo que las expectativas de posibles proyectos para su reactivación se enfocan en una sola, determinada por decisión de los inversionistas que llevará a un éxito o fracaso como proyecto inmobiliaria .

3.1 PORQUE VALUAR UN INMUEBLE SUSPENDIDO.

Normalmente este tipo de inmuebles, se necesitan valuar en los siguientes casos:

A) Negociar con un banco; generalmente las instituciones de crédito están ligadas a este tipo de inmuebles por el monto de inversión que se necesita para su construcción, y podemos encontrar que:

* Por reestructuración de créditos para reactivar la obra, por un contrato de compraventa, donación , permuta ó aportación.

* Por adjudicación y ésta puede ser:

1.- Por herencias, ya sea intestado o testamento, para que un juez adjudique o escriture el inmueble a los herederos.

2.- Por sentencia judicial o adjudicación, se hace en el momento en que se entrega el bien.

* Por sucesión, hay dos tipos:

1.- Por testamento.

2.- Por intestado o legítima.

* Por dación en pago, cuando se consigue la negociación liquidando con un bien inmueble.

B) Liquidación, cuando los socios deciden separarse y recuperar su participación de la sociedad; y búsqueda de nuevos socios para reactivar las negociaciones de la obra suspendida.

C) Contratación de nuevos créditos, cuando los créditos anteriores ya se liquidaron ó cancelaron, se abre la opción de obtener nuevos para la reactivación.

3.2 LOS INMUEBLES SUSPENDIDOS, BAJO LA PERSPECTIVA DE APROVECHAMIENTO.

Un inmueble suspendido no genera flujos de ingresos al propietario a menos de que lo venda a precios que el mercado acepte a pagar, que necesariamente serán bajos porque son pocos el número de compradores posibles, los cuales serían necesariamente inversionistas que lo comprarían para terminarlo y ganar dinero, y como en la medida en que menos paguen por el inmueble suspendido mayor será su ganancia, obviamente será más dura su posición negociadora con el vendedor, el que generalmente se encuentra ante la necesidad de vender para salir del problema financiero en que se encuentra. O bien si hubiera una devaluación de moneda, la reactivación causaría mayor inversión y en consecuencia escasez de posibilidades, las mejores alternativas de aprovechamiento se pueden encontrar en:

- A) Reactivar la obra suspendida con el mismo proyecto.
- B) Reconversión del proyecto para buscar otras opciones.
- C) Realizar estudios de factibilidad financiera, para obtener una adecuada toma de decisiones en el destino el inmueble.

3.3 ESTUDIOS PREVIOS.

Para localizar los proyectos suspendidos en el mercado inmobiliario, se emplea la investigación física haciendo recorridos para detectar el lugar donde se presenta este tipo de inmuebles al cual se le hará un análisis retrospectivo para determinar sus causas por las que ha quedado así, para partir de ahí y analizar si es viable continuar con la propuesta original o no, e identificar algunas otras propuestas que aporten mejores resultados financieros de imagen y de beneficio social, un estudio de mercado que determine qué se va a construir y a qué precio, qué utilidades se van a obtener, qué estrategias de comercialización se van a utilizar, también recurrir a otros medios aunque con escasa información, como son periódicos, revistas, anuarios, libros, publicaciones oficiales y particulares entre otros, que nos lleven a obtener datos confiables sobre este tipo de inmuebles, localizar a los inversionistas que iniciaron la edificación y recurrir a las autoridades competentes para obtener la mayor fuente de información correspondiente al inmueble de estudio.

Esto nos lleva a considerar que una propiedad alcanza su valor mas alto cuando se le da el uso más redituable permitido por el marco legal y físico en que se encuentra localizado el inmueble, sin embargo para un inmueble suspendido esto no ocurre sino por el contrario habrá que hacer una investigación profunda de las causas por las cuales el inmueble se suspendió, conocer el destino final de la construcción, analizar cual será su mayor y mejor uso cuando se concluya, diagnosticar la viabilidad financiera, de impacto social, ambiental y legal que ayude a determinar la toma de decisiones sobre el inmueble de estudio, de ahí la importancia de llevar acabo estos estudios previos.

4. JUSTIFICACIÓN.

Dada la importancia de los avalúos y sus escasas fuentes de información y poco profundas en éste campo surgió la inquietud de tener un texto de consulta relacionado a los factores que se nos presentan para valuar los inmuebles suspendidos.

La preparación de un informe de avalúo, debe satisfacer al cliente y convencerlo de la certeza del cálculo del valuador, dentro de los límites de la integridad, el juicio y la ética, considerando las fuerzas sociales, económicas, políticas y naturales que puedan afectar el valor de un inmueble suspendido; que para este tipo de inmuebles la valuación se basa en la observación, análisis e investigación histórica o de antecedentes, y en el pronóstico de los beneficios de su mejor aprovechamiento; es por ello que en la presente tesina se trata de proporcionar una metodología general que nos sirva de base para estudiar este tipo de inmuebles que no son muy abundantes, pero si existen, sin embargo no debemos de confundir ésta metodología como una receta, debido a que cada inmueble suspendido tiene sus propias causas y caminos de solución, por lo que cada inmueble tendrá su propia investigación, reiterando que esta servirá como guía y dará la pauta para poder afrontar avalúos de este tipo.

4.1 APLICACIÓN A LA PRACTICA PROFESIONAL.

Conocidas las causas que llevaron a determinado inmueble a quedar suspendido, será necesario una investigación y selección de proyectos inmobiliarios que en todos los casos es conveniente pensar en la optima utilización que se le puede dar al inmueble en cuestión; como la opinión del valuator será expuesta como de asesoría inmobiliaria, ya que este actúa con esa categoría no olvidando que:

- 1.- El propietario quizá desea deshacerse del inmueble pues el proyecto original ya no es vigente o económicamente viable, ejemplo de esto tenemos el Hotel de México hoy World Trade Center.
- 2.- El o los posibles compradores (inversionistas, socios del propietario u otros) lo que desean conocer para el nuevo proyecto es: **¿Cuanto vale el inmueble suspendido?** por lo que para cada proyecto el valor es diferente como lo muestra el método residual.
- 3.- Es factor determinante para que el inversionista o promotor tome una decisión, es conveniente por ello pensar en una estrategia ágil y dinámica que nos permita dar una opinión acertada al problema.

Después de haber realizado la investigación de otros inmuebles suspendidos tales como un conjunto comercial ubicado sobre periferico norte por la fuente de petroleos, éste se termino pero nunca fué autorizado su uso y ocupación por problemas de acceso vial; las torres de condominio ubicadas en periferico sur a la altura del puente Luis Cabrera en san jeronimo las cuales no se terminaron por problemas financieros de la constructora; y otro edificio de diez niveles en la colonia Escalera destinado a oficinas el cuál fue suspendido por la crisis económica del 94, y se reactivó en noviembre del 98 con cambio de uso a Hotel Holiday Inn, como se puede apreciar dos de ellos en las siguientes ilustraciones.

Sin embargo se seleccionó analizar el del presente desarrollo por las siguientes características:

- 1.- Su magnitud de proyecto.
- 2.- Su importancia por ubicación.
- 3.- Su versatilidad de aprovechamiento para otras propuestas inmobiliarias.
- 4.- Su reactivación de construcción.
- 5.- Su mayor acceso a la información del inmueble.

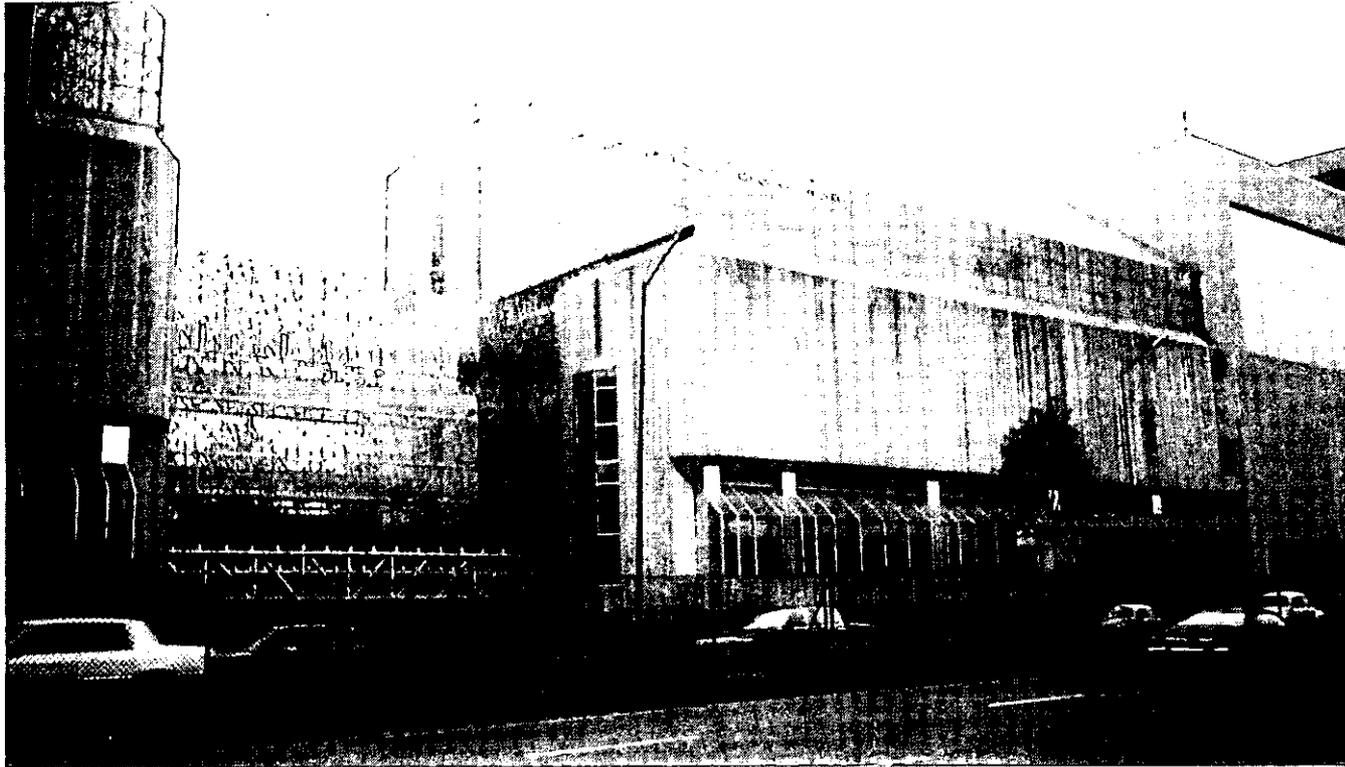
Todo esto nos determina la gran importancia de tomar en cuenta este tipo de inmuebles para poderlos valorar, dado a que serán avalúos poco frecuentes, pero con diferentes problemáticas para llegar a obtener su valor justo de mercado o representativo.

ILUSTRACIÓN DE INMUEBLE SUSPENDIDO



Fachada Principal de condominios en periférico sur (san jeronimo).

ILUSTRACIÓN DE INMUEBLE SUSPENDIDO.



Fachada Principal de centro comercial en periferico norte (lomas de chapultepec).

4.2 PROPUESTAS DE RESCATE DE UN INMUEBLE SUSPENDIDO EN SANTA MÓNICA MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ.

Para el inmueble de este estudio, después de las investigaciones de campo realizados se determinó que la identificación de proyectos viables para el inmueble suspendido son los siguientes, considerando que dicho predio tiene permitidos todos los usos del suelo, excepto la industria, clasificado como 7a corredor urbano de alta densidad, de acuerdo a la carta urbana del Plan de Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz; la demanda de infraestructura y superestructura en la zona generado por el aumento de población nos llevó a investigar cuáles son sus necesidades, cuál será el mejor aprovechamiento de la estructura y el diseño que se quedó suspendido, qué impacto social, cultural y de beneficio causaría cada propuesta; en base a esto se determinó como propuestas:

1.- **Universidad privada.**- la demanda de educación es creciente, y en consecuencia cada año su cupo es más limitado en el norte de la ciudad, existen pocas universidades reconocidas como son: El Tecnológico de Monterrey, la Universidad Anáhuac, una licenciatura del I.P.N., entre otras; por su parte las escuelas de nivel medio superior son tres veces más que las de nivel superior, por lo que la demanda es mucho mayor, la ubicación del predio de estudio se vuelve un lugar estratégico para absorber la demanda de varias colonias aledañas abarcando un radio de acción de 5 kms; la propuesta se enfoca a inversión privada porque el nivel socioeconómico del área de influencia es medio alto y el predio con lo construido pertenece a un empresario, el cuál podría rescatar parte de su inversión suspendida con la participación de alguna universidad privada, considerando también que la estructura original sería aprovechada al cien por ciento.

2.- Hospital privado de tercer nivel.- de acuerdo al enorme crecimiento de población en el D. F., Estado de México y en general del país se vuelve una necesidad la asistencia médica, por lo que la propuesta de este proyecto sería de gran beneficio, además considerando que en la zona del inmueble de estudio solo hay dos hospitales privados de este nivel actualmente y son; “Hospital Ciudad Satélite y Hospital Español”, por lo que lo hace aún más importante como propuesta considerando aprovechar la obra negra existente y el tamaño del terreno. Actualmente un hospital de este nivel , no beneficia solo la zona de ubicación, ni a la región, sino a nivel nacional por las especialidades que puede atender. La planeación de estos desarrollos inmobiliarios, dadas sus características tan especiales es sumamente compleja y se requiere conocer el funcionamiento de este tipo de servicios, para que el inmueble cumpla su función correctamente.

3.- Centro comercial y recreativo.- esta propuesta esta basada con la reactivación de la obra, modificando totalmente la propuesta de proyecto original tanto arquitectónicamente como de tiendas anclas, donde la tienda ancla propuesta funciona como tal si consideramos que en la zona se cuenta con todas las tiendas anclas importantes en Plaza Satélite, por lo que este proyecto tiene sus riesgos de éxito para los inversionistas, sin embargo fue el elegido para reactivar la obra, donde los inversionistas toman el riesgo de desarrollar un conjunto comercial con una tienda ancla con venta de artículos de primera necesidad principalmente, mezclado con entretenimiento como cines, bancos, restaurantes y comparas. A pesar de los fracasos de Perinorte, Plaza Inn, Interlomas, centros comerciales como Key Mart y varios conjuntos comerciales, además habrá que considerar que la zona cuenta con todas las tiendas anclas importantes en Plaza Satélite y tiendas comerciales de venta a mayoreo y menudeo, sin embargo fue la propuesta elegida para reactivar la obra. Esto quizás esté basado en que el desarrollo de centros comerciales ha tenido en los últimos años un desarrollo acelerado debido principalmente al éxito que ha representado tanto como un negocio inmobiliario para el promotor del inmueble como negocio en marcha para los comerciantes que compran o rentan los locales, sin embargo está tendencia no siempre es exitosa.

5.- OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS PARTICULARES:

En el desarrollo de un estudio valuatorio la identificación del problema a resolver es uno de los aspectos más importantes del análisis, pues el profesional de la valuación no debe restringir sus conocimientos estrictamente al campo técnico, sino que debe tener herramientas relacionadas con la economía, administración, finanzas, legislación impositiva o inherente a la valuación, de ahí que el objetivo general del presente estudio servirá como herramienta de consulta para el valuador en los inmuebles suspendidos.

Dentro de los objetivos particulares ésta metodología nos menciona como identificar y seleccionar proyectos inmobiliarios para inmuebles suspendidos; además a través de que métodos se pueden valorar este tipo de inmuebles, y finalmente el análisis de un ejemplo real de un inmueble suspendido. Con estos objetivos pretendo que el valuador obtenga un criterio más amplio para resolver planteamientos de este género de inmuebles.

6. METODOLOGÍA Y TÉCNICAS PARA ANÁLISIS INMOBILIARIOS.

Para este análisis, se tomó en cuenta la economía urbana, la cual se considera entre las ramas de la economía una de las que más se ha desarrollado en la actualidad, que en un momento determinado debió haberse integrado en forma paralela a la planeación urbana, para que ambos análisis dieran solución a los problemas de crecimiento de una ciudad, es decir planear el desarrollo urbano con necesidades de la economía y de la sociedad y no tan solo como un análisis teórico de la ciudad, por otra parte el tipo de mercado al que nos enfrentamos como son:

- * Competencia Perfecta.- sin intervención gubernamental y en el que no existe agente económico del lado de la oferta o del lado de la demanda, capaz de imponer precio a un determinado bien o servicio.
- * Activo.- en el que existe un número importante de agentes económicos participando en negociaciones de compra-venta o de arrendamiento de bienes servicios.
- * Monopólico.- cuando existe un solo vendedor o un solo prestador de servicios.
- * Oligopólico.- cuando existe solo un grupo de vendedores que actúan concertadamente, formal o informalmente.
- * Monopsónico.- cuando existe un solo comprador o usuario de los servicios.

* Oligopsónico.- existe sólo un grupo de compradores o usuarios de los servicios que actúan concertadamente, formal o informalmente.

Con estos principios se analizó la economía urbana y el tipo de mercado de diferentes zonas del área metropolitana y zonas conurbadas del Estado de México con el Distrito Federal, con la finalidad de conocer los efectos que producen los diversos proyectos inmobiliarios desde los diferentes puntos de vista como son económicos, es decir, si el proyecto fue un éxito o un fracaso la inversión se recuperara en menos tiempo al programado, o en el caso extremo no se recuperara, o bien desde el punto de vista técnico si el proyecto cumplió con su finalidad y estética o en el aspecto social, que impacto zonal y regional causa, esto nos ayudará para poder identificar las mejores opciones de propuestas inmobiliarias, tomando además en cuenta los satisfactores, que se producirán en la zona o región de influencia del proyecto seleccionado, por lo tanto debemos hacer una evaluación económica de cada una de las alternativas, estrategias o cursos de acción que tenemos a nuestro alcance, para poder seleccionar el proyecto inmobiliario mas conveniente para cubrir satisfactores económicos sociales principalmente.

6.1 MÉTODOS APLICABLES A UTILIZAR

Un inmueble suspendido lo podemos valorar por los siguientes métodos:

A).- **Método de valor neto de reposición.**- nos ayudará a obtener el importe total del costo que será necesario invertir para reemplazar un edificio, con las mismas o similares características y en las condiciones en que se encuentra el inmueble de análisis; este valor es igual al **valor de reproducción nuevo** afectado por factores demeritantes como son: la edad, el estado de conservación y mantenimiento, la obsolescencia, etc. Este sistema aunque también representa problemas, los tiene en menor escala, porque el valuador deberá conocer los costos de materiales y del terreno en su plaza en el momento de efectuar un avalúo, así como las condiciones de trabajo, honorarios profesionales, etc. La mayor dificultad se encontraría en el caso de que alguno de los materiales no existiera en el mercado por estar discontinuados, obsoletos, etc. Sin embargo esto puede subsanarse calculando el costo de un material similar o volviéndolo a elaborar, lo que nos llevaría obtener el valor referencial o de indiferencia.

A la suma de costo así obtenida habrá que agregar los gastos del promotor, financiamiento, porcentajes de indirectos de la construcción, gastos de licencias y proyectos, etc. Para determinar de ésta forma un costo más razonable de reproducción, por lo cual este método nos dará un valor más confiable por su forma de como obtenerlo apegado a lo que nos cuesta reproducirlo, aún y cuando no esté terminado; en este valor le incorporamos el valor del terreno como si fuera baldío más la inversión según el avance de la construcción para determinar el valor del inmueble.

B).- Método residual.- cuando tenemos que estimar el valor de un desarrollo inmobiliario de ciertas características que no exista punto de comparación, por estar suspendido en su construcción como lo puede ser: un “ centro comercial, un hospital, una universidad, un hotel, un fraccionamiento, una marina, un club de golf, una terminal de cruceros, un spa (centro de thaloterapia) entre otros ”. En todos los casos es conveniente pensar en la optima utilización que se le puede dar al inmueble en cuestión. Por lo general el factor determinante para el inversionista o promotor tome una decisión, es conveniente pensar en una estrategia ágil y dinámica que nos permita dar una opinión acertada al problema.

Es muy importante tener perfectamente claros los conceptos, los porcentajes de utilización de la tierra según las autoridades competentes, los costos de la construcción, el aprovechamiento del inmueble según se trate, el costo de la urbanización y sobre todo los porcentajes que en mucho influyen, tales como los costos de financiamiento, las comisiones por ventas, las utilidades del promotor, la propaganda, las licencias de apertura, etc.

El análisis residual es una de las herramientas básicas para el trabajo de los valuadores ya que resuelve la problemática planteada para lograr obtener el valor comercial de un inmueble. Cuando en una zona no existen operaciones de inmuebles de este tipo, se realizan análisis de potencial de aprovechamiento del inmueble en donde a partir de las ventas, se descuentan los costos directos, indirectos tales como financieros, promoción, ventas y utilidad antes de impuestos el residuo o cantidad final representa el valor del inmueble, que es el valor buscado para efectuar la compraventa, consiguiendo con esto la factibilidad del negocio inmobiliario proyectado.

El análisis residual es una técnica que sirve como método simulador del comportamiento de la oferta y la demanda con los diferentes escenarios que se analizan en un determinado proyecto inmobiliario, sensibilizando a los promotores en la toma de decisiones para aplicar valores correctos al emitir su dictamen. Puede esta técnica presentarse en:

I) El conocimiento de los conceptos básicos para la obtención de los valores en los proyectos de inversión.

II) Conocimiento de posibles proyectos de acuerdo a la normatividad vigente dictadas por los institutos de vivienda u organismos gubernamentales que sirven de apoyo a promotores, en el caso de viviendas de interés social.

III) El conocimiento básico de un formato especializado que contenga el procedimiento de análisis los conceptos a resolver según sea el tipo, características y dimensiones del proyecto a ejecutar.

IV) El conocimiento del comportamiento del mercado inmobiliario, para determinar como se van a manejar, a quiénes les interesa, en donde se van a ubicar, que productos se van a consumir, etc.

El Método de Mercado lo mencionaré por su importancia ya que este método nos ayuda a determinar el valor comercial de un inmueble de acuerdo a la oferta y la demanda, es decir, si hay mucha oferta los precios tienden a bajar y por el contrario si hay mucha demanda los precios aumentan, por lo que el valor de mercado es el más alto precio, estimado en términos de moneda, de una propiedad que ha sido expuesta en mercado abierto, durante un tiempo razonable por lo tanto este método para los inmuebles suspendidos no tiene valor de mercado por no estar en un mercado activo, generalmente son únicos y poco atractivos por su improductividad para los inversionistas, por lo que sugiero no utilizar éste método para no confundir su valor comercial. Sin embargo, en la explicación del método residual se requiere conocer a qué precio y en qué tiempo se pueden involucrar en el mercado los productos inmobiliarios del proyecto de aprovechamiento del inmueble suspendido, o a qué precio y en qué tiempo se pueden involucrar en el mercado los servicios que se presten en el inmueble ahora suspendido en cuanto esté terminado, y este se conoce aplicando el método de mercado.

6.2 INFLUENCIA DEL USO DEL SUELO EN LOS INMUEBLES SUSPENDIDOS.

Al hablar de usos del suelo, habrá que referirse a los programas de Desarrollo Urbano, ó a las cartas de usos y destinos de una localidad que son instrumentos de planeación que detallan las condicionantes, regulan y modifican el uso del suelo, es decir permitirán observar la potencialidad de una zona, restricciones limitantes de uso, también determinan el número de viviendas que pueden construirse y los metros cuadrados de construcción permitidos de acuerdo a las densidades de habitantes/hectárea, estos programas permiten:

- 1.- Imprimir a la propiedad privada la modalidad que dicte el interés público con el fin de lograr el desarrollo adecuado de la ciudad.
- 2.- Determinar las reservas territoriales para satisfacer las necesidades de la población por medio de su uso del suelo o destino y las etapas para su desarrollo a través de normas de ordenación.
- 3.- Proteger los sitios patrimoniales, históricos y naturales.
- 4.- Apoyar la redistribución de los servicios públicos y del equipamiento.
- 5.- Definir los derechos de vía necesarios para la vialidad, el transporte, los servicios y la infraestructura.
- 6.- Diagnosticar el crecimiento demográfico, determinar el número de habitantes y tasas de crecimiento, así como la situación actual territorial es decir las zonas habitacionales, comerciales, de servicios e industriales, fuentes de contaminación, etc.
- 7.- Pronosticar el crecimiento urbano y en consecuencia el crecimiento poblacional, así como la estrategia general para el desarrollo urbano.

Cuando nos referimos a los inmuebles suspendidos, conociendo los puntos anteriores que se toman en cuenta para planificar el uso del suelo es conveniente recomendar que si se pretende reiniciar la construcción del mismo proyecto inmobiliario, se recomienda al suspender la obra, dar aviso a las autoridades correspondientes, con un documento informativo mencionando la suspensión temporal, para evitar sanciones económicas posteriores y amparar lo que ya fue autorizado en su momento , con ello al reactivar la construcción aún cuando existieran modificaciones en el reglamento de construcción o en las cartas de uso del suelo, legalmente se respeta lo aprobado en su momento.

Por su parte para el caso de nuestro ejercicio de análisis, la reactivación de la obra suspendida se realizó con las licencias vencidas, pero al no existir modificaciones en el uso del suelo de la carta urbana de Tlalnepantla de Baz correspondiente a la ubicación de este inmueble, se obtuvieron las nuevas aprobaciones sin problemas aún cuando cambió totalmente el proyecto original, mencionando que este inmueble está clasificado en su uso de suelo como centro urbano, contando con ello disponibilidad para equipamiento comercial y de abasto, administrativo, para la salud, para la enseñanza media superior y también para el uso habitacional de intensidad alta, cabe aclarar que esta clasificación solo hay en cinco terrenos incluyendo el de análisis en el municipio de Tlalnepantla; en la reactivación de obra se aprovechó el 70% de la estructura en obra negra que ya se tenía, consideraciones que debemos tomar muy en cuenta para este tipo de inmuebles.

7. CONTENIDO Y ALCANCES.

La investigación es la base de toda ciencia, es dinámica en el sentido que permite descubrir nuevos enfoques científicos, manteniendo a la ciencia en constante evolución. El investigador debe conocer los diferentes métodos de la investigación así como las técnicas que en ella se aplican para desarrollar su propia metodología; de ahí que el contenido del presente informe nos ayude a distinguir el procedimiento para realizar un dictamen valuatorio de inmueble cotidiano a uno suspendido que puede tener pocas ofertas en el mercado inmobiliario, para entender la fundamentación de ésta investigación debemos considerar los siguientes alcances:

Estudios de observación.- identificar la problemática del inmueble que se dictamine, sus causas, quizás consecuencias y propuestas inmobiliarias que sean factibles de desarrollar en el inmueble de estudio.

Estudios documentales ó históricos.- sirven de base para determinar alguna hipótesis, estableciendo prioridades que conduzcan a una investigación futura; o a detectar enfoques que ayuden al desarrollo del inmueble que investigamos.

Estudios filosóficos o doctrinales.- persigue el conocimiento de una situación dada sin usar laboratorios, lo importante son los hechos y su forma de reutilizarlos con la actualización de las diferentes propuestas inmobiliarias.

Estudios de desarrollo.- en base a la información anterior se determinará una evaluación de proyectos de inversión, disponibilidad de crédito, análisis financiero con la obtención de valores a investigar.

Estudios de mercado.- para conocer los satisfactores que necesita el consumidor, la oferta y la demanda de productos, la perspectiva de análisis de otros inmuebles similares y su comportamiento en el mercado.

Estudios finales.- para llegar a la solución del problema planteado, habrá que contar con un procedimiento ordenado, mediante el cual se define el problema, se planifica el trabajo, se recaba la información, se le clasifica, analiza e interpreta para la aplicación de los métodos numéricos que finalmente conduzcan al valor buscado y a la determinación de la toma de decisiones para la mejor opción inmobiliaria.

8. LIMITACIONES DEL TEMA Y DEL PROYECTO.

Los avalúos basados en formatos obligan a proporcionar un mínimo de datos, pero en consecuencia de no contar en ocasiones con suficiente espacio para ampliar la información de un concepto determinado y anexar hojas de complemento; los avalúos sin formato tienen la ventaja de no estar limitados en forma alguna en cuanto a su contenido y espacio, pero a su vez tienen el inconveniente de poder llegar a ser tan concisos, que no permitan el conocimiento integral del inmueble al interesado o al mismo perito valuador; para el caso de los avalúos suspendidos se requerirá que en su anexo incluya:

A) Método del Valor Neto de Reposición.

Obtener el valor del inmueble de acuerdo a sus características constructivas y a su zona de ubicación.

B) Método Residual.

Obtener los valores de diferentes opciones inmobiliarias en el inmueble de estudio, y esto de acuerdo a su potencialidad, identificación y selección de la mejor propuesta inmobiliaria, justificar el porque de la elección.

*Conclusiones.

Para el Banco.

Para el Inversionista o Promotor.

Para el Propietario.

La identificación y selección de proyectos posibles es la parte medular del **método residual**; es decir la fase de identificación de proyectos tienen como finalidad detectar necesidades y recursos para buscar satisfactores y en consecuencia el máximo aprovechamiento de los recursos.

Por su parte la selección del mejor proyecto habrá que considerar una interrelación de varios elementos distintos que intervienen en la definición del proyecto que van en función a cada terreno o inmueble en particular, como son condiciones físicas, jurídicas, económicas, políticas y sociales principalmente. Lo anterior nos obliga a definir un proyecto posible a desarrollar debemos contar con una labor multidisciplinaria que obligue al valuador en caso necesario, a recurrir a especialistas para dar una mejor solución al problema planteado, por lo que el tema principal de esta tesina no nos permite adentrarnos al cien por ciento para identificación y selección de proyectos inmobiliarios, lo cual considero como una limitación del presente estudio.

La valuación inmobiliaria en general carece de abundantes fuentes de información, por lo que para el presente tema no se cuenta con elementos de apoyo didáctico que ayuden a desarrollar esta investigación, de ahí la importancia que consideré para desarrollar el presente informe, donde tomé como base el apoyo del tema en las clases de la especialidad, el asesoramiento de profesores calificados en la materia, la investigación de campo, y la consulta de apuntes de profesores, de cursos de valuación, libros inmobiliarios y artículos ó desplegados de periódicos y revistas.

9. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

En el ámbito de la economía urbana, la valuación de un inmueble se ha convertido en un mecanismo relevante que permita delimitar tanto las incidencias como determinar los cambios de valor del suelo y la edificación; contar con métodos de valuación analíticos que faciliten la aplicación objetiva de las diversas técnicas en esta materia, es de suma importancia conceptual y práctica en el marco social de la participación privada y la acción pública.

Lo que aquí se ha expresado, servirá para situar al valuador dentro del contexto para elaborar un estudio valuatorio y la asignación de valores unitarios, que ayuden a determinar el valor para los inmuebles suspendidos.

El valuador deberá efectuar un concienzudo estudio de toda la información recabada meditando y analizando los datos sobresalientes y de aplicación más adecuada para el tipo de estudio que práctica, teniendo presente el objetivo del mismo para llegar a una adecuada conclusión que deberá basarse en un estudio respaldado por los datos mas fehacientes y que ayuden al inversionista a contestar las siguientes interrogantes:

¿ se puede ?, ¿ a qué costo ?, ¿ cuál es el riesgo ?, ¿ cuál será la rentabilidad ?.

La falta de especulaciones en los inmuebles, obliga a los inversionistas a conocer los valores comerciales solicitando los servicios del valuador, para los inmuebles suspendidos este análisis se nos presenta con más limitantes por su escasez en el mercado inmobiliarios por lo que la depuración y perfeccionismo para la selección de propuestas inmobiliarias son tarea determinante del valuador como asesor inmobiliario y para la toma de decisiones del inversionista.

Por otra parte considero que el método mas confiable para valuar este tipo de inmuebles es el **método residual**, ya que no solo se introduce a determinar valores, sino que nos permite manejar alternativas de propuestas inmobiliarias para dar una opinión más acertada al problema y buscar reanudar la obra del inmueble de estudio.

Considero que los inmuebles suspendidos no son una limitante para valuarlos, sino por el contrario un reto para buscar propuestas apropiadas que den diferentes alternativas al inversionista o promotor, y esto va mas allá que obtener un simple valor comercial ó de mercado de un inmueble, es introducirse a una problemática y navegar hacia distintos enfoques para dar soluciones.

Por su parte la conclusión a la hipótesis planteada de si un inmueble suspendido es un elefante blanco improductivo, o es una inversión detenida por un periodo de tiempo indeterminado, considero que este tipo de inmuebles forman parte de ambas hipótesis, es decir mientras el inmueble no se reactive y se deje en el abandono, en el olvido y las posibles propuestas para reactivarlo no se realizan se convierte en un inmueble improductivo, que genera números rojos, porque se presentan egresos como la vigilancia, el mantenimiento, los servicios (tales como predial, agua, luz , teléfono, etc.), aunado a lo ya invertido terreno y avance de construcción; sin embargo se vuelve una inversión detenida cuando se reactive y el inmueble empiece a producir o a fracasar por una mala visión inmobiliaria pero en ambos casos participan estos inmuebles.

Por lo que propongo para este tipo de estudios valuatorios considerar siempre la potencialidad del terreno independiente a sus características físicas, considerar sus características urbanas y legales para obtener conclusiones más confiables a nuestro planteamiento; además que el alcance de los trabajos no sean tan limitados que produzcan confusión ó equivocación al cliente, a los usuarios o al interesado, considero que la calidad del estudio valuatorio será puesto a prueba por la transparencia en el uso del mismo en las negociaciones y toma de decisiones.

Finalmente propongo que para valuar un inmueble suspendido, es indispensable además de conocer la información básica como escrituras, predial, proyectos, etc. Introducirse a un estudio zonal o regional del inmueble en sus ámbitos socioeconómicos, de impacto ambiental y comercial principalmente, así como su análisis financiero para conocer las vías probables de factibilidad, por lo que considero que más que un avalúo de este tipo es un completo estudio en el cual su dictaminación determinara una decisión final.

10. BIBLIOGRAFÍA.

- * Gutiérrez de Velasco O. Alfonso.
Manual de Curso de Valuación Inmobiliaria.
México, D.E: IATE c. 1993.

- * Maya Pérez Esther.
Apuntes de Métodos y Técnicas de Investigación.
México, D.E: UNAM c. 1998.

- * Ramírez Favela Eduardo.
Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria.
México, D.E: UNAM c. 1997.

- * Sociedad de Arquitectos Valuadores, A. C.
Apuntes de cursos de valuación inmobiliaria Nivel I, II y III.
México, D.E: CAM SAM c. 1994 y 1995.

- * Torres Roqueñi Alfonso.
Apuntes de Economía Urbana y de Desarrollos Inmobiliarios.
México, D.E: UNAM c. 1997.

OTRAS FUENTES DE CONSULTA.

* Autoridades de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
del municipio de Tlalnepantla.

* Inmobiliaria FRISA
División Comercial y de Proyecto.

* Revista Época (semanario de México).
Ejemplar No. 383.
De fecha 5 de octubre de 1998.

* Revista Escala (Aeromexico)
Ejemplar No. 109.
De fecha Agosto de 1998.

* Periódico Reforma.
Sección. Ciudad y Metrópoli.
De fecha 25 de noviembre de 1997.

* Periódico Excelsior.
Sección Financiera.
De fecha 7 de octubre de 1998.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**