

00147



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO**

**IMPLICACIONES POR CONSIDERAR UN AVALÚO ÚNICO
PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA
Y
PAGO DE IMPUESTOS POR ADQUISICIÓN DE
INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

**ING. MARCELA CONDE GUZMÁN
CIUDAD UNIVERSITARIA , 2005**

M: 350076



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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

TESINA DE ESPECIALIZACIÓN
TEMA.

**IMPLICACIONES POR
CONSIDERAR UN AVALÚO ÚNICO
PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE
VIVIENDA Y PAGO DE IMPUESTOS POR
ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL DISTRITO
FEDERAL.**

TESINA PARA OBTENER EL
DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. MARCELA CONDE GUZMÁN
CIUDAD UNIVERSITARIA 2005

autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el
contenido de mi trabajo recepcional.
NOMBRE: MARCELA CENDE
GUZMAN
FECHA: 31 OCTUBRE 2005
LUGAR: Guadalajara

JURADO

DIRECTOR DE TESINA. ING. MANUEL GARCÍA CORDOVA

**SINODALES PROPIETARIOS. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**

**SINODALES SUPLENTE. ARQ. RAÚL NORIS PÉREZ DE ALVA
LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO**

A los profesionales dedicados a la valuación

INDICE

I.	Antecedentes	5
II.	Justificación	6
III.	Hipótesis	6
IV.	Objetivo.-	6
V.	Antecedentes de la valuación	7
V.1	Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)	8
V.1.2	Origen	8
V.1.2.1.	Objetivos	8
V.2.	Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFULES)	9
V.3.	Unidades de Valuación	10
VI.	Marco Jurídico	11
VI.1	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	11
VI.2.	Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.	11
VI.3.	Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda	13
VI.4.	Código Financiero del Distrito Federal	24
VI.5.	Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar Avalúos.	26
VII.-	(Metodología)	30
	Principales diferencias metodológicas entre las Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado), y el Ley Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar Avalúos.	
VIII.-	Implicaciones	39
IX.-	Conclusiones y propuestas	41
X.-	Bibliografía.	42

I.- ANTECEDENTES

En los últimos años, hemos experimentado una serie de cambios y transformaciones en el entorno económico y político que han derivado en la complejidad creciente de la economía nacional y global, la fuerte competencia de los mercados ante la incipiente oferta de créditos, que ha tenido su drástica transformación después de la crisis de 1994, en la que mientras los bancos preferían dedicar sus esfuerzos a capitalizarse en espera de tiempos mejores, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) se convertían en el principal intermediario financiero, resurgiendo con ellas el auge del sector hipotecario. "De acuerdo a la Asociación Mexicana de Sofoles, de diciembre de 1995 a septiembre de 2004, el número de créditos de estas pasó de 12 mil 600 prestamos a 3 millones, y el monto de créditos se elevó de 67 millones de pesos en 1995 a 170 millones a diciembre de 2004, eclipsando el papel de la banca como canal principal del crédito para la economía mexicana en un nivel de 2 a 1; es decir, prácticamente han duplicado el nivel de financiamientos que la banca múltiple dirige en la recuperación de la economía, afectando de manera significativa el valor de los bienes económicos, especialmente de los bienes inmuebles."¹

Nuestra actividad y la facultad legal que nos ha sido conferida para elaborar estimaciones de valor con fuerza probatoria, nos sitúa ante el fuerte compromiso de hacer frente no solo a estos cambios y transformaciones, sino dar un cabal cumplimiento a nuestras obligaciones, observando para ello las normas y políticas establecidas en la materia, para cubrir en forma profesional las expectativas de altos niveles de servicio, calidad oportunidad, y sobre todo confiabilidad, que demandan nuestros clientes en los servicios que prestamos.

Es ante este compromiso y ante la firme convicción de aspirar a lograr un servicio de calidad, que resulta indispensable trabajar en forma continua y permanente en la conformación y adecuación de procesos eficaces y eficientes. Por lo que se ha desarrollado el presente documento que permita a los valuadores y a las instituciones financieras contar con este marco de referencia que les facilite la realización y revisión de los reportes formales de valor evitando en lo posible incurrir en graves errores.

¹ Claudia Villegas "La Sotolomanía Contagia a la Banca" 4 de abril de 2005. Revista Fortuna.

II.- JUSTIFICACIÓN

En la elaboración de los avalúos inmobiliarios en el Distrito Federal, principalmente en vivienda, la valuación se vuelve complicada debido a las diferentes metodologías de valuación que tiene por un lado la Sociedad Hipotecaria Federal, institución de reciente creación, quien controla y supervisa a los Bancos y a las Sofoles en relación a los créditos hipotecarios, y por otro lado la Secretaría de Finanzas, en su Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como de la autorización y registro de personas para practicar avalúos en los sucesivos denominada Manual de Tesorería, cuyo objetivo principal es la recaudación de impuestos.

Algunas Instituciones Financieras utilizan ambas metodologías en un solo avalúo, lo que ocasiona errores en el intercambio comercial, pudiendo repercutir en futuros quebrantos a las Instituciones Financieras.

El Manual Tesorería, presenta valores unitarios de construcción muy superiores a la realidad, lo que representa que la recaudación de impuestos, no este siendo acorde con los valores reales de mercado.

Este trabajo pretende demostrar que hay diferencias muy importantes entre las Reglas de carácter general que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda de acuerdo a la Ley de Transparencia de la Sociedad Hipotecaria Federal, denominado en lo sucesivo como SHF y el Manual de Tesorería, lo que conlleva a concluir con diferencias de valor muy significativas y con ello riesgo para las Instituciones financieras, peritos y sociedad en general.

III.- HIPOTESIS

El utilizar un sólo avalúo para dos propósitos diferentes, para crédito hipotecario y pago de impuestos por adquisición de inmuebles, conlleva a distorsionar el valor real.

Las tablas de valores unitarios del manual de tesorería repercuten en el valor de la vivienda de interés medio y residencial de manera significativa.

IV.- OBJETIVO

Analizar las metodologías de valuación entre la SHF y el Manual de Tesorería identificando los factores que pueden distorsionar las conclusiones de valor.

V.- ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN

“La banca es una actividad que a nivel mundial se toma cada vez más dinámica, en el caso de México, ha tenido muchos cambios como fué la nacionalización de la banca, debido entre otras cosas a la devaluación del peso (de 26 a 47 pesos por dólar), la insuficiencia de las reservas internacionales del banco de México para hacer frente a la demanda de dólares y la cancelación de créditos a México por parte de la Banca Internacional para subsidiar la cartera vencida del sistema financiero, lo que conllevó a la compra de Instituciones de crédito, provocando a la larga subsidios de gasto público financiado por esta nueva banca. El llamado proceso de reforma financiera tuvo entonces que reconocer el marco imperante y proceder a partir de 1988, a la creación de medidas que liberaran al sistema bancario, que culminaron con la reprivatización de las instituciones en 1991.”² “Tras la reprivatización de la banca y súbito retorno al mercado del crédito implicó, en muchos casos, que los bancos carecieran de suficiente experiencia para la mediación de riesgos, por lo que los problemas de cartera irregular comenzaron a presentarse de manera creciente aunado a las altas tasas de interés.

De este modo, la mayor exposición crediticia derivó necesariamente en un aumento de la proporción de capital a activos en riesgo, que superaba el 10% al inicio de 1994, bajo un escenario de rápido crecimiento de la cartera vencida que, como proporción de la cartera total, se incrementó de 1.2% en 1988 a 7.6% en 1993. Eran signos premonitorios de la crisis que se avecinaba, si bien en ese momento se consideraron como un trastorno pasajero asociado a otros factores, como por ejemplo la desaceleración de la economía.”³

En este entorno muchos peritos valuadores determinaban en una sola hoja el valor de un bien inmueble sin señalar el método utilizado, los antecedentes, las operaciones matemáticas que le sirvieron de base para llegar al resultado que presenta, manifestaban que hacían un estudio comparativo de mercado, pero no establecían ni señalaban de donde obtuvieron la información, y en muchos casos, aplicaban los índices que publica el Banco de México. Es en este entorno que La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, emite la **Circular 1201, y la Circular 1202 (formato único para avalúos de inmuebles)** de fecha 14 de marzo de 1994.

Mediante la cual se da a conocer el formato único para avalúos de inmuebles a cargo de las Instituciones de Crédito, de conformidad y para los efectos que se señalan en la disposición primera de la circular número 1201, de esta misma fecha, el cual comprende el mínimo de elementos a considerar respecto a terrenos, viviendas y edificios especializados.

En la circular 1201, cláusula cuarta dice:

“El valor de los bienes a valorar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiere el avalúo, observando a tal efecto las disposiciones legales y administrativas previstas en esta circular, así como las demás emitidas por las autoridades en materia de avalúos que en su caso sean aplicables”.

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

Cuando el inmueble tenga obras **en proceso no deberán incluirse en el avalúo, salvo que las erogaciones relativas modifiquen significativamente el monto de la inversión”.**

Es importante mencionar que la circular de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores señala que el valor de los bienes a valorar **deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiere el avalúo**, norma a la que quedaron sujetos los avalúos bancarios.

“**Diciembre 1994 Crisis económica** de 1994-1995. Tras seis años de sostener una lucha a ultranza contra la inflación, el tipo de cambio se sobrevaluó y repercutió en un déficit comercial, endeudamiento externo, reducción de las reservas internacionales y especulación desmedida en el mercado de valores. La combinación de estos factores con diversos acontecimientos políticos provocaron una abrupta devaluación del peso y una inusitada alza en las tasas de interés. Varias empresas dejaron de cumplir con sus obligaciones ante los bancos y se registraron retiros masivos de capital por la desconfianza hacia las instituciones de crédito. Los bancos dieron visos de insolvencia y se veía ya el colapso financiero.

² Ortiz Martínez G. “La Reforma Financiera y la desincorporación bancaria”. Fondo de Cultura Económica, 1994.

³ *Ibidem*

1995 Aplicación del Fobaproa. A finales de 1994 tuvo lugar la crisis económica más grave de la historia contemporánea mexicana. Entre otras reacciones, la crisis provocó el sobreendeudamiento de las empresas y familias ante los bancos y el cese de pagos por parte de los deudores. Una eventual quiebra de los bancos habría hecho imposible el acceso a créditos y los ahorradores no hubieran podido disponer de sus depósitos, lo que habría colapsado la infraestructura productiva, por lo que el Gobierno Federal aplicó el Fobaproa para absorber las deudas ante los bancos, capitalizar el sistema financiero y garantizar el dinero de los ahorradores. Los pasivos del Fobaproa ascendieron a 552,000 millones de dólares por concepto de cartera vencida que se canjeó por pagarés ante el Banco de México. Dicho monto equivale al 40% del PIB de 1997, a las dos terceras partes del Presupuesto de Egresos para 1998 y el doble de la deuda pública interna.⁴

Ante estas circunstancias la Comisión Nacional Bancaria emite la circular 1462 de fecha 14 de febrero del 2000 en la cual de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, los bancos:

- Podían contratar a sus peritos sin necesidad de estar en el registro de la Comisión Nacional Bancaria.
- Debían contar con manuales que contuvieran las prácticas, procedimientos y criterios técnicos que ayudaran a estandarizar los avalúos y que se apegaran a los principios valuatorios.
- Sujetarían los avalúos a los lineamientos generales para la valuación bancaria y a los manuales previstos en la circular 1462.
- Debían contar con una unidad administrativa responsable de los avalúos y debía estar técnicamente capacitada para ello, y ser independiente en la formulación de sus dictámenes, de las unidades de crédito, recuperación de crédito, de comercialización y demás unidades de negocios.
- Determinarían el valor de los bienes con independencia de los fines para los cuales se requiere el avalúo.
- Quedaban como responsables de la calidad moral de las personas físicas que contrataban para la prestación del servicio de avalúos, así como de las disposiciones legales y administrativas que fueran aplicables.

Esta circular dejó sin efecto a las circulares 1201 y 1202 entrando en vigor el 1º de julio de 2000, pero quedó sin efecto al surgir La Sociedad Hipotecaria Federal, quien sustituye como fiduciaria en financiamiento bancario a la vivienda y como fondo de operación, cambiando por completo los procedimientos para la realización de los avalúos.

V.I Sociedad Hipotecaria Federal

V.I.I Origen.

En 1963, el gobierno federal representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Banco de México S.A. (actualmente Banco de México) celebraron un contrato de fideicomiso por el que constituyeron el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (actualmente Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, que tiene, entre otros, los siguientes fines:

- Otorga apoyos financieros a las instituciones de crédito con cargo al patrimonio del fondo, mediante aperturas de crédito destinadas al Financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de la vivienda.
- Evaluar el desarrollo del mercado financiero de vivienda, así como evaluar, planear, coordinar y supervisar otros programas de promoción de vivienda.
- Emitir dictámenes y aprobaciones técnicas a proyectos habitacionales.

El 26 de febrero de 2002 la SHF sustituye como fiduciaria al Fondo de Operación y Financiamiento bancaria a la Vivienda, al Banco de México.

V.I.2. Objetivo de SHF

Su principal objetivo es impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda.

La Sociedad Hipotecaria Federal es una Banca de segundo piso, por lo que se apoya en intermediarios financieros para hacerle llegar los recursos a la gente, estos intermediarios se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

⁴ Ortiz Martínez, Op.cit.

Los intermediarios financieros son: Instituciones de Banca Múltiple, Instituciones de seguros, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y Fideicomisos de fomento económico que cuentan con garantía del Gobierno Federal en la operación que se trate.

Las personas que son independientes y que no tienen comprobantes de ingresos, pueden tener acceso al crédito hipotecario siempre y cuando se inscriban a un sistema de ahorro a través de Interesa (fondos de Inversión), Mas Fondos o Bonsefi y estas empresas califican el ahorro y recomiendan con algún intermediario financiero para ser sujeto de crédito.

V.2. Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado -conocidas internacionalmente como “non-banks” son instituciones de crédito que se distinguen por prestar dinero a sectores específicos. Dichas instancias no captan ahorros, sino que se financian a través de aportaciones de capital de sus socios, fondos gubernamentales y/o a través de emisiones de deuda. “En México, las Sofoles surgieron en 1993, justo antes de que los bancos dejaran de prestar. La falta de crédito en ciertos sectores económicos fue, en este sentido, un factor determinante en el impulso y temprana relevancia de estas Sociedades en el sistema financiero nacional. Cerradas las ventanillas bancarias, en ningún sector entran las Sofoles tan enérgicamente en acción como en el hipotecario y automotriz, triunfando eventualmente en una y otra industria. Y aunque actualmente hay Sofoles en muchos segmentos de la economía, el hipotecario el sector más consolidado.

En los últimos 14 meses, el número de Sofoles aumentó en 40 por ciento al pasar de 35 a 49 intermediarios teniendo una cartera vencida de sólo 2.2 %.

El Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional y hasta las corredurías más conservadoras que dan seguimiento al mercado bursátil, advierten sobre el preocupante proceso de desintermediación bancaria de la economía, a pesar de que las instituciones de crédito ya cuentan con adecuados niveles de rentabilidad, provisiones crediticias y altos niveles de capitalización.”⁵

La Auditoría Superior de la Federación asegura que el estancamiento de los créditos por parte de la banca, se encuentra en niveles preocupantes y amenaza con detener el flujo de proyectos rentables apoyados con financiamiento oportuno. De hecho, el máximo órgano de fiscalización del Poder Ejecutivo, asegura que la desintermediación crediticia ha provocado en gran medida los problemas para generar nuevas fuentes de empleo y mantener las fuentes de trabajo.

El FMI destaca que la banca comercial aún conserva un gran recelo por otorgar créditos, ante las condiciones desfavorables para la recuperación de los préstamos que mantienen los usuarios del financiamiento bancario, a pesar de las reformas promovidas.

De hecho, los intermediarios no bancarios han eclipsado el papel de la banca como canal principal del crédito para la economía mexicana en un nivel de 2 a 1; es decir, prácticamente han duplicado el nivel de financiamientos que la banca múltiple dirige en la recuperación de la economía.

Sin embargo, en el caso de las Sofoles, podría convertirse en una fuente potencial de problemas, debido a que la mayor parte de sus fondos aún son proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., de modo que no son sujeto de escrutinio del mercado, con excepción de aquellas sociedades que han realizado emisiones de deuda.

Banca sin crédito

El reporte de la Auditoría Superior de la Federación sobre el rescate al sistema bancario en México entre 1994 y 2004, asegura además que a casi diez años de haber estallado la crisis económica más severa de la posguerra, la más reciente encuesta trimestral del Banco de México demuestra que las principales razones de la prolongada caída del crédito bancario han estado asociadas con las altas tasas de interés; la negativa de la banca a autorizar financiamientos; problemas de demanda en los mercados; rechazo de solicitudes; cartera vencida y problemas de competencia

⁵ Claudia Villegas Op. Cit.

Así, agrega la Auditoría Superior de la Federación, el sistema bancario que opera en México, a pesar de su extranjerización y del apoyo económico y presupuestal recibido de parte del gobierno, como consecuencia del reciente rescate bancario, ha observado un proceso acelerado de desintermediación financiera.

Por ello, la posibilidad de que el sistema bancario que opera en México, pueda contribuir de manera importante al desarrollo económico de largo plazo del país, sólo se materializará si los bancos retoman su papel dominante en el mercado financiero.

V.3. Unidades de Valuación.

De acuerdo a la definición en el Diario oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 2005, en que se reforman y adicionan diversas disposiciones de La Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, La Unidad de Valuación es la persona moral que se encuentra inscrita como tal en la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de acuerdo a las disposiciones que ésta emite.

De los requisitos para obtener la inscripción

- Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán los valuadores profesionales, el cual deberá cumplir con la normatividad relativa y aplicable en materia de avalúos, y contener las prácticas y los procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de éstos; un glosario de términos que utilicen en los avalúos; así como las medidas correctivas que aplicarán a sus valuadores profesionales y controladores en caso de irregularidades en el desempeño de las actividades que les corresponden, y las demás que al efecto determine la Sociedad. Deberá constar que el manual respectivo haya sido aprobado por su órgano de gobierno;
- Remitir, por medios electrónicos, organigrama y descripción de su organización, de los recursos materiales y humanos, así como de los procedimientos de control interno para la realización de avalúos por parte de los valuadores profesionales respectivos;
- Presentar la Clave Única de Registro de Población de sus valuadores profesionales, así como de sus controladores.
- Acreditar que su padrón cuenta, por lo menos, con diez valuadores profesionales;
- Exhibir su curriculum, el de sus socios, el de sus valuadores profesionales y controladores, acompañando la documentación correspondiente, y
- El otorgamiento de la autorización o de la Inscripción con lleva, para todos los efectos a que haya lugar, su inscripción en el Registro de Valuadores Profesionales, o en el Registro de Unidades de Valuación, según corresponda.
- Nombre del valuador profesional o de la Unidad de Valuación;
- Domicilio del valuador profesional o de la Unidad de Valuación;
- Clave de inscripción del valuador profesional o de la Unidad de Valuación, en el Registro Federal de Contribuyentes;
- El documento que contemple la autorización deberá contener, adicionalmente, el fundamento legal de la misma, así como el nombre de la Unidad de Valuación a través de la que se autoriza al valuador profesional para realizar avalúos.

La autorización que otorgue la Sociedad facultará a los valuadores profesionales para realizar avalúos.

Los valuadores profesionales podrán prestar sus servicios para una o más Unidades de Valuación, siempre que cada una de éstas tramite lo conducente para la autorización y cumpla con los requisitos correspondientes.

La responsabilidad derivada de los avalúos es exclusiva de la Unidad de Valuación que los certifique, del Controlador que la represente en dicha certificación, y del valuador profesional que los realice; por lo que en ningún caso podrá considerarse que vincula a la Sociedad.

DIARIO OFICIAL (Sección) 143, de fecha 7 de Febrero de 2005

Artículo primero. Estas modificaciones entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo segundo. Las personas que cuenten actualmente con autorización de valuador profesional ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., contarán hasta el 8 de febrero de 2008, para obtener la cédula profesional a que se refiere la disposición tercera fracción X de estas Reglas, pudiendo en el transcurso de dicho plazo fungir como valuadores profesionales.

Si concluido el plazo antes señalado, no obtuvieran la cédula profesional en cuestión, la autorización como valuador profesional les será cancelada.

VI. MARCO JURÍDICO

VI.1. Constitución de los Estados Unidos Mexicanos

Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999). Artículos Transitorios.

"Artículo Quinto. Antes del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad."⁶

VI.2. Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado

(Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 2005)

Capítulo II.- Avalúo del Inmueble

"Artículo 7.- Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Entidad.

A efecto de lo anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años. Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

Artículo 7 bis. Obligaciones y prohibiciones de los Valuadores Profesionales.

Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;

III. Firmar los avalúos que realicen, y

IV. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Los Valuadores Profesionales no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;

II.-Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;

III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;

⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial SISTA S.A DE C.V. Julio 2005. p 167.

V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta; y

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Artículo 7 ter. Obligaciones y Prohibiciones de las Unidades de Valuación.

Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. Poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;

III. Permitir a la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. realizar la supervisión y las auditorías relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas unidades de valuación;

IV. Remover o, en su caso, sustituir a los Valuadores Profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. o cualquier otra autoridad competente;

V. Asumir la responsabilidad de los Valuadores Profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;

VI. Sancionar a sus Valuadores Profesionales y/o controladores, cuando éstos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas en esta ley, o incurran en alguna prohibición contenida en ésta, y

VII. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determina la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Las Unidades de Valuación no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la inscripción correspondiente;

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los inmuebles;

IV. Certificar avalúos sobre Inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge, los parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el año fiscal en curso;

V. Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios, directivos o empleados; o bien cuando estén implicadas personas con las que sus Valuadores Profesionales controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta; y

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley. Se exceptúa de la prohibición señalada en la fracción I, a las Unidades de Valuación que se fusionen, escindan o transformen en los términos de la legislación aplicable. La Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., podrá sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas a que se refiere este artículo, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones que al efecto emita la citada Sociedad.⁷

⁷ Diario Oficial de la Federación "Última Reforma a la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia de Crédito Garantizado. 7 de febrero de 2005

VI.3. “Reglas que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda de acuerdo a la Ley de Transparencia (SHF).

Los avalúos a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado deberán realizarse de acuerdo con la metodología establecida en estas reglas.

Definiciones. Para los efectos de esta normatividad se entiende por:

I. Capitalización: técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro.

II. Comparables: inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.

III. Depreciación: pérdida real de valor de un inmueble debida al deterioro físico, obsolescencia económica u obsolescencia funcional.

IV. Desarrollo habitacional: grupo de viviendas proyectado en forma integral, con la dotación de servicios urbanos.

V. Edad: número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo.

VI. Edificio habitacional: cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados a la vivienda.

VII. Elementos comunes: aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y cuyo uso está regulado por la normatividad aplicable.

VIII. Elementos privativos: departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

IX. Estudio de valor: análisis de solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.

X. Homologación: procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias.

XI. Infraestructura: conjunto de obras que constituye el funcionamiento de las ciudades y que hace posible el uso del suelo con características normadas.

XII. Remodelación: obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo que reúnan alguno de los siguientes requisitos que:

a. Alterando o no sus elementos estructurales, impliquen un acondicionamiento de al menos el 30 por ciento de la superficie construida.

b. Los costos presupuestados para las obras alcancen al menos el 30 por ciento del valor de reposición de la construcción en el estado en que se encontraba al momento de iniciar dichas obras, excluido el valor del terreno.

XIII. Mercado local: representa el entorno urbano o rural análogo donde se encuentre el inmueble.

XIV. Obsolescencia económica: pérdida de valor de los inmuebles, debida a condiciones externas adversas.

XV. Obsolescencia funcional: pérdida de valor de los inmuebles, debida a factores inherentes a éstos y a cambios en su diseño o en sus materiales o procesos.

XVI. Promotor: persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción y comercialización de vivienda al público en general, bajo su riesgo y que se encuentra registrada ante un intermediario financiero.

XVII. Reserva territorial: área que por determinación legal y con base en un plan específico será utilizada para el crecimiento de un centro de población, con prohibición estricta de darle usos diferentes a los especificados por la normatividad urbana.

XVIII. Suelo: tierra, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento. Se clasifica según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial o suelo rural.

XIX. Valor comercial: precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo.

XX. Valor comparativo de mercado: valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendidos u ofertados en la etapa de realización del avalúo.

XXI. Valor de reposición nuevo: costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

XXII. Valor de reposición neto: cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada inmueble valuado.

XXIII. Valor físico: valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente, no pagaría más por un inmueble que el costo de un sustituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado.

XXIV. Vida útil normal: número de años que un inmueble funcionará antes de alcanzar una condición de inutilizable por deterioro físico.

XXV. Vida útil remanente: vida física que le queda a un inmueble. Se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal. Además de las anteriores, en la aplicación e interpretación de estas reglas se considerarán las definiciones establecidas por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, expedidas por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de junio de 2003.

Cuarta. Principios. Los avalúos deberán considerar de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto, los siguientes principios:

- I. Principio de anticipación; está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble.
- II. Principio de cambio; considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo.
- III. Principio de probabilidad; aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.
- IV. Principio de generalidad; el perito valuador debe aplicar en su análisis los tres principales enfoques de valuación: el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo.
- V. Principio de progresión y regresión; tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.
- VI. Principio de sustitución; el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características.
- VII. Principio de temporalidad; reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo, para fines administrativos el avalúo reconocerá seis meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.
- VIII. Principio de transparencia; los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.

CAPITULO II

Documentación requerida para el avalúo de acuerdo con el tipo de inmueble a valuar

Quinta. Para estudiar el valor comercial del inmueble se comprobará que la información contenida en la documentación listada en la tabla 1 corresponda con la situación real del propio inmueble.

Entre las comprobaciones a que se refiere el párrafo anterior, el perito valuador incluirá las siguientes:

- I. Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida con la superficie descrita en su documentación, verificando además, en su caso, la existencia de servidumbres.
- II. El estado de construcción y conservación del inmueble.
- III. El estado de ocupación del inmueble y su uso.
- IV. La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.
- V. Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

Sexta. Documentación necesaria. Para realizar el avalúo se deberán emplear los documentos mencionados en la tabla 1, considerando el tipo de inmueble para el cual es requerido. Sin menoscabo del principio de generalidad, se señalan algunos enfoques como indispensables para establecer el valor concluido, exceptuando el enfoque de capitalización de rentas para aquellos casos señalados en la regla vigésimo tercera o aquellos en que otra normatividad no lo permita.

IMPLICACIONES POR CONSIDERAR UN AVALÚO ÚNICO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA Y PAGO DE IMPUESTOS POR ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL D.F.

Tabla 1.

Tipo de Inmueble	Tipo de valor objetivo	Enfoques por estudiar	Documentación necesaria en copia simple
Terreno para desarrollo habitacional	• Valor comercial	• Mercado. • Físico. • Estudio residual.	• Escritura de propiedad. • Boleta predial o identificación de catastro. • Boleta de agua, en su caso. • Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado. • Licencia de construcción. • Factibilidad de servicios expedida por el municipio. • Planos arquitectónicos. • Especificaciones de obra. • Presupuestos y calendario de obra. • Programa de ventas.
Individualización para crédito hipotecario para vivienda media	Valor comercial	• Mercado. • Físico. • Capitalización de rentas, en su caso.	• Escritura de propiedad. • Planos arquitectónicos. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.
Recuperación de crédito	• Valor comercial. • Valor de reposición.	• Mercado. • Físico o directo. • Capitalización de rentas, en su caso	• Escritura de propiedad. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Planos arquitectónicos

CAPITULO III

Estudios de valor

Séptima. Los estudios de valor, deberán imprimirse con dicho texto en posición diagonal con marca de agua en todas las hojas del estudio. Para la realización de estudios de valor para proyectos de vivienda individual o colectiva se emplearán los enfoques de mercado, físico o directo y residual, los cuales requerirán ser sustentados con escritura de propiedad, boleta predial, o, en su caso, boleta de agua y proyecto arquitectónico.

Octava. Para los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción además de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada, deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual.

CAPITULO IV

Invalidez, declaraciones y advertencias

Novena. Invalidez. No se considerará válido el avalúo o el estudio de valor cuando exista alguno de los siguientes supuestos:

I. La identificación física del inmueble no corresponda con lo indicado en la documentación proporcionada.

II. El avalúo de viviendas en construcción o en proyecto que esté hecho bajo hipótesis de vivienda terminada, o en el estudio de valor no se manifieste lo señalado en el capítulo anterior.

Décima. Declaraciones y advertencias. El perito valuador deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos y, de manera enunciativa mas no limitativa, en los siguientes supuestos:

I. Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante.

II. Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.

III. Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.

IV. Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia.

CAPITULO V

Enfoques de valuación

Decimoprimer. Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son:

I. De mercado.

II. Físico.

III. Residual.

1. Estático.

2. Dinámico.

IV. De capitalización de rentas.

Con el resultado de los valores obtenidos por los enfoques anteriores se sustentará el valor comercial del inmueble.

Decimosegunda. Enfoque de mercado. Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate; a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables:

Decimotercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de mercado. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque:

I. Se analizará el mercado de comparables, para obtener precios actuales de operaciones de compraventa de dichos inmuebles o, en su caso, de ofertas en firme.

II. Tras el análisis previsto en la fracción anterior, se seleccionará entre los precios obtenidos, una muestra representativa de los que correspondan como comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homologación correspondiente.

III. Se realizará la homologación de comparables con los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble de que se trate.

IV. Se estimará el valor del inmueble, libre de gastos de comercialización, en función de los precios homologados.

Decimocuarta. Enfoque físico. Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea en proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudios de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

Decimoquinta. Procedimiento de cálculo para realizar un avalúo mediante el enfoque físico. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque se deberán sumar los siguientes componentes:

I. El terreno en el que se encuentra el inmueble o el edificio por construir o remodelar. Para

determinar el valor del terreno o del inmueble a remodelar se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, o, en su caso, el enfoque residual, de acuerdo con lo previsto en estas reglas; analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición.

II. Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos.

Los costos indirectos, para realizar la reposición, serán los costos promedio del mercado según las características del inmueble, con independencia de quien pueda realizar la reposición. Dichos costos se calcularán con los precios existentes en la fecha del avalúo y serán integrados dentro del valor de reposición considerado como nuevo. De manera enunciativa mas no limitativa se incluirán como necesarios los siguientes:

1. Los impuestos no recuperables y los aranceles necesarios para la formalización de obra realizada al inmueble.

2. Los honorarios técnicos por proyecto y por dirección de obra.

3. Los costos de licencias de construcción.

4. El importe de las primas de los seguros obligatorios de la construcción.

5. Gastos por administración.

6. Otros estudios necesarios.

7. No se considerarán como gastos necesarios la utilidad del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

En los costos de la construcción no se incluirán los elementos no adheridos a la construcción que sean fácilmente removidos.

Será necesario estudiar la depreciación, partiendo del deterioro físico de las construcciones, el cual será calculado por alguno de los procedimientos siguientes:

1. Atendiendo a la vida útil total y remanente estimadas. En este caso, el perito valuador deberá

justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. Si atribuyera diferentes vidas útiles a los tipos de construcción, elementos adicionales y, en su caso, instalaciones especiales, será necesaria la justificación por cada una de ellas.

2. Mediante la técnica de amortización lineal, para cuyos efectos se multiplicará el valor de reposición nuevo excluido el valor del terreno, por el cociente que resulte de dividir la edad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el perito valuador y, como máximo, será de 100 años para edificios habitacionales.

Considerando además la obsolescencia funcional, que se calculará como el valor de los costos y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

III. Los elementos adicionales, las instalaciones especiales y las obras complementarias.

En la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o en remodelación, se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valuación, sin incluir mobiliario no instalado, salvo lo previsto en el capítulo III para los estudios de valor.

Decimosexta. Enfoque residual. Mediante el enfoque residual, el valor del inmueble se calculará siguiendo alguno de los siguientes procedimientos:

I. Procedimiento estático o de análisis de inversiones con valores actuales.

II. Procedimiento dinámico o de análisis de inversiones con valores esperados.

Mediante este enfoque se calculará un valor que se denominará valor residual, que permite estudiar elementos de proyectos inmobiliarios y su relación con el valor comercial.

El enfoque residual estático podrá aplicarse a los terrenos, inmuebles en remodelación en los que su construcción se realice en un plazo no superior a un año, así como en los inmuebles terminados cuando sea posible identificar la superficie de terreno.

El enfoque residual dinámico podrá aplicarse a los terrenos urbanos o urbanizables que estén o no edificados, o a los edificios en proyecto, construcción o remodelación.

Decimoseptima. Requisitos del enfoque residual. Para la utilización de este enfoque será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. La existencia de información adecuada para determinar el proyecto inmobiliario más probable a desarrollar, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable.

II. La existencia de información suficiente sobre costos de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros y, en su caso, de comercialización que permita estimar los costos y los gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.

III. La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de las viviendas que se incluyen en la promoción o en el edificio habitacional para su comercialización.

IV. La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes. Para poder aplicar el enfoque residual por el procedimiento dinámico será necesario, además de los requisitos señalados en el párrafo anterior, contar con información sobre los programas y calendarios de construcción o remodelación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión y ejecución de la urbanización. Será necesario justificar razonada y explícitamente todas las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados para la realización del enfoque residual, tanto estático como dinámico.

Decimoctava. Procedimiento estático. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se deberá:

I. Estimar los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un Promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, también se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.

II. Estimar el valor en venta del inmueble, para la hipótesis de vivienda o edificio terminado en la fecha de la valuación. Dicho valor se obtendrá por alguno de los enfoques establecidos en las presentes reglas.

III. Fijar el margen de beneficio del promotor. Se fijará por la unidad de valuación, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y en atención del más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como de los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Decimonovena. Fórmula de cálculo del valor residual estático. Se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VI \times (1 - b) - Pn$$

Donde:

F Es el valor del terreno o inmueble por remodelar.

VI Es el valor del inmueble terminado o bajo la hipótesis de edificio habitacional terminado.

b Es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Pn Son los pagos necesarios considerados.

Vigésima. Procedimiento dinámico. Para el cálculo del valor residual, mediante el procedimiento dinámico se deberá:

I. Estimar los flujos de caja con base en: los ingresos y, en su caso, los enganches de crédito que se espere obtener por la venta del inmueble a promover, así como los egresos que se estime realizar por los diversos costos y gastos durante la construcción o remodelación, incluso los egresos por los créditos concedidos. Dichos ingresos y egresos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y/o construcción del inmueble, bajo calendarización mensual.

Para estimar los ingresos a obtener bajo la hipótesis de vivienda terminada, se utilizarán los valores obtenidos por los enfoques de comparación y/o por capitalización de rentas en la fecha de valuación. Para estimar los egresos a realizar, se tendrán en cuenta los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio.

Para inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.

II. Seleccionar la tasa de descuento que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta el financiamiento ajeno que obtendría un promotor medio en una promoción con las características de la analizada.

Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta el financiamiento ajeno, la tasa de descuento deberá ser incrementada en función del porcentaje de dicho financiamiento, atribuido al proyecto, y de las tasas de interés habituales del mercado hipotecario. Dicho incremento deberá ser, en todo caso, debidamente justificado.

Vigesimalprimera. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico. El valor

residual del inmueble calculado por el procedimiento dinámico, será la diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los egresos realizados por los diversos costos y gastos, para el tipo de capitalización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \left[\frac{I_j}{(1+i)^j} \right] - \left[\frac{E_k}{(1+i)^k} \right]$$

Donde:

F Es el valor del terreno o inmueble a remodelar.

Ij Es el importe de cada ingreso previsto en el momento j.

j Es el número del periodo previsto desde el momento de la valuación hasta que se produce cada uno de los ingresos.

Ek Es el importe de cada egreso previsto en el momento k.

k Es el número del periodo previsto desde el momento de la valuación hasta que se produce cada uno de los egresos.

i Es la tasa de descuento correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Vigesimosegunda. Enfoque de capitalización de rentas. La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre Comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media, descritas en la regla vigesimoséptima.

Vigesimotercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de capitalización de Rentas. El cálculo del avalúo, mediante este enfoque exigirá:

I. Estimar los flujos de caja regulares a lo largo de la vida útil remanente, teniendo en cuenta los factores que puedan afectar su valor y adquisición efectiva, entre los que se encuentran:

1. Las rentas que normalmente se obtengan con base en comparables.

2. Los egresos estimados para llevar a cabo un arrendamiento en función del comportamiento general del mercado:

2.1 Porcentaje de desocupación (vacíos).

2.2 Impuesto predial.

2.3 Conservación y mantenimiento.

2.4 Administración.

2.5 Seguros (en su caso).

2.6 Otros relevantes.

II. Estimar la tasa de capitalización. La tasa de capitalización aplicable podrá considerarse como la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de la inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados nacionales, debiendo, en su caso, fundamentar la aplicación de referencias internacionales. El procedimiento para la obtención de esta tasa deberá ser justificada en el propio avalúo.

Vigesimocuarta. Fórmula de cálculo del valor. El valor de capitalización del inmueble, se calculará utilizando la siguiente fórmula:

$$VC = \frac{PMT}{i} \left[1 - (1+i)^{-n} \right]$$

i

Donde:

VC Valor de capitalización.

PMT Pago total (ingresos menos egresos).

i Es la tasa de capitalización aplicable.

n Es el número de periodos.

Los pagos y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades de tiempo correspondientes a la duración de cada uno de los periodos considerados.

CAPITULO VI

Criterios generales para la realización y certificación de avalúos

Vigesimoquinta. Emisión y vigencia del avalúo. La fecha de certificación de un avalúo no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección del inmueble.

La fecha de certificación del avalúo será considerada como la fecha de emisión del mismo.

Para fines administrativos los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Vigesimosexta. Requisitos formales. El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

I. Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.

II. Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.

III. Elaborarse conforme a la estructura y contenido previstos en la regla vigesimoséptima y a lo dispuesto en las reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

IV. Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:

1. Clave del avalúo. Número asignado por la unidad de valuación.
2. Fecha del avalúo. En formato DD/MM/AAAA.
3. Clave Unica de Vivienda (CUVI).
4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).
5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
6. Clave del controlador que certificó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
7. Clave del perito valuador que realizó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
8. Intermediario financiero que otorga el crédito.
9. Constructor para el caso de vivienda nueva.
10. Propósito.
11. Tipo de inmueble a valuar.
12. Calle y número o su equivalencia.
13. Nombre del conjunto (de ser aplicable).
14. Colonia.
15. Código postal.
16. *Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.*
17. *Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.*
18. Número de cuenta predial.
19. Referencia de proximidad urbana.
20. Infraestructura disponible en la zona (en porcentaje).
21. Clase del inmueble
22. *Vida útil remanente en meses.*
23. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA
24. Unidades rentables generales.
25. Unidades rentables
26. Superficie de terreno en m².
27. Superficie de construida en m².
28. Superficie accesoria en m².
29. Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m².
30. Superficie vendible en m².
31. Valor comparativo de mercado.
32. Valor físico del terreno.
33. Valor físico de la construcción.
34. Valor físico de instalaciones y elementos comunes.
35. Otros valores estudiados.
36. Importe del valor concluido.
37. Firma del controlador y del perito valuador.

CAPITULO VII

Estructura requerida para los avalúos

Vigesimoséptima. Estructura del avalúo. El avalúo deberá contener las siguientes secciones:

I. Aspectos generales.

1. Antecedentes.

1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de avalúo que la Unidad de Valuación asignará a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente orden:

EENNNYYSSRMMMMMMV.

- EENNN = Clave SHF de la unidad de valuación.
- YY = Año de realización del avalúo.
- SS = Clave del estado donde se ubica el inmueble según la clave INEGI.
- R = Regional.
- MMMMMM = Consecutivo de los avalúos, por año y por unidad de valuación.
- V = Dígito verificador.

1.2. Fecha del avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigesimoquinta.

1.3. Clave Unica de Vivienda (CUVI).

1.4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).

1.5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).

1.6. Nombre y clave de la unidad de valuación otorgada por la sociedad.

1.7. Nombre completo y clave del controlador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.8. Nombre completo y clave del perito valuador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.9. Nombre del solicitante del avalúo. Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo.

En caso de persona moral, además indicar su denominación o razón social y el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el servicio.

1.10. Clave de la entidad otorgante del crédito según referencia SHF.

1.11. Constructor para el caso de vivienda nueva.

1.12. Propósito del avalúo:

1.12.1 Originación.

1.12.2 Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.

1.12.3 Otros.

2. Información general del inmueble:

2.1. Tipo de inmueble a valorar.

2.1.1 Terreno: se refiere a terreno habitacional.

2.1.2 Casa habitación.

2.1.3 Casa en condominio.

2.1.4 Departamento en condominio.

2.1.5 Otro.

2.2. Ubicación del Inmueble a valorar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.

2.2.1 Calle y número o sus equivalentes.

2.2.2 Nombre del conjunto (de ser aplicable).

2.2.3 Colonia.

2.2.4 Código postal.

2.2.5 Delegación o municipio.

2.2.6 Entidad federativa.

2.3. Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.

2.4. Régimen de propiedad. Indicar si es privada individual o colectiva, pública o de otra naturaleza.

2.5. Número de cuenta predial. Citar la numeración de la cuenta predial o la identificación de catastro. Se deberán citar el número de la cuenta predial y, en su caso, indicar si ésta es global.

2.6. Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de agua. Citar la numeración y, en su caso, indicar si ésta es global.

3. Declaraciones y advertencias. En términos de lo dispuesto al efecto por la regla décima.

4. Entorno:

4.1. Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. Se deberá indicar la clasificación de acuerdo con la reglamentación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no contara con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.

4.2. Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido:

4.2.1 Céntrica: zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.

4.2.2 Intermedia: se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.

4.2.3 Periférica: se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.

4.2.4 De expansión: zona reconocida por la autoridad como de crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.

4.2.5 Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.

4.3. Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones.

4.4. Índice de saturación en la zona. Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio estimado de 1000 metros.

4.5. Densidad de población. Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

4.6. Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.

4.7. Infraestructura disponible en la zona:

4.7.1 Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble.

4.7.2 Drenaje: Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada.

4.7.3 Electrificación: Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.

- 4.7.4 Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.
- 4.7.5 Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.
- 4.7.6 Se indicará el nivel de infraestructura en porcentaje.
- 4.8. Otros servicios:
 - 4.8.1 Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias.
 - 4.8.2 Teléfonos: red aérea o subterránea con o sin acometida al inmueble.
 - 4.8.3 Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.
 - 4.8.4 Transporte urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.
 - 4.8.5 Vigilancia municipal o autónoma.
 - 4.8.6 Recolección municipal o privada de desechos sólidos.
- 4.9. Equipamiento urbano: conjunto de edificios y espacios, en los que se realizan actividades complementarias, o bien en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se deberá describir y señalar el radio aproximado con referencia al inmueble valuado del siguiente equipamiento:
 - 4.9.1 Iglesia.
 - 4.9.2 Mercados.
 - 4.9.3 Plazas públicas.
 - 4.9.4 Parques y jardines.
 - 4.9.5 Escuelas.
 - 4.9.6 Hospitales.
 - 4.9.7 Bancos.
 - 4.9.8 Estación de transporte, ya sea urbano o suburbano.
- II. Características particulares.
 - 1. Terreno.
 - 1.1. Croquis de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.
 - 1.2. Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es cabecera de manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.
 - 1.3. Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidad.
 - 1.4. Características panorámicas. Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras, si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a playa, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.
 - 1.5. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.
 - 1.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.
 - 1.7. Densidad habitacional. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1000 metros.
 - 1.8. Servidumbres o restricciones. Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.
 - 1.9. Colindancias. Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.
 - 2. Descripción general de las construcciones.
 - 2.1. Uso actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando con el terreno y, en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:
 - 2.1.1 Número de recámaras.
 - 2.1.2 Número de baños completos.
 - 2.1.3 Número de espacios de estacionamiento.
 - 2.2. Calidad del proyecto. Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.
 - 2.3. **Clase general del inmueble:**
 - 2.3.1 Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.
 - 2.3.2 Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

- 2.3.3 Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.
- 2.3.4 Medio. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.
- 2.3.5 Semilujo. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.
- 2.3.6 Residencial. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.
- 2.3.7 Residencial plus. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.
- 2.4. Clasificación de las construcciones. Se relacionará de acuerdo con la visita, los tipos y calidades de construcción con la información presentada en el enfoque físico:
- 2.4.1 Tipo de construcción. Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios, considerando las principales características del inmueble.
- 2.4.2 **Estado de conservación.** Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.
- 2.4.3 Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.
- 2.4.4 **Vida útil remanente.** Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.
- 2.4.5 **Número de niveles.** Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.
- 2.5. Grado de terminación de obra. Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.
- 2.6. Grado y avance de las áreas comunes. Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.
- 2.7. Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.
- 2.8. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.
3. Superficies. Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:
- 3.1. Superficie de terreno. Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.
- 3.2. Superficie construida. El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.
- 3.3. **Superficie accesoría.** Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.
- 3.4. Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.
- 3.5. Superficie vendible. Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.
4. Elementos de construcción. Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:
- 4.1. Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos:
- 4.1.1 Cimentación. En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo.
- 4.1.2 Muros, trabes y columnas.
- 4.1.3 Escaleras. Se deberá además describir su forma.

4.2. Acabados. Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:

Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recámaras			
Baño			
Cocina			
Patio de servicio			
Estacionamiento			
Fachada			

4.3. Instalaciones.

4.3.1 Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalarán características de tinacos y mobiliario en baños.

4.3.2 Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

4.4. Cancelaría y comunicaciones.

4.4.1 Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, clase, dimensiones y ubicación dentro del inmueble de: puertas, closets, pisos y, en su caso, algún recubrimiento especial.

4.4.2 Herrería. Se deberá señalar el material y calidad en puertas y ventanas al exterior.

4.5. Elementos Adicionales. Se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

4.5.1 Instalaciones especiales. Son aquellas que no siendo indispensables para la vivienda, son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la misma, incluidos en este apartado los elementos accesorios como cocinas integrales, tanque de gas estacionario.

4.5.2 Obras complementarias. Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, integrados de manera permanente, como pavimentos exteriores, bardas, sistema, incluido el equipo de bombeo.

III. Enfoque de mercado.

1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente.

2. Fuentes de Información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.

3. Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate.

4. Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.

IV. Enfoques adicionales empleados. Se deberá señalar el tipo de enfoques utilizados: físico, residual y, en su caso, de capitalización de rentas.

1. Análisis físico. Se deberá desglosar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con la regla decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

1.1. Terreno.

1.2. Construcciones.

1.3. Elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.

2. Análisis residual estático o dinámico. Aplicable cuando se trate de los dictámenes señalados en la tabla 1 de las presentes reglas, conforme lo establecen las reglas decimosexta, decimoséptima, decimoctava, decimonovena, vigésima y vigesimoprimera.

3. Análisis de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigesimotercera y vigesimocuarta.

V. Conclusiones.

1. Resumen de valores. En este apartado se deberán señalar los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques:

1.1. Valor comparativo de mercado.

1.2. Valor físico.

1.3. Valor residual.

1.4. Valor de capitalización de rentas.

2. Conclusión. Se deberá efectuar la certificación estampando el sello de la unidad de valuación. Todas las hojas que conforman el avalúo y con la firma del perito valuador y del controlador, tanto en la hoja de conclusión como en la hoja de síntesis.

2.1. Se deberá indicar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra, reiterando la fecha y clave del avalúo.

2.2. Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido. Tratándose de inmuebles que por razones de comercialización sea necesaria la referencia en moneda diferente, ésta se deberá incluir a manera adicional en el avalúo, señalando el tipo de cambio, la fecha de éste y la fuente de consulta.

3. Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como los elementos interiores representativos y los acabados en baños y cocina.

4. Croquis del inmueble.

TRANSITORIAS

Única. Estas reglas entrarán en vigor el 15 de febrero de 2005.⁸

VI.4. Código Financiero del Distrito Federal.

Título Tercero. De los Ingresos por contribuyentes.

Capítulo 1.

Del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

"Artículo 134.- Están obligados a pago de impuestos sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el Distrito Federal.

Que se entienda por Adquisición.

Artículo 137.- Se entiende por adquisición, la que derive de: Todo acto por el que se transmitirá la propiedad, una vez satisfechas las formalidades que establezca para tal efecto el Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges.

El valor del Inmueble que se considerará para efectos del artículo 135 de este código, será el que resulte más alto entre:

I.- El valor de adquisición;

II.- El valor catastral determinado por la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este código; o

III.- El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastral y de avalúo, se determinarán de acuerdo a las características del proyecto respectivo.

Quiénes pueden practicar los avalúos que se señalan.

Artículo 44.- Para efectos fiscales los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en este Código, sólo podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por:

I. Perito valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal.

II. Instituciones de Crédito;

III. Sociedades civiles o mercantiles cuyo objetivo específico sea la realización de avalúos;

IV. Dirección general de Patrimonio Inmobiliario, y

V. Corredores Públicos.

Las Instituciones de Crédito, así como las sociedades civiles o mercantiles que se hace mención, deberán auxiliarse para la suscripción y realización de los avalúos de personas físicas registradas ante la autoridad fiscal.⁹

En los Artículos Transitorios, artículo segundo del decreto, menciona que para efectos de emisión de valores unitarios de suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 115 del

⁸ Diario Oficial de la Federación "Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda" Lunes 27 de Septiembre de 2004.

⁹ Código Financiero del Distrito Federal 2005, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. Décima cuarta edición. Pág. 13, 65, 68

Código Financiero del Distrito Federal, presenta las tablas de valores cuya aplicación se hará conforme a las definiciones y normas de este código.

En las Normas de aplicación menciona:

"1.- Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo a un inmueble específico, se determinará primero la Delegación a que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la tabla de la colonia catastral de tipo corredor, de ser este caso le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. En caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una colonia catastral de tipo área con un valor unitario por metro cuadrado. El valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble.

2.- Para la aplicación de tablas de valores unitarios de las construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no sean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de las construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación."¹⁰

Define a el uso habitacional como las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras, jaulas de tendido y elementos asociados a ésta.

Menciona en las normas de aplicación que para la determinación de valor de una construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos de este uso, incluyendo entre otros, los cuartos de servicio, patios, andadores, cajón de estacionamiento, cocheras, jaulas de tendido y, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con las que cuente.

En relación al Rango de niveles, se refiere a el número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique y menciona que cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta este último nivel.

En los inmuebles de usos diversos se considerará cada porción de uso y se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación deberán determinar el valor de la construcción de la suma total de cada uno de ellos.

Si un inmueble tiene porciones de distinto uso, se debe tomar en el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Define a:

- Las instalaciones especiales como: aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico: tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, antenas parabólicas, equipos contra incendio.
- Elementos accesorios.- aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se conviertan en elementos característicos del bien analizado, como: caldera de un hotel y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla de un cinematógrafo, planta de emergencia de un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.
- Obras complementarias.- aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

¹⁰ Código Financiero D.F. pag. 330, 332, 336, 337

VI.5. Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar Avalúos (Tesorería).

VI.4.1. Definiciones

- **Avalúo:** el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar el valor de mercado de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas y urbanas de la zona en que se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que plasmado en un documento que reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código; cuando la contribución que se determine con base en dicho avalúo sea el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el anexo a la declaración forma parte integrante del avalúo;
- **Personas autorizadas:** aquellas personas morales constituidas como instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, con autorización vigente ante la Tesorería para practicar avalúos inmobiliarios determinados en el Código, con auxilio de perito valuador;
- **Personas registradas:** los peritos valuadores y corredores públicos debidamente registrados ante la Tesorería para practicar avalúos inmobiliarios determinados en el Código;
- **Peritos valuadores:** las personas físicas registradas ante la Tesorería que practiquen avalúos o auxilien a instituciones de crédito y/o sociedades civiles o mercantiles en la práctica de los mismos;
- **Corredores públicos:** las personas físicas acreditadas y debidamente registradas ante la Tesorería para practicar avalúos.

Los requisitos y autorización para la práctica de avalúos de la tesorería se presentan en el anexo.

ARTÍCULO 3.- La práctica de los avalúos a que se refiere el Código, se regirá por las normas, procedimientos y lineamientos establecidos en el propio Código y en este Manual, así como en las demás disposiciones aplicables en materia de valuación inmobiliaria en el Distrito Federal.

ARTÍCULO 17.- Todo avalúo deberá reunir como mínimo los siguientes elementos:

I. Datos de identificación y autenticación del inmueble:

- a. Número de cuenta catastral y el o los números de cuenta correspondientes al pago de los Derechos por el Suministro de Agua.
- b. Ubicación del inmueble, anexando croquis de localización.
- c. Nombre del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- d. El nombre y número de autorización de la institución de crédito o sociedad civil o mercantil que practicó el avalúo, en su caso.
- e. El nombre y número de registro del perito valuador que practicó o auxilió en la práctica del avalúo, en su caso.
- f. El nombre y número de registro del corredor público que practicó el avalúo, en su caso.
- g. En cada hoja el sello de la institución de crédito, sociedad civil o mercantil, y la firma de su representante legal ante la autoridad fiscal, así como la firma del perito valuador que auxilió en la práctica del avalúo, en su caso.
- h. En cada hoja el sello y firma del perito valuador o corredor público que haya practicado el avalúo, según se trate i. Fecha en la que se practicó el avalúo y, en su caso, la fecha a la que se retrotrae el valor.
- j. Claves correspondientes a: área ó corredor de valor; uso; rango de nivel y clase de cada porción de la construcción; denominación, y factores de eficiencia que identifican al inmueble o a porciones del mismo.
- k. Nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo, independientemente de la persona que hubiese pagado los honorarios respectivos.
- l. Motivo del avalúo.

II. Características del inmueble:

- a. Descripción de los elementos urbanos significativos del área o corredor en que se ubique el inmueble, destacando, en su caso, aquéllos que lo distinguen de otras áreas de valor o corredor de valor del Distrito Federal.
- b. Descripción del inmueble y su uso actual.
- c. Descripción del terreno en forma tal que permita identificarlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de otros terrenos del área o corredor de valor en que se ubica.
- d. Descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares.
- e. Descripción de cada instalación especial, elementos accesorios u obras complementarias que posea el inmueble.
- f. Superficies correctas de terreno, construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.
- g. Fotografías del inmueble referentes a: fachadas, interiores, estructura, instalaciones y acabados; así como fotografías de fachadas de los bienes inmuebles comparables, para el método comparativo de mercado.

III. Valor del inmueble:

- a. Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.
- b. Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos correspondientes al tipo de edificaciones existentes aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada.
- c. Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.
- d. El valor de mercado del inmueble.
- e. Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados.

ARTÍCULO 18.- Los avalúos practicados por las personas autorizadas o registradas deberán presentarse en *los formatos entregados para tales efectos ante la autoridad fiscal*, sin omisiones ni alteraciones, escritos a máquina o en computadora, debidamente sellados y firmados, incluyendo las hojas complementarias y memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico.

ARTÍCULO 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicados y siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 20.- Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos para la revisión a la que se refiere este Manual, se deberá indicar tal circunstancia en el apartado de consideraciones previas al avalúo y anexar una memoria de análisis, misma que será obligatoria en los siguientes casos:

I. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en el método de revisión de este Manual;

II. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia que redunden en reducciones al valor mayores al 40%;

III. Cuando en la determinación del valor de mercado del bien inmueble se haya utilizado el valor que resulte de un método de valuación o ponderación de varios métodos, distintos a los utilizados por la autoridad fiscal para la revisión, se deberán consignar en los capítulos correspondientes del avalúo, los soportes utilizados, señalando con precisión las fuentes de información y memorias de cálculo utilizadas, para su revisión y comprobación técnica.

En todo caso, los métodos y criterios aplicados para la realización del avalúo, distintos a los establecidos en este Manual, deberán observar los principios, lineamientos y bases establecidos en el mismo, y estarán sujetos a revisión y justificación.

ARTÍCULO 21.- La información mínima que deberá contener la memoria de análisis es:

I. Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;

II. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;

III. Descripción de los cálculos realizados, y

IV. Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla.

ARTÍCULO 22.- Las personas autorizadas y las registradas, están obligadas a guardar copia de los avalúos que practiquen o de aquellos que auxilien en su práctica, según sea el caso, durante cinco años posteriores a su elaboración, así como de cualquier otra información que sirva como sustento para cualquier aclaración o requerimiento de las autoridades fiscales.

CAPÍTULO IV

De los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Práctica y Revisión de Avalúos.

ARTÍCULO 23.- La autoridad fiscal aplicará para la revisión de los avalúos, el método de comprobación establecido en este capítulo, así como los indicadores del mercado inmobiliario reflejados en los valores unitarios de referencia y en los factores de eficiencia.

En cuanto a la aplicación de valores de suelo y de construcción, así como de los deméritos de las construcciones en avalúos catastrales, se atenderá a los valores unitarios y deméritos contenidos en el Código vigente en la época en que se practique el avalúo.

ARTÍCULO 24.- Para efectos de elaboración y revisión de los avalúos, se entenderá por:

I. Valores Unitarios de Suelo. Al valor expresado en pesos por metro cuadrado, enlistados y organizados en una tabla por área y corredor de valor;

II. Área de valor. Al grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria;

III. Corredor de valor. Al conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional (tales como: comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Distrito Federal, independientemente de su acceso o entrada principal, se ha

convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona. Tal valor de referencia es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados;

IV. Factores de eficiencia del suelo. A los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponde.

ARTÍCULO 25.- Los factores de eficiencia del suelo que serán aplicables para la elaboración y revisión de los valores de referencia de las áreas y corredores de valor según las características del terreno respectivo son:

I. Factor de zona (FZo): Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por:

a. Calle moda, aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

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

III. Factor de frente (FFr): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes;

IV. Factor de forma (FFo): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. Se entenderá por:

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

b. Áreas restantes (Ar): Las áreas del predio que quedan fuera del rectángulo inscrito.

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

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

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

f. Áreas irregulares interiores (AI): Las áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción posterior.

El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo.

V. Factor de superficie (FSu): Factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, para la determinación de este factor se entenderá por:

a. Lote moda, al lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor.

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

ARTÍCULO 26.- Para la elaboración y revisión del valor de la construcción de los avalúos, se entenderá por:

I. Valores unitarios de construcción, al valor expresado en pesos por metro cuadrado, de acuerdo al uso, rango de niveles y clase;

II. Porción de construcción, a la parte de la construcción que por su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia es distinta del resto de las edificaciones;

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

IV. Rango de nivel, al rango de número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada porción de construcción. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación de acuerdo con la tipología predeterminada de rangos de nivel que establece este Manual;

V. Clase, al grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción. Se divide en Habitacional y No Habitacional;

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

ARTÍCULO 27.- Para la elaboración y revisión a los valores de referencia de cada porción de construcción, se aplicarán los siguientes factores de eficiencia de la construcción:

I. Factor de Grado de Conservación (FCo): refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción;

II. Factor de Edad de las Construcciones (FEc): sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años.

ARTÍCULO 28.- La elaboración y revisión de avalúos de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio se calculará como sigue: al valor total del terreno se aplicará el indiviso respectivo, se desglosará cada porción de

construcción de las edificaciones e instalaciones comunes, se calculará su valor y se aplicará el indiviso correspondiente.

ARTÍCULO 29.- En la elaboración y revisión del valor unitario de suelo sólo se llegará a aplicar un factor resultante que disminuya hasta en un 40% el valor unitario de suelo correspondiente al área o corredor al que pertenece; asimismo, en la revisión del valor unitario de cada porción de construcción sólo se llegarán a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente disminuyan hasta en un 40% el valor unitario correspondiente al uso, rango y clase de la construcción.

ARTÍCULO 30.- La valuación y revisión de las instalaciones especiales, elementos, accesorios y obras complementarias de un inmueble se realizará por separado. Las autoridades fiscales podrán realizar análisis específicos para diseñar coeficientes para la revisión.

ARTÍCULO 31.- Las autoridades fiscales realizarán investigaciones del mercado inmobiliario y con base en ellas elaborarán las siguientes tablas:

I. Tabla A "Valores de Referencia de Suelo por Área de Valor Región-Manzana". Su organización será por cada Delegación del Distrito Federal y comprenderá las regiones y manzanas catastrales que la conforman. Su clave se integra por la letra "A", que significa "área de valor", seguida de dos números iniciales que identifican a la Delegación y de tres números finales correspondientes a una secuencia de área dentro de la Delegación. Cada área de valor estará relacionada con el valor unitario de suelo por metro cuadrado que le corresponda, expresado en pesos;

II. Tabla B "Valores de Referencia de Suelo por Corredor de Valor". Está organizada por Delegación del Distrito Federal en la que cada corredor está descrito por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende. La clave está compuesta por la letra inicial "C" que significa "corredor de valor", los números que identifican a la Delegación y las letras que identifican a una secuencia de corredores dentro de la misma Delegación. "La misma tabla vinculará cada corredor con el valor unitario de suelo que le corresponde, por metro cuadrado expresado en pesos; El valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble."

III. Tabla C "Factores de Eficiencia de Suelo". Especifica los factores referidos en el artículo 25 de este Manual;

IV. Tabla D "Usos de la Construcción". Indica la clave alfabética correspondiente y desglosa los usos específicos que comprende;

V. Tabla E "Rango de Niveles de la Construcción". Señala la clave numérica o alfabética que corresponde a cada rango, según el número de niveles de cada porción de las construcciones;

VI. Tabla F "Clase de la Construcción". Señala los valores unitarios y nombre genérico que corresponde a cada clase, según las características y calidad de cada porción de las construcciones;

VII. Tabla G "Valores de Referencia de la Construcción por Uso, Rango de Niveles y Clase". Señala los valores unitarios expresados en pesos, correspondientes a cada uno;

VIII. Tabla H "Factores de Eficiencia de la Construcción". Especifica los factores referidos en el artículo 27 de este Manual;

IX. Tabla I "Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias". Se refiere a:

a. Instalaciones Especiales (IE): Son aquéllas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble de acuerdo a su uso específico: Tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, antenas parabólicas, equipos contra incendio.

b. Elementos Accesorios (EA): Son aquéllos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de un hotel y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

c. Obras Complementarias (OC): Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

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

ARTÍCULO 32.- Las autoridades fiscales difundirán las tablas a que se refiere este Manual semestralmente o cuando el mercado inmobiliario refleje un comportamiento que así lo amerite. Las modificaciones a las tablas a que se refiere el presente artículo, se publicarán en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

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

ARTÍCULO 33.- Cuando una institución de crédito, sociedad civil o mercantil, o un perito valuador o corredor público considere que alguno de los datos de las tablas a que se refiere este Manual es inapropiado o inexacto deberá comunicarlo por escrito a la Subtesorería anexando la investigación de mercado, con datos completos de los inmuebles investigados, fotografías y el sustento analítico necesario para que se evalúe y, en su caso, se apruebe, modifique y difunda.

VII.- METODOLOGÍA.

Para analizar las principales diferencias metodológicas y conceptuales entre las Reglas de Carácter General que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda ("SHF") y el Manual de Procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de personas para Practicar Avalúos (Manual de "Tesorería"), se presentan los siguientes cuadros comparativos entre ambas:

CUADRO NO. 1.	
OBJETO	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
Establecer la metodología para la valuación de inmuebles objeto de " CRÉDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA."	Sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para "EFECTOS FISCALES."

En relación a este cuadro, se puede observar que los objetivos de los avalúos son completamente distintos, uno es para otorgar crédito y el otro para efectos fiscales o pago de impuestos.

En los avalúos generalmente se menciona al final que el avalúo no deberá ser utilizado para un propósito o fin distinto al que se señala.

CUADRO NO. 2	
DEFINICIÓN DE AVALÚO	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
Avalúo. El dictamen que elaboren los valuadores profesionales sobre el valor de los Inmuebles y que esté certificado por la Unidad de Valuación en cuyo Padrón se encuentre inscrito el valuator profesional correspondiente; Refiere estudio de valor: análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.	Avalúo: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar el valor de mercado de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas y urbanas de la zona en que se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que plasmado en un documento que reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código; cuando la contribución que se determine con base en dicho avalúo sea el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el anexo a la declaración forma parte integrante del avalúo

Los conceptos son diferentes, básicamente la diferencia radica en que para la SHF el dictamen tiene que ser por un perito valuator que este en una Unidad de Valuación y para el Manual de Tesorería el dictamen técnico debe ser practicado por una persona autorizada ante la autoridad Fiscal, determinar valor de mercado, reunir todos los requisitos de forma y contenido en el manual y que sirve para determinar las contribuciones.

CUADRO NO. 3	
VIVIENDAS EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
Para los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción además de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada, deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual. <i>"Se considerará inválido el avalúo si se considera terminada la construcción y este en etapa de construcción."</i>	Art. 138 del Código Financiero "Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastral y de avalúo, se determinarán de acuerdo las características estructurales y arquitectónicas del proyecto respectivo"

Para la SHF se deben de referir dos valores: el valor de la vivienda como terminada y la vivienda con el avance de obra que presenta. Debe considerarse el valor como esta actualmente, esto quiere decir que si un edificio esta en obra negra y todavía no están terminadas las áreas comunes ni los departamentos, en el avalúo debe especificarse que está en estas condiciones y el valor será de acuerdo al avance de obra.

En el Manual de Tesorería debe considerarse de acuerdo al proyecto, clasificando el inmueble de a la clase y uso y aplicando los valores unitarios de construcción del Manual y en caso de las áreas comunes para inmuebles en condominio, se considerará las áreas e instalaciones especiales comunes como terminadas (de acuerdo al proyecto).

Si un proyecto no se concluye y se esta considerando como terminadas las áreas comunes e instalaciones especiales y se toman los valores unitarios de referencia del el Manual de Tesorería, el quebranto para las instituciones financieras seria muy grande.

Es importante mencionar que un avalúo debe reflejar las condiciones reales del inmueble y en base a esto estimar su valor.

Cuadro No. 4

CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES

SHF	MANUAL DE TESORERÍA
<p>MINIMA. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.</p> <p>ECONÓMICA. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.</p> <p>INTERÉS SOCIAL. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e infraestructura adecuados.</p> <p>MEDIO. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.</p> <p>SEMILUJO. Espacios diferenciados por sus usos: Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes.</p> <p>RESIDENCIAL. Espacios diferenciados por sus usos, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado acabados uniformes y tratamiento especial a la seguridad del lugar.</p> <p>RESIDENCIAL PLUS. Espacios diferenciados por sus usos, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes y tratamiento especial a la seguridad del lugar</p>	<p>Clase, al grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.</p> <p>1 PRECARIA Cuartos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (letrinas o sanitarios fuera del cuerpo principal de la construcción); muros desplantados sobre el suelo, de tabicón o desechos de construcción sin refuerzos; techos de lámina de cartón, lámina de cartón o acrílicas o desechos de madera, pisos habilitados con pedacería de mamposterías; e instalaciones eléctricas e hidráulicas incompletas visibles.</p> <p>2 ECONOMICA Espacios pequeños con algunas diferenciaciones por uso; servicios mínimos incompletos (generalmente un baño); muros con aplanados sencillos; ventanería de fierro estructural o tubular; techos de concreto armado prefabricados u otros de tipo sencillo con algún claro corto no mayor a 3.5 metros ,pisos con firmes de concreto arena.</p> <p>3 MEDIA Espacios diferenciados por uso; servicios completos (de uno hasta dos baños); muros acabados de cemento arena, pasta o yeso; ventanería sencilla de fierro o aluminio; techos de concreto armado, acero, mixtos, o prefabricados de mediana calidad; con algún claro corto de hasta 4.00 metros; pisos de concreto</p> <p>4 BUENA Espacios totalmente diferenciados y servicios completos (de uno hasta dos y medio baños); muros acabados de cemento arena, pasta o yeso; ventanería de fierro de aluminio natural con vidrios sencillos o medio dobles; techos de concreto armado o prefabricados; con algún corto de hasta 4.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas.</p> <p>5 MUY BUENA Espacios totalmente diferenciados y especializados por uso y servicios completos (de uno hasta tres baños, cuarto de servicio);muros acabados cemento arena, pasta o yeso; ventanería de fierro, o de aluminio natural o anonizado con vidrios medios dobles o dobles; techos de concreto armado, acero mixtos, con algún claro corto hasta de 5.00 metros ;pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas, techos de concreto armado, acero o mixtos , con algún claro corto de hasta 5.00 metros; pisos con firmes de concreto con algún claro corto de hasta 5.00 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas</p> <p>6 LUJO Construcciones diseñadas con espacios amplios y definidos por uso con áreas complementarias a las funciones principales (de uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a alguna recámara); muros acabados de cemento arena, pasta o yeso; ventanería de perfiles semiestructurales de aluminio natural o anonizado, o de madera; con vidrios dobles o especiales; Techos de concreto armado, prefabricados u otros. reticulares de concreto armado o armado o de tablones sobre vigas de madera con capa de compresión de concreto armado; con algún claro corto de hasta 5.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido, listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y algunas especiales.</p> <p>7 ESPECIAL Construcciones diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales (cada recámara con baño y más de un vestidor integrado a as o de acero estructural; techos reticulares de concreto armado con traves de grandes o gruesos peraltes, o reticulares, o losa sobre vigas de acero o tablones sobre vigas de madera con capa de compresión de concreto armado; con algún claro corto mayor a 5.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido. listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y algunas especiales</p>

En la clasificación de los inmuebles, la única coincidencia es que son siete clasificaciones. Se diferencian principalmente porque el Manual de Tesorería los va definiendo principalmente por espacios diferenciados, tamaño

CUADRO NO. 7 TABLA DE VALORES DE REFERENCIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PRISMA V.S MANUAL DE TESORERÍA				
Tipo	Area	" PRISMA" ¹²		MANUAL DE TESORERÍA
		Características	Precio/m ²	Precio/ m ²
VIVIENDA UNIFAMILIAR DE INTERÉS SOCIAL	44 m ²	1 nivel, 1 baño	3,446.06	3,542.37
IDEM	44 M ²	1 nivel, 1 baño sin acabados	2,815.77	2,278.17
IDEM	50 M ²	1 nivel, 1 baño	3,378.01	3,542.37
IDEM	50 M ²	1 nivel, 1 baño, sin acabados	2,797.71	3,542.37
IDEM	54 M ²	1 nivel, 1 baño	3,380.79	3,542.37
IDEM	54 M ²	1 nivel, 1 baño sin acabados	2,720.49	3,542.37
IDEM	60 M ²	1 nivel, 1 baño	3,329.92	3,542.37
IOEM	60 M ²	1 nivel, 1 baño sin acabados	2,699.63	3,542.37
VIVIENDA U. DE INTERÉS MEDIO	206 M ²	2 niveles, 2.5 baños	4,244.87	5,919.12
IDEM	242 M ²	2 niveles, 2.5 baños	4,183.72	5,919.12
IDEM	298 M ²	2 niveles, 2.5 baños	4,086.09	5,919.12
IDEM	360 M ²	2 niveles, 3.5 baños	4,084.30	8,819.96
VIVIENDA U. SEMILUJO	300 M ²	2 niveles, 3.5 baños	5,996.41	8,819.96
IDEM	360 M ²	3 niveles, 5.5 baños	6,227.85	12,138.98
IDEM	400 M ²	3 niveles, 5.5 baños	6,266.82	12,138.98
VIVIENDA U. DE SEMILUJO	445 M ²	3 niveles, 5 baños, 2 (1/2baños)	6,608.26	12,138.98
VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LUJO	445 M ²	3 niveles, 5 baños, 2 (1/2baños)	8,099.82	12,138.98
IDEM	504 M ²	3 niveles, 5 baños, 2 (1/2baños)	7,688.27	12,138.98
IDEM	550 M ²	3 niveles, 5 baños, 2 (1/2baños)	8,643.74	12,138.98
IDEM	705 m ²	3 niveles, 7 baños 2 (1/2 Baños)	8,383.80	12,138.98

En esta referencia de valores unitarios de construcción nueva para vivienda unifamiliar que tiene Prisma en relación con los valores de el Manual de Tesorería observamos que los valores de los que parte El manual de Tesorería en vivienda de interés social prácticamente son muy parecidos, no siendo así para vivienda de interés medio, de semilujo ò lujo, en las que las diferencias llegan a ser casi del 100% más del valor. Por lo que si los avalúos se basan de acuerdo a las Tablas de el Manual de Tesorería estarían sobre valuando las propiedades y con ello el riesgo de quebrantos futuros para las Instituciones Financieras.

¹² Ing. Raúl González Meléndez. Op. Cit

CUADRO NO. 8																									
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EDAD																									
SHF	MANUAL DE TESORERÍA																								
<p>Estado de Conservación Ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, fallas constructivas y asentamientos.</p> <p>Edad: Se presentará en meses</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">FACTOR DE GRADO DE CONSERVACIÓN (FC_G)</th> </tr> <tr> <th>CLAVE</th> <th>GRADO DE CONSERVACION</th> <th>FACTOR</th> <th>DESCRIPCIÓN EJEMPLIFICATIVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RU</td> <td>RUINOSO</td> <td>0.00</td> <td>A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).</td> </tr> <tr> <td>ML</td> <td>MALO</td> <td>0.50</td> <td>SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>NORMAL</td> <td>1.00</td> <td>SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.</td> </tr> <tr> <td>BU</td> <td>BUENO</td> <td>1.10</td> <td>SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center">* Aplicable sólo cuando la edad del inmueble sea superior a 10 años.</p>	FACTOR DE GRADO DE CONSERVACIÓN (FC _G)				CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCIÓN EJEMPLIFICATIVA	RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).	ML	MALO	0.50	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.	NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.	BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *
	FACTOR DE GRADO DE CONSERVACIÓN (FC _G)																								
CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCIÓN EJEMPLIFICATIVA																						
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).																						
ML	MALO	0.50	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.																						
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.																						
BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: (FE_E)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FE_E= 0.100 VP + 0.900(VP-E) VP</td> <td>DONDE: FE_E= Factor de edad VP= Vida probable de la construcción nueva E= Edad de la construcción</td> </tr> <tr> <th colspan="2">VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES</th> </tr> <tr> <th>USO</th> <th>CLAVE</th> </tr> <tr> <td></td> <td>1 2 3 4 5, 6 y 7</td> </tr> <tr> <td>H, F, D, L, O, Q, S, y K,</td> <td>40 60 70 80 90</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>30 40 50 70 90</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>10 20 30 40 50</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>30 30 50 70 90</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*Nota: Para el caso de edificios habitables el valor de las construcciones, después de la aplicación de los factores de deterioro, nunca será menor que el 80 % del valor de las mismas considerando el tiempo, excepto en las construcciones precarias y ruinosas.</small></p> <p><small>Contado la construcción estará con base de criterios anales de cualquier tipo (plumas, vigueta y bovedilla, retén, etc) y así como vida probable será la misma que la que correspondiera a los usos H, F, D, L, O, Q, S y K.</small></p>	FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: (FE _E)		FE _E = 0.100 VP + 0.900(VP-E) VP	DONDE: FE _E = Factor de edad VP= Vida probable de la construcción nueva E= Edad de la construcción	VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES		USO	CLAVE		1 2 3 4 5, 6 y 7	H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40 60 70 80 90	C	30 40 50 70 90	A	10 20 30 40 50	I	30 30 50 70 90						
FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: (FE _E)																									
FE _E = 0.100 VP + 0.900(VP-E) VP	DONDE: FE _E = Factor de edad VP= Vida probable de la construcción nueva E= Edad de la construcción																								
VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES																									
USO	CLAVE																								
	1 2 3 4 5, 6 y 7																								
H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40 60 70 80 90																								
C	30 40 50 70 90																								
A	10 20 30 40 50																								
I	30 30 50 70 90																								

CUADRO NO 9	
DEPRECIACIÓN POR EDAD	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
<p>El perito deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.</p> <p>Mediante la técnica de amortización lineal para cuyos efectos se multiplicará el valor de reposición nuevo excluido el valor del terreno, por el cociente que resulte de dividir la edad del inmueble entre su vida total. Esta última será estimada por el perito valuador y, como máximo, será de 100 años para edificios habitacionales. Depreciación = VRN * E/VUT</p> <p>Ejemplo: 5200*36/80 Depreciación= 45% del valor 2900*.45=2340</p> <p>Considerando además la obsolescencia funcional, que se calculará como el valor de los costos y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina o para corregir errores de diseño u obsolescencia.</p>	<p>Depreciación por edad: $0.100VP + 0.90(VP-E)$</p> <p>VP</p> <p>Ejemplo: $0.100*80 + 0.90(80-36)$</p> <p align="center">80 $— 8 + 39.60 = 47.6/80 = 0.60$ 80</p> <p>0.60 factor edad Depreciación = 40% del valor</p>

En relación al estado de conservación, la SHF no considera factores que pudieran premiar o castigar el valor de la propiedad de acuerdo a su conservación. El Manual de Tesorería califica con factores dependiendo del estado de conservación de las mismas.

En cuanto al demérito por edad tenemos varios factores:

- La SHF da una vida probable máxima de 100 años y el Manual de Tesorería el máximo son 90.
- La depreciación máxima para el Manual de Tesorería no debe ser nunca mayor al 40%, por lo que podemos encontrar construcciones en muy mal estado y viejas y sin embargo el demérito no puede rebasar este porcentaje. La SHF no establece un límite en la depreciación. Además de que su procedimiento para el cálculo es distinto.

CUADRO NO.10	
ENFOQUES DE VALUACIÓN	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
I.- De mercado II.- Físico III.- Residual 1.- Estático.- para terrenos, inmuebles en remodelación en los que su construcción se realice en un plazo no superior a un año, y en los que estén terminados cuando se identifique la superficie del terreno. 2.- Dinámico.- Terrenos urbanos o urbanizables, edificados o no, o a los edificios en proyecto, construcción o remodelación. IV.- De capitalización de rentas.- No será necesaria para la valuación de vivienda de clase mínima, económica, interés social y media.	I.- De mercado II.- Físico III.- De capitalización de rentas

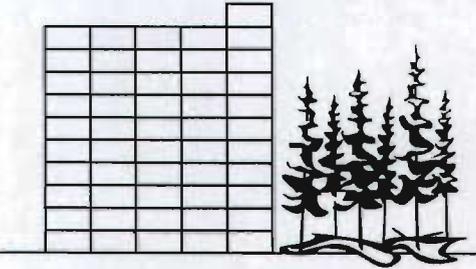
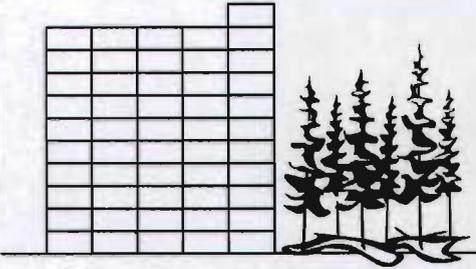
Los enfoques de valuación son diferentes principalmente para la estimación del valor del terreno, mientras que la SHF, solicita el método residual, ya sea estático o dinámico.

El **Manual de Tesorería** utiliza factores de eficiencia del suelo, que van demeritando o premiando según estos factores: factor zona, ubicación, frente, forma, superficie. Dando un factor resultante:

$$\text{Factor R} = FZo \cdot FUb \cdot FFr \cdot FFo$$

Este factor resultante lo multiplica por el valor de mercado de terreno y nos da como resultado el valor del mismo.

En el enfoque de Capitalización de rentas, mientras la SHF indica que no es necesario este método para vivienda de clase mínima, económica, interés social y media, para el Manual de Tesorería si se requiere para todo tipo de vivienda.

CUADRO NO. 11	
NÚMERO DE NIVELES	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
<p>Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de los niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.</p> <p>10 niveles</p> 	<p>Rango de niveles: corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación.</p> <p>Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta este último nivel.</p> <p>11 niveles</p> 

En relación a los niveles, esta diferencia es muy importante ya que como se observa en el cuadro, por tener un 20% de superficie construida en último nivel, el Manual de Tesorería lo toma como un nivel más, no siendo así para la SHF. Esto implica por ejemplo que si vemos las tablas de valores unitarios de construcción que maneja El Manual de Tesorería para un edificio de departamentos de 10 niveles y que suponiendo tiene claros cortos de 5.5 metros, con tres recamaras, la principal con baño y vestidor, 2.5 baños y cuarto de servicio, lo considera de lujo cuyo valor es de \$11,762.54/m², pero al tener este 20% en la azotea entonces se brinca al siguiente nivel, o sea el de 11 niveles cuyo valor sube a \$13,279.71/m², esto quiere decir \$1,516.00/m² más. Si consideramos un departamento de 120 metros estamos hablando de \$181,920.00 de diferencia. Si este mismo edificio lo comparamos con los valores de Prisma, tendría un valor de \$8,029.45/m², teniendo una diferencia de \$5,250.26/m², que si lo multiplicamos por la superficie de construcción estamos hablando de una diferencia de \$630,000.00

Prisma Valor de construcción de departamento 120 m ²	MANUAL DE TESORERÍA Valor de construcción de departamento 120 m ²
\$963,000.00	\$1,593,565.20

CUADRO NO. 12	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
<p>Área privativa de espacio del inmueble. Quedan Fuera de esta definición: terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos, patios cubiertos y en su caso construcciones provisionales.</p> <p>Superficie accesoria: Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.</p>	<p>Se considerarán las superficies cubiertas o de techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción, se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de la construcción, y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.</p> <p>Para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso, incluyendo entre otros, los cuartos de servicios, patios, andadores, cajones de estacionamiento, cocheras, jaulas de tendido, y, en su caso, obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente. En los inmuebles de usos diversos se considerará cada porción de uso y se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción de la suma total de cada uno de ellos.</p>

IMPLICACIONES POR CONSIDERAR UN AVALÚO ÚNICO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA Y PAGO DE IMPUESTOS POR ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL D.F.

En referencia este cuadro, la SHF no considera las terrazas, patios cubiertos, cuartos de servicio y estacionamientos cubiertos como tipo de construcción. El Manual de Tesorería considera todos los espacios cubiertos, de acuerdo a su uso, tipo y clase, sumando cada uno de ellos. Afectando por supuesto el valor resultante hacia la alza.

En relación a la superficie accesoria, este rubro a originado interpretaciones diversas, de como debe de estimarse su valor: ¿Cómo un tipo más? o ¿en el capítulo de instalaciones especiales accesorias y complementarias? o ¿debe de considerarse como una superficie excedente, en el estudio de mercado? Esto a creado verdaderas confusiones a las Instituciones Financieras, dando cada quien la interpretación que mejor le parezca, conllevando esto a concluir con valores totalmente distintos.

CUADRO NO. 13.				
ACABADOS				
SHF			MANUAL DE TESORERÍA	
Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:			Los acabados se llevarán de acuerdo al formato de la circular 1202 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.	
Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones	
Reacámaras				
Baño				
Cocina				
Patío de Servicio				
Estacionamiento				
Fachada				

Debido a la descripción diferente, se requieren formatos distintos para la elaboración de los avalúos.

CUADRO NO. 14	
OTRAS DIFERENCIAS	
SHF	MANUAL DE TESORERÍA
<p>Instalaciones Especiales: Aquellas que no siendo indispensables, son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la vivienda ejemplo: cocina, gas estacionario</p> <p>Información de mercado: Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente.</p> <p>Los avalúos deberán realizarse de acuerdo con la metodología establecida en estas reglas y estar certificados estampando en ellos el sello de la unidad de valuación en todas las hojas que conforman el avalúo y con la firma del perito valuador y del controlador, tanto en la hoja de conclusión como en la hoja de síntesis.</p>	<p>Instalaciones especiales: aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble como elevador, equipos de calefacción, equipos contra incendio.</p> <p>Información de mercado: Es obligatorio anexar fotografías de los comparables para el método comparativo de mercado Se considerará cumplida esta obligación con la inclusión de al menos cuatro referencias fotográficas de las fachadas.</p> <p>Los avalúos deberán presentarse en los formatos que se mostraron ante la tesorería y deberán de contener los requisitos a que hace referencia el Manual de Tesorería. Serán firmados y sellados por el perito valuador autorizado con su número de registro correspondiente.</p>

Como se puede observar en el cuadro, los conceptos, requisitos, formatos y reglas son distintos, por lo que no debería hacerse un solo avalúo para ambos propósitos, ya que ambos piden que se realicen de acuerdo a sus reglas y metodología.

VIII.- IMPLICACIONES

Revisando y comparando ambas metodologías podemos apreciar que son muy diferentes, que ambas Instituciones piden sus propios criterios técnicos y metodológicos, por lo que los valores con los que se concluye pueden ser muy distintos, lo que conlleva a las siguientes implicaciones:

Al utilizar un solo avalúo para ambos propósitos

1.- El perito valuador incurre en una gran falta ya que tanto la SHF como Tesorería son muy claros al referirse que deberán sujetarse a las normas y procedimientos metodológicos y técnicos que cada uno plantea, de no hacerse así, es sancionado o bien suspendido de la actividad valuatoria de la siguiente manera:

Tesorería: “ARTÍCULO 34.- Cuando las personas autorizadas o registradas para practicar avalúos no se sujeten a las disposiciones del Código, así como a los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos en este Manual, se harán acreedores a una o más de las siguientes sanciones: amonestación, suspensión o cancelación de la autorización o del registro, así como a las multas previstas en la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 35.- Las multas a que se refiere este Manual serán impuestas a las personas autorizadas o registradas cuando practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos, así como a los manuales de valuación correspondientes.

ARTÍCULO 36.- La determinación de una multa se hará conforme a lo siguiente:

- I. Se determinará el pago del impuesto que se debió cubrir con la elaboración adecuada del avalúo;
- II. Al impuesto que se debió pagar se restará el impuesto pagado;
- III. La diferencia obtenida será equivalente al daño causado al erario público y, por tanto, corresponderá al monto equivalente al pago de la multa.

Cuando la determinación del monto resulte inferior a la multa mínima establecida, se impondrá la multa mínima; sin embargo, si el monto resulta superior a la multa máxima, se impondrá la multa máxima.

Tratándose de avalúos en los que únicamente exista diferencia del valor y que no se haya causado un daño a la Hacienda Pública del Distrito Federal, se procederá a imponer la multa mínima a que se refiere el Código, por elaborar el avalúo sin sujetarse a los procedimientos y lineamientos establecidos en este Manual.

ARTÍCULO 37.- Las personas autorizadas ameritarán:

- I. Amonestación leve por escrito, por incumplimiento de cualquiera de los supuestos establecidos en los artículos 14, 16, 17, 18, 20 ó 21 de este Manual;
- II. Amonestación severa por escrito, cuando:
 - a. Practiquen un avalúo cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución.
 - b. Acumulen dos amonestaciones leves.
 - c. Practiquen avalúos previstos en el Código o en este Manual y no sean proporcionados a la autoridad fiscal, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 44 del Código.
- III. Suspensión de la autorización por seis meses consecutivos, cuando:
 - a. Acumulen tres amonestaciones severas.
 - b. Acumulen un 10% de los avalúos presentados en un ejercicio fiscal y cuyos datos erróneos sirvieron como base para la determinación de un monto incorrecto de una contribución.
- IV. Cancelación de la autorización, cuando:
 - a. Incumplan con cualquiera de los requisitos establecidos en el artículo 6 de este Manual.
 - b. Acumulen un 20% de los avalúos presentados en un ejercicio fiscal y cuyos datos erróneos sirvieron como base para la determinación de un monto incorrecto de una contribución.
 - c. Haya reincidencia o participación en la comisión de un delito fiscal.

Para reincorporarse a la práctica valuatoria es necesario que, las personas autorizadas que hayan sido suspendidas, realicen el trámite de reactivación dentro de los diez días posteriores a la terminación del periodo de la suspensión, debiendo acreditar el pago de la multa a que se refiere el artículo 36 de este Manual.

Si la institución de crédito, sociedad civil o mercantil no realiza el trámite de revalidación de su autorización dentro del periodo establecido en el artículo 7 de este Manual, a partir del 1° de enero del año siguiente no podrá ejercer la práctica valuatoria para efectos fiscales en el Distrito Federal; por lo que para reincorporarse a dicha práctica deberá obtener una nueva autorización, cumpliendo con todos los trámites y requisitos establecidos en este Manual para tales efectos.

Cuando se cancele la autorización, no podrá ser otorgada otra durante el mismo ejercicio fiscal

ARTÍCULO 38.- Las personas registradas ameritarán:

I. Amonestación por escrito, por incumplimiento de cualquiera de los supuestos establecidos:

a. Por los artículos 14, 17 fracción I ó 18, de este Manual.

b. En el último párrafo del artículo 44 del Código.

II. Suspensión de registro

A. Por un periodo indeterminado, cuando:

a. No se acredite tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria, como resultado de la evaluación a que se refiere el artículo 11 de este Manual.

b. No se presenten en el lugar, la fecha y hora en que hayan sido convocados por la autoridad fiscal a efecto de presentar la evaluación a que se refiere el artículo 11 de este Manual.

B. Por un periodo de seis meses consecutivos, cuando:

a. Acumulen tres amonestaciones.

b. Incumplan cualquiera de los supuestos establecidos en los artículos 17 fracciones II y III, 20 ó 21 de este Manual.

c. Practiquen o auxilien en la práctica de un avalúo cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución contraviniendo los lineamientos del presente Manual, incrementando la suspensión en un mes por cada \$30,000.00 o fracción adicional de diferencia del valor del avalúo,

III. Cancelación del registro, cuando:

a. Acumulen suspensiones por un total de 36 meses.

b. No satisfagan de manera permanente cualquiera de los requisitos que tuvo que cumplir para obtener su registro, en los términos del artículo 13 de este Manual.

c. Haya reincidencia o participación en la comisión de algún delito fiscal.

d. El perito que se encuentre suspendido continúe realizando avalúos."¹³

SHF.

1.-Las unidades de valuación removerán o, en su caso, sustituirán a los Valuadores Profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad Hipotecaria Federal o cualquier otra autoridad competente; pudiendo con esto sancionar a toda la Unidad de Valuación dejándola sin actividad valuatoria, implicando con esto, que todos los peritos que en ella están queden sin laborar.

2.- Se incurre en diferencias de valor graves que pueden ocasionar quebrantos a las Instituciones Financieras por tomar los valores de los inmuebles no acordes con el mercado. La mayoría de los peritos, para no ser sancionados por Tesorería concluyen con el valor físico de los inmuebles como si fuera el comercial. Estos valores principalmente en las viviendas de interés medio, de lujo y residencial (no nuevas) son muy superiores a la realidad, por lo que deben de tener reservas al considerar que concluir con el valor físico del inmueble es el valor comercial, ya que podrían estar incurriendo en la sobre valoración de los inmuebles que se dan de garantía. El deudor, al no poder pagar el crédito, las Instituciones Financieras se quedan con inmuebles cuyo valor de mercado es inferior al que ellos tomaron la propiedad, provocando con esto quebranto para estas instituciones.

3.- Los Contribuyentes pueden llegar a pagar más impuesto de lo que debieran de pagar por concluir los avalúos con valores arriba del mercado. Los valores unitarios de construcción que presenta Tesorería en sus tablas principalmente para las viviendas de interés medio, bueno, muy bueno, semilujo y lujo están muy por arriba de los valores que presenta los valores de referencia de precios unitarios de Prisma. Esto conlleva a que el contribuyente pague más impuesto de lo que debería de ser al concluir los avalúos con enfoque físico.

4.- De acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito menciona en el artículo 112.-"Serán sancionados con prisión de tres años y multa de treinta a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la operación o quebranto según corresponda, no exceda del equivalente a quinientas veces el referido salario; cuando exceda de dicho monto, serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa de quinientas a cincuenta mil veces el salario mínimo señalado:

Las personas que para obtener crédito de una Institución de Crédito presenten avalúos que no corresponden a la realidad, resultando como consecuencia de ello quebranto patrimonial para la Institución

Serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa de quinientos a cincuenta mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, a los empleados y funcionarios de las Instituciones de crédito:

Que a sabiendas, presenten datos falsos sobre el valor de las garantías".¹⁴

¹³ Secretaría de Finanzas Tesorería. "Manual de procedimientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos". Gaceta Oficial del Distrito Federal. Lunes 27 de Septiembre de 2004.

¹⁴ Leyes y Códigos de México. Legislación Bancaria ley de Instituciones de Crédito. Cuadragésima edición actualizada. Editorial Porrúa. S.A. México. 1994

IX.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Mientras no exista un acuerdo entre ambas dependencias gubernamentales en relación a homogenizar los criterios de valuación en base a todas las diferencias planteadas, no deberá estimarse un valor único para ambos propósitos ya que el valor de los inmuebles resulta muy diferente al realizarse los avalúos con métodos y reglas distintas, poniendo en riesgo a las Instituciones Financieras, a los Peritos valuadores, a los contribuyentes y a la sociedad en general.

Dependiente del objeto del avalúo el valor del inmueble tiene variaciones significativas.

El valor de los inmuebles principalmente de vivienda media, buena, muy buena, de lujo o residencial se ven muy afectados hacia la alza con las tablas de valores unitarios que presenta el manual de Tesorería, llegando algunos casos a ser del 100%.

Tanto el Manual de procedimientos de la Tesorería, como el Código Financiero y las reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, tienen una serie de conceptos no claros que provocan interpretaciones muy diversas en su aplicación, pudiendo provocar también diferencias significativas de valor.

Se sugiere que:

a) Los colegios involucrados en materia de valuación inmobiliaria se unan para realmente elaborar una Ley que regule toda la actividad valuatoria, para que esta actividad no este siendo sujeta de innovaciones mal planeadas y/o cambios drásticos a cada momento e instante por terceros.

a) De realizarse esta Ley pueda haber modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 115 reformado y adicionado en los artículos transitorios y decir: "Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptaran las medidas conducentes a fin de que los valores de los inmuebles sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad". De esta manera no serían necesarias las tablas de referencia de valores unitarios en el Manual de Tesorería y realmente se apegaría a la proporcionalidad y EQUIDAD, ya que sólo hace mención al valor de mercado del suelo pero no considera las construcciones.

b) Tendría que hacerse una modificación de fondo al Código Financiero en relación a los avalúos de los inmuebles y por ende al Manual de procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de personas para practicar avalúos que tiene Tesorería.

c) De no llevarse a cabo modificaciones de fondo al Código Financiero y al Manual de Tesorería, por lo menos se modifiquen 1.- las tablas de valores de referencia de las construcciones, apegándose a la literatura reconocida sobre costos de construcción y 2.- las tablas de referencia de valores unitarios de suelo, ya que se presentan valores como los corredores de valor, esquina, etcétera, contradiciendo lo que la constitución dice en relación a los valores del suelo.

d) Mientras no exista una homogenidad en criterios de valuación entre La SHF y el Manual de Tesorería, las instituciones de crédito realicen dos avalúos, uno para otorgar el crédito hipotecario y otro para efectos de pago de impuestos. Esto debido a que las instituciones financieras por ahorrar el costo del crédito solicitan un solo avalúo, sin considerar que por el ahorro de un avalúo, se arriesgan con el valor de las garantías y con ello a la larga un costo mayor para la institución.

d) Que la SHF consulte con los colegios e Instituciones relacionadas a la valuación para la revisión y mejoramiento de su metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda de acuerdo a la Ley de Transparencia, así como su acercamiento a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para rescatar de ello toda la experiencia adquirida durante años sin dejar a un lado por completo la circular 1462.

X.- BIBLIOGRAFÍA

1. Claudia Villegas "La Sofolmanía contagia a la banca" Revista Fortuna 4 de abril de 2005
2. Ortiz Mendez G. "La reforma financiera y la desincorporación banacaria" Fondo de Cultura Económica, 1994.
3. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial SISTA S.A. de C.V. Julio de 2005. pag.167
4. Diario Oficial de la Federación "Última reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia del Crédito Garantizado. 7 de Febrero de 2005.
5. Diario Oficial de la Federación "Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda". Lunes 27 de Septiembre de 2005.
6. Código Financiero del Distrito Federal 2005. Ediciones Fiscales ISFF S.A. Décima cuarta edición. Pags.13, 65, 68, 330, 332, 336 y 337.
7. Secretaría de Finanzas. Manual de procedimientos técnicos de evaluación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 30 de Mayo de 2005.
8. Ing. Raúl González Meléndez "Costos Paramétricos Prisma" Ciudad de México, 01 de Abril de 2005. Primera edición.
9. Leyes y Códigos de México "Legislación bancaria, Ley de Instituciones de crédito. Cuadragésima edición actualizada Editorial Porrúa S.A. México, 1994.
10. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La Banca comercial en México. 1982 -1992.
11. Asociación de Banqueros de México. Convención Bancaria. Años 1995 -1996.
12. Verónica Baz "Las Sofoles" Periódico Reforma. 1de Julio de 2005.
13. Verónica Baz " Centro de Investigaciones para el desarrollo A.C. 12 de Septiembre de 2005
14. Circulares 1201, 1202 de fecha 14 de marzo de 1994 emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores SHCP.