



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

HOMOLOGACIÓN DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL EN ZONAS NO CONTIGUAS

TESINA

Que para obtener el grado de

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
Presenta

Arq. Ileana Graciela Rodríguez Amaya

DIRECTOR DE TESINA

EVI Ing. Manuel José Francisco García Córdoba

SINODALES:

Mtro. Lorenzo Fernando Barragán Estrada
Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado
Dra. Gemma Luz Sylvia Verduzco Chirino
Mtro. Alejandro Cabeza Pérez



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.

A Fernando

Agradecimientos

A mi **Universidad**, porque me ha dado todo.

Al **Ing. Manuel** García, por su apoyo y por darme la oportunidad de crecer.
A todo el maravilloso equipo de **MGC**, en especial a la **Arq. Gisela** Reyes,
por su profesionalismo, amor al trabajo y dedicación a hacernos mejores
valuadores.

Al **Mtro. Alejandro** Cabeza, por su confianza.

A la **Dra. Gemma** Verduzco, por ser una mujer ejemplar, íntegra y
comprometida con su/mi trabajo.

A **Margarita** Amaya y **Roberto** Rodríguez, porque me siguen dando la vida.

A **Minerva** Amaya, por cuidar de mí y de nuestro hogar.

A **Tania** Rodríguez y **Ariel** Candal, por procurarme el amor y ejemplo.

A **Emilia** Candal, por sus magníficas ideas, sueños y sonrisas.

A mi hermosa **Ing. Susana** Camacho, por pasarme las respuestas, dejarme
quererla y enseñarme el bello ser humano que es.

A mi Maestra favorita, **Nirvana** Facio, por su terrible amistad.

A **Margarita** Sánchez y **Eduardo** Reyes, por cuidarme, alimentarme,
invitarme y abrirme las puertas de la preciosa familia que han construido
con tanto esfuerzo.

Al **Arq. Fernando** Reyes, porque su incansable espíritu, ayuda y respeto, han
hecho que la vida brille. Hoy estoy aquí por su amor.



HOMOLOGACIÓN DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL EN ZONAS NO CONTIGUAS

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| Introducción | 2 |
| Planteamiento del problema..... | 3 |
| Justificación..... | 4 |
| Hipótesis..... | 4 |
| Objetivo general..... | 4 |
| | |
| Capítulo I. Marco Normativo..... | 5 |
| Código Fiscal del Distrito Federal..... | 7 |
| Sociedad Hipotecaria Federal | 10 |
| Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria | 11 |
| Generalidades..... | 13 |
| | |
| Capítulo II. Método de homologación | 16 |
| Preliminares..... | 16 |
| Características que intervienen | 17 |
| Fuentes de información | 19 |
| Factores de homologación..... | 19 |
| Resultados..... | 25 |
| Síntesis del método..... | 28 |
| | |
| Capítulo III. Aplicación del método | 29 |
| Ejemplos de la problemática | 29 |
| Ejemplo de aplicación del método | 34 |
| | |
| Conclusiones..... | 39 |
| | |
| Referencias y fuentes de información..... | 40 |

Introducción

Contrario a lo que se piensa, el valuador enfrenta una realidad en su desempeño profesional: Todos los avalúos son distintos y cada uno debe abordarse con un criterio amplio y que permita sustentar la estimación del valor sobre una base sólida. Es decir, no se trata de llenar formatos de manera mecánica, si no de estudiar el problema y decidir de qué herramienta lógica se valdrá para resolver esa problemática.

Constantemente se encuentran casos donde la búsqueda de comparables se vuelve una tarea complicada, ya que no siempre se ofertan en la misma zona inmuebles con las características similares al objeto de estudio.

En esta tesina aborda esa problemática, proponiendo un método que ayude al valuador a fundamentar la selección de comparables que no se encuentran en zonas contiguas al objeto de estudio, con el fin de que sea capaz de determinar si el comparable le es útil.

En el capítulo I se describe el marco normativo y teórico que delimita la propuesta de este método. Esto le da sustento legal al método, al tiempo que confirma la viabilidad del ponerlo en práctica de manera inmediata. Se trata de los elementos existentes que han sido estudiados, aprobados y, por tanto, a los que el valuador debe seguir rigurosamente.

Por otra parte, en el capítulo II podemos encontrar la explicación a detalle del método de homologación de comparables de uso habitacional en zonas no contiguas. Así, se sugieren las acciones preliminares, se enlistan las características que intervienen en el método para posteriormente determinar un factor de homologación. Los resultados del método no necesariamente deben aplicarse, pero sí son útiles para la toma de decisiones. Finalmente, se hace una síntesis del método.

El ejemplo de aplicación se encuentra en el capítulo III, y tienen como objetivo explicar el método de manera práctica, cómo puede aplicarse y cómo analizar los resultados obtenidos.

Planteamiento del problema

En el ejercicio de cualquier profesión resulta fundamental conocer la normatividad y lineamientos a los que se debe de sujetar el ejercicio en sí. En el caso de la valuación inmobiliaria, el profesional no debe limitarse en conocer estos lineamientos, sino que está obligado a comprender y analizar el contexto en el que está inmerso el objeto de estudio. Es así como el valuador obtiene la capacidad para concluir en la estimación del valor de un bien inmueble.

En la práctica, el valuador se enfrenta al problema de no encontrar comparables en la misma zona del inmueble a valorar, por lo que debe ampliar el radio de búsqueda hacia zonas de similar calidad, uso y contexto. Sin embargo, resulta común que las zonas, colonias o municipios contiguos no presenten las características similares mencionadas.

Como es sabido, la matriz de clasificación del inmueble que establece el *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria* se refiere a las cualidades del inmueble en su interior. Por otro lado, si se trata de la clasificación para el contexto en el que se encuentra emplazado el inmueble, podemos encontrar que el *Código Fiscal del Distrito Federal* establece las áreas de valor, enclaves de valor y corredores de valor, lo cual se aplica de manera estricta en los avalúos catastrales. Para los avalúos comerciales puede aplicarse como una herramienta que ayude a identificar las áreas similares en las que sería posible encontrar los comparables necesarios.

Pero estos datos no resuelven por sí solos la homologación. Lo que se busca es un método fundamentado que nos ayude en la selección de comparables, pero sobre todo a determinar si una zona es similar a la zona en la que estamos valuando. Se entiende que, si se va a tomar un comparable en una zona, colonia o municipio distinto al del sujeto, este tendrá necesariamente un factor de homologación. ¿Cómo se determina ese factor?, el método expuesto en esta tesina es una propuesta para resolver esta pregunta, la cual da origen a este documento.

Justificación

El criterio de homologación de comparables debe siempre estar fundamentado, tanto normativa como éticamente. Actualmente, el *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*, el *Código Fiscal del Distrito Federal* y la *Sociedad Hipotecaria Federal*, nos ofrecen las herramientas necesarias para realizar el ejercicio de la homologación de comparables, pero la problemática planteada de la homologación de comparables de zonas no contiguas al inmueble a valorar, es un tema que el valuador debe resolver sin contar con algún método establecido en dichos documentos.

¿Cómo podemos concluir que una zona es similar a otra? Si se concluye que la zona es similar a la del objeto de estudio, ¿qué factor de homologación debemos aplicar?, ¿cómo se fundamenta ese factor aplicado? Estas son las preguntas de investigación que justifican la elaboración de esta tesina.

Hipótesis

Desarrollar una propuesta de método para la homologación de inmuebles de uso habitacional que se encuentren en zonas no contiguas al objeto de estudio:

- Proporcionará una herramienta que facilite el ejercicio de la valuación.
- Permitirá deducir si el comparable es en realidad un inmueble similar.
- Ayudará al valuador en la toma de decisiones.

Objetivo general

Proponer un método para homologación de comparables de zonas no contiguas en avalúos comerciales de uso habitacional, a través de ejemplos de aplicación.

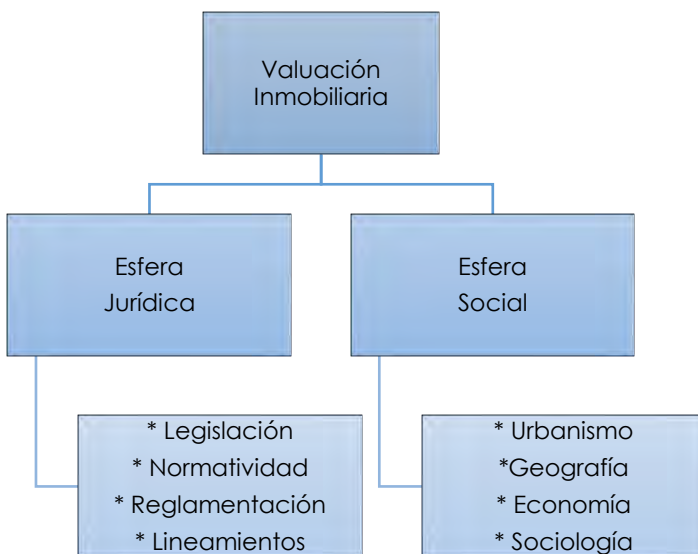
Ayudar a identificar la problemática que genera la falta de una matriz de clasificación de las zonas más allá de su valor catastral, para que su uso en avalúos comerciales.

Capítulo I. Marco Normativo

Capítulo I. Marco Normativo

Se pueden identificar dos amplias esferas temáticas que no solo componen el quehacer del valuador, sino que se encuentra inmerso en ellas. Por un lado, la esfera jurídica en la que sustentará el ejercicio y por la que se encuentra regido; y por otro lado se encuentra la esfera social, la cual da sentido al ejercicio profesional y establece el entorno de un bien inmueble.

Si bien resulta obvio que estas dos esferas no pueden dissociarse y que depende una de la otra, durante el proceso para estimar el valor de un bien inmueble estas temáticas son analizadas de manera exhaustiva por el valuador de manera simultánea pero diferenciada.



*Ilustración 1. Relación jurídica y social con la Valuación Inmobiliaria.
Fuente: Elaboración propia.*

En primera instancia, el valuador debe sujetarse a los lineamientos que establezca la autoridad, mismos que varían según la clase de avalúo del que se trate, ya que cada entidad reconoce sus propias metodologías para dar por válido un avalúo.

Al tiempo que se estudia la definición del marco jurídico, el valuador realiza un análisis inmobiliario siempre apegado a las características sociales, económicas, urbanas, geográficas, etc., del objeto de estudio. Para ello se auxilia de herramientas que le permitan comprender la situación única e integral de un inmueble. Estas herramientas pueden ser las que proporciona alguna entidad especializada (como los Programas de Desarrollo Urbano Delegacional o los datos estadísticos que proporciona el INEGI) o bien las que el propio valuador desarrolla a lo largo de su experiencia y pericia.

En ese sentido, podemos reconocer de manera inmediata las realidades a las que debe sujetarse el profesional en la medida en la que se busque un ejercicio apegado tanto a la ley como a la realidad social. Asimismo, la valuación inmobiliaria tiene impacto en ambas esferas (jurídica y social), de modo que se percibe un ciclo de retroalimentación.

Para hablar de la esfera jurídica es necesario mencionar que la práctica de la valuación inmobiliaria está sujeta a un orden legal, mismo que establece el marco normativo en el que se desarrolla esta tesina.

Derivado de la pirámide legislativa (ver ilustración 2), y con sustento en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, así como la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y el Reglamento Interior de la Administración Pública, se definen el Código Fiscal del Distrito Federal, y el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

Por otro lado, de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal determina las Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda (SHF).



Ilustración 2. Pirámide del orden jerárquico normativo. Fuente: Elaboración propia.

Sin importar la clase de avalúo del que se trate, el profesional debe sujetarse a lo establecido por la autoridad y apegarse a los criterios de cada entidad que tenga que autorizar y validar el ejercicio de valuación inmobiliaria.

Por lo anterior, el marco normativo para el método de homologación propuesto será establecido por:

- 1.- El Código Fiscal del Distrito Federal.
- 2.- Las Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda de la SHF.
- 3.- EL Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

Código Fiscal del Distrito Federal

Con respecto al Código Fiscal se extrae lo siguiente:

Artículo Vigésimo segundo. - Para los efectos de emisión de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 129 del Código Fiscal del Distrito Federal, se presentan a continuación las siguientes tablas cuya aplicación se hará conforme a las definiciones y normas que se indican:

Definiciones:

I. Región: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

II. Manzana: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

III. Colonia catastral: Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene

asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

a). Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y **el último a un dígito clasificador de la colonia catastral.**

Dicha clasificación es la siguiente:

0: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamientos y servicios dispersos.

1: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamientos y servicios semidispersos y de pequeña escala.

2: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala.

3: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala.

4: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

7: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

8: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

9: Colonia catastral que corresponde a áreas ubicadas en el suelo de conservación, con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

De este artículo se puede observar que las colonias catastrales están clasificadas según las características que presentan, y se consideran variables como nivel de servicios, equipamiento urbano y nivel socioeconómico. Es por ello que resulta importante considerar el Código Fiscal como parte del marco normativo.

Sociedad Hipotecaria Federal

Se considera como marco normativo las **Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda de la SHF**, debido a que *“estas reglas tienen por objeto establecer la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, las cuales deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de dichos inmuebles, por parte de los peritos valuadores autorizados y de las unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, respectivamente”*¹.

Por ello, se toman en cuenta lo siguiente:

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

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

...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 e intensidad 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...

CAPITULO V: Enfoques de valuación

Decimosegunda. Enfoque de mercado. Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se

¹ Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, Sociedad Hipotecaria Federal, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de septiembre de 2004, última modificación el 24 de febrero de 2012. Consultado en línea http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5235316&fecha=24/02/2012 el 4 de mayo de 2017.

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...

Cabe destacar que en la regla decimotercera se establece que debemos aplicar los criterios adecuados para la homologación, y en todos los casos, estos deben ser justificables.

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria

Este Manual establece en su artículo 1° que *“tiene por objeto sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales; establecer las normas y lineamientos*

para la práctica de avalúos, su forma, contenido y revisión, así como definir el procedimiento para la aplicación de sanciones”².

Habrá que comprender de manera clara los conceptos que son perfectamente delimitados en el Manual. Estos conceptos se explican en el artículo 2º y del que se cita la siguiente definición:

Avalúo comercial: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, **además de las características urbanas de la zona donde se ubica**, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código.

Para la elaboración de avalúos comerciales, el Manual establece en su “Metodología de Valuación, para obtener el valor de los bienes inmuebles (Avalúos comerciales)”, aquellos métodos que el valuador puede emplear, según su criterio y aplicación, para estimar el valor del inmueble.

Se expone de manera detallada la metodología que deberá seguirse en el ejercicio, y en cada uno de los métodos se puede destacar la importancia del análisis de las características urbanas o el contexto del bien. Con respecto a la investigación del mercado, el Manual establece en el anexo mencionado, que:

3.- Método comparativo de mercado

Apartado B.1.- Investigación de mercado

² Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Secretaría de Finanzas, Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de diciembre de 2013. Consultado en línea <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo88242.pdf> el 20 de abril de 2017.

... Se llevará a cabo una investigación exhaustiva y análisis de mercado de terrenos en **la misma zona y/o zonas similares...**

Como se puede observar, las investigaciones de mercado a las que está obligado el valuador, refieren a la búsqueda de comparables en la misma zona y/o zonas similares.

Si sabemos entonces que **“en todos los casos se entenderá por comparable aquellos inmuebles ofertados y/o recientemente, comercializados en el mercado, que son tipológicamente similares, en calidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico y régimen de propiedad”**³, resulta indispensable que el valuador analice dichos comparables en una zona determinada, o bien, en zonas que no necesariamente son adyacentes, sino muy similares a la que se estudia.

Generalidades

Una vez que el valuador se asegura de que los comparables cumplan con las características requeridas, el proceso de homologación permitirá calificar dichos comparables con relación al objeto de estudio o bien al lote tipo correspondiente a la colonia en la que se encuentra (homologación directa o indirecta).

Para llevar a cabo esta comparación pareada de las características de las referencias con las del bien de estudio, se aplican factores de eficiencia. Estos factores corresponden a la necesidad de reconocer todos los méritos y deméritos que posean los bienes.

Los factores de eficiencia aplicables para efectos de homologación, son los siguientes:

³ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Secretaría de Finanzas, Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de diciembre de 2013. Consultado en línea <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo88242.pdf> el 20 de abril de 2017.

| | | |
|-----------|---|----------------------|
| FZo | = | Factor de zona |
| FUb | = | Factor de ubicación |
| FFr | = | Factor de frente |
| FFo | = | Factor de forma |
| FSu | = | Factor de superficie |
| Fr. Otros | = | Factor otros |
| FRe | = | Factor resultante |

Para poder estimar los factores de eficiencia que se emplean durante el procedimiento de homologación, se establecen las características comunes de los inmuebles y las variables que son aplicables según el caso. Se observa que el único factor de eficiencia donde no hay un método de aplicación definido, en ninguno de los casos, es precisamente el =Factor Otros=. Así lo determina, por ejemplo, el *Manual de usuario Módulo Catastral (SIGAPred)*, en el cual se muestra la *Tabla 1, Listado de campos de un avalúo*. De dicha tabla se extrae lo siguiente:

| | Nuevo Id en XML | Campo | Fuente de datos | Tipo COM | Tipo CAT | Obligatorio |
|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|----------|----------|-------------|
| Identificación | | | | | | |
| Enfoque de Mercado | h.1.1.n.18 | F(Otro) | Valuador y/o Sociedad | x | | |

Esto quiere decir que el =Factor Otros= no es obligatorio en el proceso de homologación y que se aplicará únicamente si el valuador lo considera necesario para expresar alguna característica que no esté definida en los factores de eficiencia. Tales características pueden ser, por mencionar algunas: uso del suelo, infraestructura, intensidad de construcción, topografía, localización, etcétera. La calificación del mérito o demérito se hará con base en el criterio del profesional, y su justificación deberá ser manifestada de forma clara en el capítulo “*Consideraciones previas al avalúo*”.

Como ya se había mencionado, es posible que en la investigación de mercado no se encuentren comparables en la misma zona, pero sí en zonas similares. Sin

embargo, con relación a la comparación de las referencias, no hay recomendaciones sobre la calificación del factor en cuanto a las distinciones entre colonias o municipios.

Es por ello que la **propuesta** que aquí se vierte, va en relación a las mencionadas “**zonas similares**”, de modo que el perito valuador pueda elaborar una base de datos de colonias que son “homologables” y cuya matriz de relaciones ayudaría a determinar el factor a aplicar cuando los comparables no se encuentren en la misma zona.

Ahora bien, es en este punto en el que es necesario hablar de la “esfera social”, ya que las distinciones entre una zona y otra, están evidentemente marcadas por características como el nivel de infraestructura y hasta la posición socioeconómica. Estudiando estas características, enlistándolas y calificándolas, se puede realizar una propuesta de matriz de relaciones.

Capítulo II. Método de homologación

Capítulo II. Método de homologación

Una vez que se ha concluido que no existen comparables en la misma colonia o zonas contiguas, se procede a la ampliación del radio de búsqueda, tomando en cuenta que hemos de tomar comparables en zonas similares.

Se sugiere entonces el siguiente método para la homologación de esos comparables:

Preliminares

Comparar la información que establece el Código Fiscal del Distrito Federal en cuanto a los valores de las áreas o corredores de valor en ambas zonas, nos ayudará a determinar si, con base en los estudios que se realizan de manera oficial para la clasificación de las áreas, existe o no una similitud general entre las zonas de estudio.

En caso de que las áreas no tengan la misma clasificación en el Código fiscal, el valuador deberá discriminar esta información para decidir si considera o no esta diferencia entre valores catastrales. Recordemos que, si se trata de un avalúo comercial, el procedimiento que se aplica no es el mismo que el del avalúo catastral, por lo que este primer dato debe ser analizado y aplicado según el criterio y pericia del valuador.

Para los casos en los que el objeto de estudio no se encuentre dentro del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), este paso preliminar debe realizarse con base en los Códigos Fiscales que se aplican en cada entidad, siempre y cuando aplique.

El objetivo de este estudio preliminar es permitirle al valuador tener un referente, parámetro o rango, que esté sujeto a la realidad. Cabe mencionar que, aunque este referente esté vigente, no significa que las áreas sean homogéneas o similares, ya que sabemos que los asentamientos humanos son totalmente

dinámicos y, en algunos casos, los cambios se presentan con rapidez, lo que puede derivar en la imprecisión de los datos ofrecidos.

Características que intervienen

Se consideran dentro de este método propuesto, y con base en la observación del ejercicio profesional, las siguientes características para poder elaborar una tabla comparativa entre zonas similares, con el fin de clasificarlas, evaluarlas y proceder a la homologación:

A) Uso de suelo

Existen casos donde el uso predominante de una zona sea totalmente opuesto al uso en zonas contiguas, sobre todo en aquellas donde la planeación urbana ha respondido a factores distintos a los de su objetivo principal.

Esta característica se incluye en este análisis ya que el uso de suelo del inmueble puede no ser el mismo uso de suelo de los lotes que se comparan. El uso permitido en cada zona puede variar según lo establecido por la autoridad, por lo que se considera una característica que influye en la estimación del valor.

En este punto, el valuador debe analizar si existe o no una relación entre el uso predominante de la zona de estudio y aquella en la que ha encontrado comparables.

B) Equipamiento urbano

Si bien las zonas comparadas pueden tener el mismo uso, es necesario determinar a grandes rasgos si el nivel de equipamiento urbano es también similar. Como sabemos, factores como las vías de comunicación y los servicios urbanos, influyen directamente en la estimación del valor de un inmueble. Esto también podría incidir en la oferta y demanda de una zona determinada, por lo que se estima que es una variable importante a considerar.

C) Infraestructura

El conjunto de instalaciones que brindan servicio a una zona puede ser analizado de manera general. Los servicios principales que afectan al inmueble son:

- Toma domiciliaria de agua potable
- Drenaje
- Servicio eléctrico
- Gas natural

No debe perderse de vista que lo que se está determinando es el grado de similitud entre zonas, más no de los inmuebles, ya que esta homologación se hará propiamente entre los comparables en el desarrollo del avalúo.

D) Nivel socioeconómico

Esta característica es, probablemente, la que más influye en la oferta y la demanda que exista en una zona. No existe en la actualidad una herramienta o base de datos que nos ayude a medir la oferta y demanda que existe en colonias determinadas, pero sí es información que se puede deducir con base en la observación, al trabajo profesional y, sin duda, en el Código Fiscal. En este sentido, el nivel socioeconómico predominante de una zona puede incidir en la determinación de la similitud entre zonas.

La Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI), que ha estudiado las viviendas del país desde 1994⁴, propone un índice de nivel socioeconómico que se ha convertido en un criterio estándar de clasificación para la investigación de mercados en México. Este índice se calcula con base en trece indicadores (Regla 10x6)⁵ y sus variables.

⁴ INEGI. Documentos. Consultado en línea

<http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa4/20/HeribertoLopez.pdf> el 20 de abril de 2017.

⁵ Instituto de Investigaciones Sociales. Consultado en línea <https://goo.gl/Om4QNB> el 20 de abril de 2017

Fuentes de información

Para obtener toda la información necesaria para hacer la comparativa entre cada una de las características a considerar, el valuador puede valerse de herramientas como:

- Programas Parciales de Desarrollo Urbano.
- Información que proporciona el INEGI en cuanto a datos estadísticos por colonia.
- Recursos electrónicos de SEDUVI.
- Visitas de campo.
- Imágenes satelitales.
- Datos estadísticos de fuentes confiables.

Factores de homologación

Una vez que se obtenga la información general de la zona, se podrá determinar lo siguiente:

- 1.- Si la zona es efectivamente similar a la que estamos estudiando.
- 2.- El factor de homologación que se aplicará en el apartado de =Factor Otros= para la homologación correspondiente a los comparables.

Para llegar a una conclusión que nos ayude a tomar decisiones, se proponen las siguientes mecánicas para cada una de las características mencionadas con anterioridad.

Para efectos de este planteamiento, se propone un procedimiento de homologación directa, ya que se compararán directamente las características que poseen las referencias del mercado con las del inmueble que se valúa, estableciendo para cada uno de ellos méritos y deméritos.

Cabe destacar que todos los coeficientes expuestos en esta tesina, son una propuesta derivada del conocimiento empírico y que las variables, así como los coeficientes aplicables, serán susceptibles al criterio del valuador.

A) Uso de suelo

Debe considerarse que en la homologación directa el uso de suelo que se empleará es el del lote que se valúa, por lo cual el valuador debe contar con el documento oficial que avale el uso de suelo correspondiente. De lo contrario, puede consultar las fuentes de información citadas con anterioridad, con el fin de conocer el uso de suelo específico del lote sujeto

Las variantes en cuanto uso de suelo, sujeto a la normatividad vigente, son:

| | | |
|----|---|---------------------------|
| H | = | Habitacional |
| HO | = | Habitacional con oficinas |
| HC | = | Habitacional con comercio |
| HM | = | Habitacional mixto |
| CB | = | Centro de barrio |

Por lo tanto, se propone la siguiente tabla de valores para aplicar los méritos o deméritos correspondientes:

| | | |
|----|---|------|
| H | = | 1.00 |
| HO | = | 1.05 |
| HC | = | 1.10 |
| HM | = | 1.15 |
| CB | = | 1.00 |

Para la aplicación de este factor se establece la siguiente mecánica:

El coeficiente correspondiente al sujeto de estudio se dividirá entre el coeficiente del comparable, siendo el residuo el factor a aplicar en la homologación.

B) Equipamiento urbano

La Sociedad Hipotecaria Federal considera los siguientes niveles de equipamiento urbano⁶ para el avalúo inmobiliario:

Nivel 1 = Cuando en la zona no exista algún elemento del nivel 2

Nivel 2 = Cuando la zona cuente con iglesia, mercado o comercios, escuelas y parques y jardines

Nivel 3 = Cuando la zona tenga elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público

Nivel 4 = Cuando en la zona se hallen los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos

El algoritmo que se aplica para el cálculo de estos niveles es de uso exclusivo de la Sociedad Hipotecaria Federal, pero en este caso nos sirve de guía para proponer los siguientes valores para aplicar méritos o deméritos:

Nivel 1 = 0.95

Nivel 2 = 1.00

Nivel 3 = 1.10

Nivel 4 = 1.15

La mecánica de aplicación se establece de la siguiente manera:

El coeficiente correspondiente al sujeto de estudio se dividirá entre el coeficiente del comparable, siendo el residuo de esta operación el factor a aplicar en la homologación.

C) Infraestructura

La Sociedad Hipotecaria Federal considera los siguientes niveles de infraestructura⁷ para el avalúo inmobiliario:

⁶ SHF. Diario Oficial de la Federación. Consultado en línea http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5235316&fecha=24/02/2012 el 20 de abril de 2017.

Nivel 1 = No tienen alguno de los tres servicios básicos del nivel 2

Nivel 2 = Cuenta con agua potable, drenaje y luz en la zona

Nivel 3 = Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2

Nivel 4 = Cuenta con gas natural y vigilancia privada además de los servicios del nivel 3

El algoritmo que se aplica para el cálculo de los niveles de infraestructura es de uso exclusivo de la Sociedad Hipotecaria Federal, pero con base en ello se proponen los siguientes valores para aplicar premios o castigos:

Nivel 1 = 0.95

Nivel 2 = 1.00

Nivel 3 = 1.10

Nivel 4 = 1.15

El coeficiente correspondiente al sujeto de estudio se dividirá entre el coeficiente del comparable, siendo el residuo el factor a aplicar en la homologación.

D) Nivel socioeconómico predominante

Como se ha mencionado, se tomará como base la clasificación de niveles socioeconómicos que brinda la investigación de la AMAI⁸, en la que nos menciona las características promedio de las viviendas según su nivel.

Según esta Asociación, el nivel socioeconómico es una “estructura jerárquica basada en la acumulación de capital económico y social, lo que representa la capacidad de acceder a un conjunto de bienes y estilo de vida. La dimensión

⁷ SHF. Diario Oficial de la Federación. Consultado en línea http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5235316&fecha=24/02/2012 el 20 de abril de 2017.

⁸ INEGI. Documentos. Consultado en línea <https://es.slideshare.net/MiguelChendo/descripcin-niveles-socioeconmicos-amai> el 20 de abril de 2017.

económica representa el patrimonio de bienes materiales. En el índice AMAI es operacionalizada por el nivel de estudio del jefe de familia⁹.

Para el año 2008, el AMAI concluyó que hogares por nivel socioeconómico en México se distribuían de la siguiente manera:

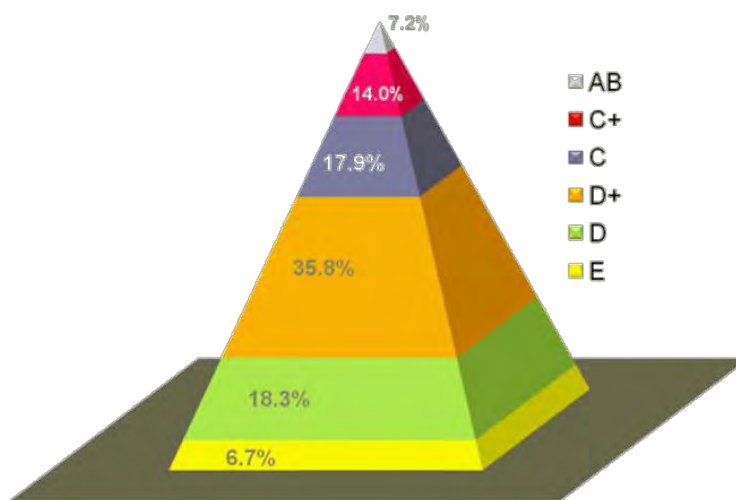


Ilustración 3. Distribución de los hogares por nivel socioeconómico en México, 2008. Fuente: Instituto de Investigaciones Sociales. Consultado en línea <https://goo.gl/Om4QNB> el 20 de abril de 2017.

Las características específicas de la vivienda y los indicadores de cada nivel socioeconómico son:

Nivel A/B = -Segmento con más alto nivel de vida del país.

-Vivienda: De gran superficie, de lujo, construidas con materiales sólidos de primera calidad, con **ocho habitaciones** en promedio.

-Sistema óptimo de sanidad y agua corriente dentro del hogar. Cuentan con almacenamiento de agua.

Nivel C+ = -Segundo grupo con más alto nivel de vida del país.

-Vivienda: De gran superficie, de semi lujo, construidas con materiales sólidos de primera calidad, con **cinco habitaciones** en promedio.

-Sistema óptimo de sanidad y agua corriente dentro del hogar.

⁹ INEGI. Documentos. Consultado en línea <http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa4/20/HeribertoLopez.pdf> el 20 de abril de 2017.

Nivel C = -Segmento que se caracteriza por tener un nivel de vida práctico y con ciertas comodidades.

-Vivienda: Superficie suficiente, construidas con materiales sólidos de mediana calidad o deteriorados, con **tres habitaciones y un baño** en promedio.

-Sistema suficiente de sanidad y agua dentro del hogar.

Nivel D+ = -Segmento que tiene cubierta la mínima infraestructura sanitaria de su hogar.

-Vivienda: Superficie limitada, sin acabados o acabados económicos, con **tres habitaciones y un baño** en promedio.

-Sistema deficiente de sanidad y agua.

Nivel D = -Segmento con menor calidad de vida o bienestar. Carece de la mayoría los servicios y bienes satisfactorios.

-Vivienda: Superficie muy limitada, sin acabados, paredes de tabique, con **dos habitaciones, sin baño** en promedio.

-Sistema deficiente de sanidad y agua.

Nivel E = -Segmento más pobre. Carece de todos los servicios y bienes satisfactorios.

-Vivienda: Superficie limitada, techos de lámina y/o cartón, pisos de tierra o cemento, con **dos habitaciones, sin baño** en promedio.

-Sistema nulo de sanidad y agua.

De acuerdo a esta clasificación y con base en lo observado en la visita campo o herramientas oficiales, consideraremos los siguientes valores para aplicar méritos o deméritos:

| | | |
|-----------|---|------|
| Nivel A/B | = | 1.15 |
| <hr/> | | |
| Nivel C+ | = | 1.10 |
| <hr/> | | |
| Nivel C | = | 1.05 |
| <hr/> | | |
| Nivel D+ | = | 1.00 |
| <hr/> | | |
| Nivel D | = | 0.95 |
| <hr/> | | |
| Nivel E | = | 0.90 |

Para la aplicación de este factor se plantea la siguiente mecánica:

El coeficiente correspondiente al sujeto de estudio se dividirá entre el coeficiente del comparable, siendo el residuo el factor a aplicar en la homologación.

Esta etapa del método propuesto se puede sintetizar con la siguiente tabla comparativa:

| Características | Sujeto | Comparable |
|------------------------|---------------|-------------------|
| Uso de suelo | - | - |
| Equipamiento urbano | - | - |
| Infraestructura | - | - |
| Nivel socioeconómico | - | - |

Resultados

Para obtener el =Factor Otros= que se aplicará, se debe realizar la multiplicación de cada una de los resultantes obtenidos:

$$A*B*C*D =FOt$$

Donde:

A = Cociente del uso de suelo

B= Cociente del equipamiento urbano

C= Cociente de la infraestructura

D= Cociente del nivel socioeconómico

FOt= Factor Otros a aplicar

Una vez clasificando las características del caso de estudio y de la zona comparable, aplicando los méritos y deméritos correspondientes, se podrá

determinar si el comparable ubicado en una zona no contigua es realmente comparable o no.

Podemos valorar este resultado utilizando el parámetro del *Metodología de Valuación para obtener el valor de los bienes inmuebles (Avalúos comerciales)*¹⁰ :

Los comparables analizados, después de haber cumplido la mayoría de las características anteriores no podrán tener una diferencia mayor al 30% de la media aritmética del valor unitario de las ofertas analizadas para ser considerados en un avalúo.

Para inmuebles atípicos, se podrá soportar de acuerdo a lo establecido en los términos del artículo 24 del presente Manual.

Para tomar como correcto el resultado de la homologación debe cumplir con la siguiente condición:

La diferencia entre el valor máximo y mínimo de las muestras, deberá ser mayor antes de homologar que después de homologar.

Si la resultante de la tabla comparativa cumple con lo mencionado, se puede aplicar el coeficiente correspondiente para la homologación del comparable. Debemos recordar que esta es una herramienta propuesta y no debe ser tomada como un método establecido de manera oficial.

Será entonces necesario explicar este método en las consideraciones previas al avalúo, tal como lo establece el artículo 23° del mismo manual:

Artículo 23.- Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos en este Manual, se deberá indicar tal circunstancia en el apartado de

¹⁰ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Secretaría de Finanzas, Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de diciembre de 2013. Consultado en línea <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo88242.pdf> el 20 de abril de 2017.

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 los métodos 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 estimación 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 señalados en este Manual, 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 estar debidamente justificados, observando los principios, lineamientos y bases establecidos en el mismo, los cuales, estarán sujetos a revisión.

Asimismo, anexaremos al avalúo la memoria de análisis correspondiente, según lo establece el artículo 24° del mismo manual:

Artículo 24.- La información mínima que deberá contener la memoria de análisis es:

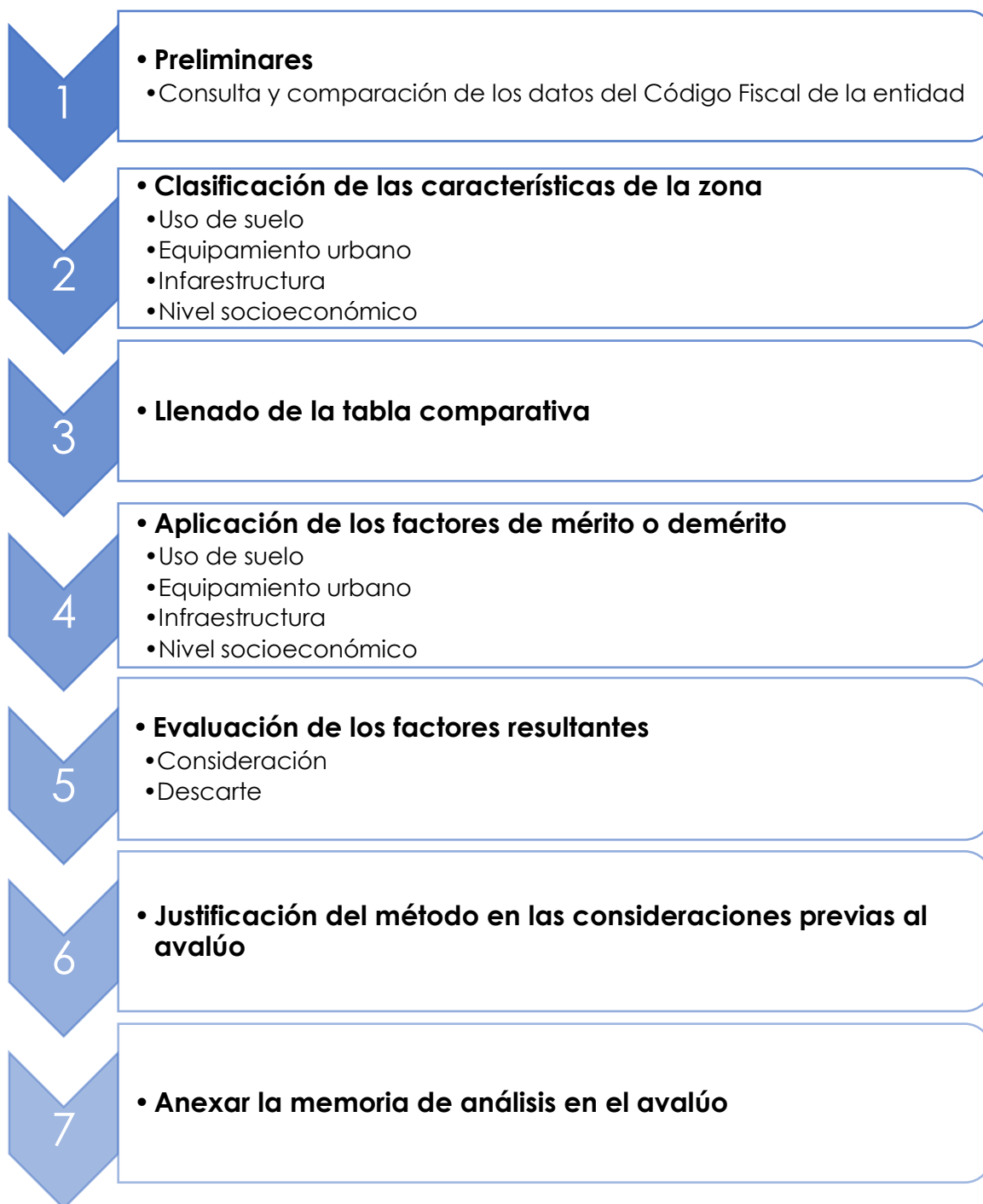
I.-Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;

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.

Síntesis del método



Capítulo III. Aplicación del método

Capítulo III. Aplicación del método

Ejemplos de la problemática

En la Ciudad de México es posible encontrar colonias en las que sus colindantes son zonas de distinto uso, nivel socioeconómico, equipamiento urbano o infraestructura, lo que reduce el radio de búsqueda de comparables o dificulta la tarea de encontrarlos. A continuación, se exponen algunos casos:

1.- Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc.

Ubicada al sur de la Delegación Cuauhtémoc, es una de las colonias de la ciudad con más historia. También es considerada una colonia poco atractiva por la mala fama de inseguridad.

Se caracteriza por albergar una gran cantidad de equipamiento urbano e inmuebles históricos. Está delimitada por las siguientes vialidades:

Al norte: Avenida Chapultepec.

Al sur: Eje vial 3 Sur, Dr. Ignacio Morones Prieto.

Al poniente: Eje vial 1 Poniente, Avenida Cuauhtémoc.

Al oriente: Eje Central, Lázaro Cárdenas.

Colinda con las siguientes colonias de la Delegación Cuauhtémoc:

Al norte: Colonia Centro (Centro Histórico de la Ciudad de México).

Al sur: Colonia Buenos Aires.

Al poniente: Colonias Roma Norte y Roma Sur.

Al oriente: Colonia Obrera.



Ilustración 4. Colonia Doctores. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

Se menciona a la colonia Doctores como ejemplo de la problemática planteada precisamente por sus colindancias. Es evidente que en años recientes la industria de la construcción se ha interesado en esta colonia, ya que en la actualidad se puede observar la creciente cantidad de construcciones y oferta de edificios de departamentos.



Ilustración 5. Colonia Doctores. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

Esto supone una complicación para la búsqueda de comparables, por ejemplo, para el avalúo de un departamento nuevo, ya que el tipo de construcción predominante son los inmuebles históricos o de más de 30 años. Al tiempo, las colonias colindantes no corresponden con el tipo de inmueble (Centro Histórico) ni nivel socioeconómico (colonia Roma Norte y Roma Sur).

2.- Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo.

Ubicada al sureste de la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con varios inmuebles con catalogados por su valor histórico y arquitectónico.

Predominan las casas habitación de uno hasta dos niveles, de aproximadamente 40 años, con uso de oficinas, pero sobre todo se aprecian de distintos niveles socioeconómicos. Presenta severos problemas viales

Está delimitada por las siguientes vialidades:

Al norte: Avenida Constituyentes.

Al suroriente: Circuito Interior, José Vasconcelos y Avenida Jalisco.

Al surponiente: Calle Parque Lira.

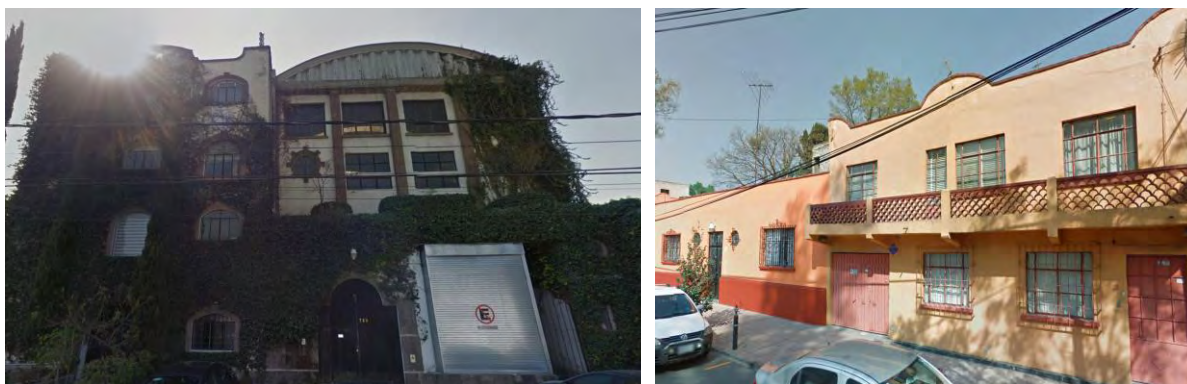


Ilustración 6. Colonia San Miguel Chapultepec. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.



Ilustración 7. Colonia San Miguel Chapultepec. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

Colinda con las siguientes colonias de las Delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc:

Al norte: El Bosque de Chapultepec.

Al suroriente: Colonias Tacubaya y Condesa (Cuauhtémoc).

Al surponiente: Colonias Ampliación Daniel Garza y Observatorio.

Debido a que limita con la colonia Condesa, una de las más demandadas en la actualidad, a últimas fechas la colonia se ha visto beneficiada por la construcción de nuevos edificios de departamentos.

3.- Colonia Fuentes del Pedregal, Tlalpan.

Ubicada al norponiente de la Delegación Tlalpan, se encuentra en el límite de la misma. Con calles amplias y arboladas, la mayoría se encuentran cerradas por vigilancia particular.



Ilustración 8. Colonia Fuentes del Pedregal. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

El tipo de inmueble predominante son las casas habitación de hasta tres niveles y con jardines y/o albercas. Está delimitada por las siguientes vialidades:

Al norte: Calle Retornos del Pedregal y el Camino a Santa Teresa.

Al sur: Circuito Fuentes del Pedregal.

Al poniente: Calle Cansahcab.

Al oriente: Calle Fuente Cantos.

Colinda con las siguientes colonias de las Delegaciones Tlalpan y La Magdalena Contreras:

Al norte: Colonias La Concepción, La Guadalupe y Santa Teresa (La Magdalena Contreras).

Al sur: Colonia Rincón del Pedregal.

Al poniente: Pueblo de San Nicolás Totolapan (La Magdalena Contreras).

Al oriente: Colonia Lomas del Pedregal Framboyanes.

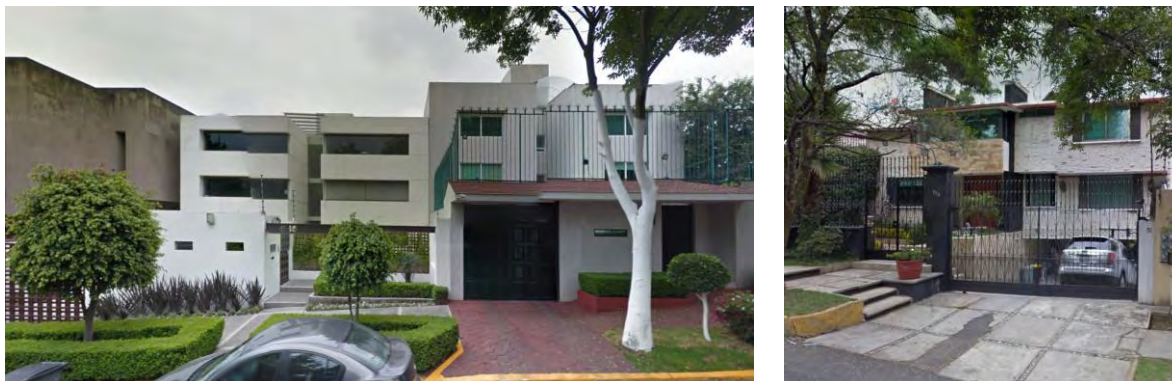


Ilustración 9. Colonia Fuentes del Pedregal. Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Maps.

La colonia presenta una problemática particular, ya que las colonias con las que limita son de niveles socioeconómicos notablemente más bajos. Aunado a ello, los usos de suelo que la rodean son principalmente de equipamiento y habitacional con comercio, esto debido a que en la Delegación colindante los usos principales en esa zona son los de equipamiento y habitacional con comercio.

Ejemplo de aplicación del método

Para efectos de esta ejemplificación, se consultó el mercado ofertado¹¹ en la colonia Fuentes del Pedregal en la Delegación Tlalpan, con el fin de obtener un sujeto real y sus comparables. Se eligió esta colonia ya que los inmuebles predominantes son las casas habitación de entre treinta y cuarenta años. La oferta de casas de menor edad es escasa, y por lo tanto se plantea encontrar mercado para una casa habitación de entre cero y diez años. Esto nos obligará a buscar comparables en zonas no contiguas para realizar la homologación.

¹¹ Consultado en línea www.metroscubicos.com, www.inmuebles24.com y www.segundamano.com el día 4 de mayo de 2017.

Los datos obtenidos son los siguientes:

SUJETO

| | | |
|--------------------|---|---|
| Tipo de inmueble | = | Casa habitación |
| Calle | = | Fuente del Tesoro |
| Colonia/Delegación | = | Fuentes del Pedregal/Tlalpan |
| Niveles | = | 2 |
| Características | = | 3 recámaras, 3 baños, 4 estacionamientos y jardín |
| Edad | = | 5 años |



COMPARABLE 1

| | | |
|--------------------|---|---|
| Tipo de inmueble | = | Casa habitación |
| Calle | = | Circuito Fuentes del Pedregal |
| Colonia/Delegación | = | Fuentes del Pedregal/Tlalpan |
| Niveles | = | 3 |
| Características | = | 4 recámaras, 3 baños, 4 estacionamientos y jardín |
| Edad | = | 10 años |



COMPARABLE 2

| | | |
|--------------------|---|---|
| Tipo de inmueble | = | Casa habitación |
| Calle | = | Jazmín |
| Colonia/Delegación | = | Tlacopac/Álvaro Obregón |
| Niveles | = | 2 |
| Características | = | 3 recámaras, 4 baños, 7 estacionamientos y jardín |
| Edad | = | 5 años |



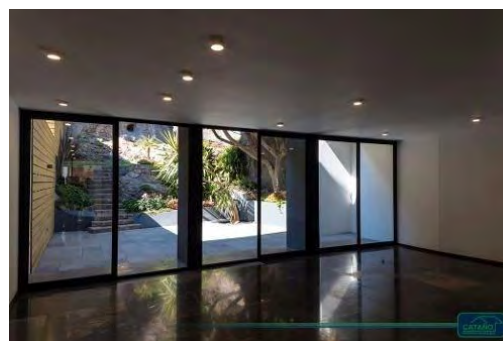
COMPARABLE 3

| | | |
|--------------------|---|---|
| Tipo de inmueble | = | Casa habitación |
| Calle | = | Montaña |
| Colonia/Delegación | = | Jardines del Pedregal de San Ángel/Coyoacán |
| Niveles | = | 2 |
| Características | = | 3 recámaras, 3 baños, 4 estacionamientos y jardín |
| Edad | = | 10 años |



COMPARABLE 4

| | | |
|--------------------|---|---|
| Tipo de inmueble | = | Casa habitación |
| Calle | = | Serranía |
| Colonia/Delegación | = | Jardines del Pedregal de San Ángel/Coyoacán |
| Niveles | = | 3 |
| Características | = | 3 recámaras, 4 baños, 4 estacionamientos y jardín |
| Edad | = | 1 año |



Como se puede observar, únicamente se encontró un comparable en la misma colonia. El resto de los comparables se obtuvieron en zonas no contiguas al sujeto, por lo que habrá que considerar en el =Factor Otros= la homologación por el método propuesto.

Una vez analizadas las características de cada zona, vaciaremos los datos de cada inmueble en la tabla comparativa:

| Características | Sujeto | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 | Comp. 4 |
|---------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Uso de suelo predominante | H | H | H | H | H |
| Equipamiento urbano | 4 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| Infraestructura | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 |
| Nivel socioeconómico | C | C | C+ | C+ | C+ |

Donde:

| Características | Sujeto | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 | Comp. 4 |
|---------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Uso de suelo predominante | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Equipamiento urbano | 1.15 | 1.15 | 1.10 | 1.15 | 1.15 |
| Infraestructura | 1.15 | 1.15 | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| Nivel socioeconómico | 1.05 | 1.05 | 1.10 | 1.10 | 1.10 |

El siguiente paso es obtener los factores de mérito o demérito para cada característica según la mecánica explicada, de modo que obtenemos lo siguiente:

| Características | Sujeto | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 | Comp. 4 |
|---------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Uso de suelo predominante | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Equipamiento urbano | 1.15 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 |
| Infraestructura | 1.15 | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 |
| Nivel socioeconómico | 1.05 | 1.00 | 0.95 | 0.95 | 0.95 |

Para obtener el factor aplicable en el apartado del FOt, realizamos la multiplicación de los coeficientes obtenidos:

| | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 | Comp. 4 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| FACTOR OTROS | 1.00 | 1.05 | 0.99 | 0.99 |

Con los resultados obtenidos, podemos concluir que tomaremos como válidos los comparables.

Indicaremos la aplicación de este criterio técnico como justificación en las consideraciones previas al avalúo.

Conclusiones

Conclusiones

El acercamiento a los especialistas y la experiencia profesional, son sin duda las mejores herramientas de las que el estudiante debe apoyar para comprender las problemáticas que nos presenta la realidad. La valuación inmobiliaria es una disciplina que se vale de otras para desarrollarse. No es posible que exista sin la información que le brinda la historia, la economía, el urbanismo, la administración, la sociología, etcétera. Y es por ello que el valuador debe mantener siempre un criterio amplio para poder responder a la sociedad con un trabajo digno, justo y apegado a la realidad.

Sin embargo, un amplio criterio no garantiza que el ejercicio de la profesión se realice con bases fundamentadas en datos técnicos que le ayuden a comprender con claridad la problemática que resuelve. Tener un marco normativo y técnico nos permite delimitar nuestros alcances, los cuales se pueden justificar a través de algoritmos precisos que sólo obtenemos si se analiza y sintetiza la información. La aplicación del método propuesto para la homologación de comparables de uso habitacional en zonas no contiguas, es únicamente una herramienta que nace a partir de la experiencia laboral, y que busca fomentar la pericia del profesional. Acortar los tiempos de entrega o hacer eficiente al valuador, es un efecto secundario del método, ya que una vez que se deconstruye el problema, se pueden proponer nuevas maneras de abordarlo.

La realidad es que, si se entiende la raíz de la valuación, si se sabe lo que se hace y se trabaja de manera lógica, podemos concluir un avalúo de alta calidad, lo que finalmente nos convertirá en valuadores éticos y de gran compromiso profesional.

Evidentemente, el marco normativo nos guía por el proceso del avalúo, pero no se debe dejar a un lado que no todo está resuelto y que lo plasmado ahí no resuelve en sí un avalúo. Complementar ese marco normativo debería ser una reacción natural del valuador que comprende que la valuación no se trata de llenar formatos, si no de resolver casos de estudio con fundamentos.

Referencias y fuentes de información

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Secretaría de Finanzas, Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de mayo de 2005. Consultado en línea <https://goo.gl/7ECwYi> el 20 de abril de 2017.

INEGI. Documentos. Consultado en línea <https://goo.gl/OoiXrk> el 20 de abril de 2017.

Instituto de Investigaciones Sociales. Documentos Consultado en línea <https://goo.gl/Om4QNB> el 20 de abril de 2017

Sociedad Hipotecaria Federal. Diario Oficial de la Federación. Consultado en línea <https://goo.gl/4NIFso> el 20 de abril de 2017.

Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública. Documentos. Consultado en línea <http://www.amai.org/> el 20 de abril de 2017.

SEDUVI. Usos de suelo. Consultado en línea <http://ciudadmx.df.gob.mx> el 4 de mayo de 2017.

Metros Cúbicos. Ofertas de mercado. Consultado en línea <https://goo.gl/J1NOLt>, <https://goo.gl/OnT2mY>, <https://goo.gl/hwCJ1H>, <https://goo.gl/rzO0aP>, <https://goo.gl/QGuexs>, el 4 de mayo de 2017.

Inmuebles 24. Ofertas de mercado. Consultado en línea <https://goo.gl/9JDh4R>, el 4 de mayo de 2017.