

00147



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
MEXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

FORMATO UNICO DE AVALUO
INMOBILIARIO

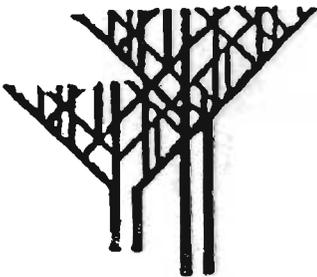
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE

ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA

P R E S E N T A:

ARQ. CARLOS SANCHEZ FLORES



MEXICO, D. F.

2005

0350058



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

FORMATO ÚNICO DE AVALÚO INMOBILIARIO

TESIS QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
PRESENTA:

ARQ. CARLOS SÁNCHEZ FLORES

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA U. N. A. M.

2005

DIRECTOR DE TESINA: E.V.I. ARQ. DANIEL SILVA TROOP

SINODALES:

**E.V.I. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ
E.V.I. ARQ. RAÚL NORIS PÉREZ DE ALVA
ING. MANUEL GARCÍA CORDOVA
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**

A ti mamá que me has dado un gran ejemplo para salir adelante ante la adversidad y has demostrado siempre estar por encima de todos los retos de la vida, te admiro y te quiero, así como a ti padre que dios te tenga en su gloria, y a cada uno de mis hermanos por su apoyo.

A mi esposa que esta conmigo en todo momento, que siempre me apoya en esta maravillosa familia que hemos formado, con dos grandes hijos a los que queremos mucho.

Agradezco a mis profesores que me guiaron para lograr y terminar este reto profesional, les brindo todo mi respeto y admiración, así como a cada uno de los profesores que intervienen en esta extraordinaria Especialidad en Valuación Inmobiliaria, su enseñanza.

A mi jefe le agradezco por compartir sus conocimientos y apoyo brindado en este trabajo.

Introducción	1
Metodología	2
Hipótesis	2
Justificación	2
Objetivo general	3
Tema I Origen y evolución de la valuación en México	4
En el Siglo XIX.....	4
En el siglo XX.....	6
Avalúos para Instituciones de Crédito.....	7
Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales.....	11
Avalúos Catastrales.....	12
Leyes que han regulado la valuación en México y en el Distrito Federal	13
Tema II Análisis de las normas y reglas que regulan los formatos para los avalúos en el Distrito Federal	18
Ley de Instituciones de Crédito.....	18
Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	18
Circular telefax 12/2000 11 Febrero, 2000 del Banco de México.....	19
Circular Número 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	20
Circular Número 1516 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	22
Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.....	23
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	30
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	31
Código Financiero del Distrito Federal.....	32
Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.....	36
Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.....	37
Tema III Descripción de los conceptos básicos generalmente aceptados para el formato único de avalúo	38
Tema IV Comparativo de conceptos de varios Formatos y Propuesta de conceptos	64
Propuesta de Formato Único de Avalúo	78
Limitantes	94
Conclusiones y recomendaciones	94
Glosario de términos	98
Bibliografía	102

Actualmente la valuación inmobiliaria en México como en el Distrito Federal se rige por leyes y normas establecidas por las dependencias, entidades e instituciones. Cada una de ellas maneja un informe propio derivado de un Manual y el propósito es común: estimar el valor de un bien inmueble que requiere el usuario final. **El problema radica en que existen tantos formatos como instituciones entre otras, cabe mencionar:**

Las instituciones de crédito controladas por la Comisión Nacional Bancaria de y Valores.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

Tesorería del Distrito Federal regulada por la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal.

Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (BANCOMEXT)

Nacional Financiera, S. N. C. (NAFIN)

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.

Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Cada una de ellas crea normas, regula, vigila y sanciona la valuación inmobiliaria a su mejor conveniencia, sin consultar ni unificar la normatividad entre ellas, creando confusión en el medio de la valuación y el usuario final.

Considerando lo anterior, el objetivo del presente estudio es analizar los conceptos que integran los formatos para avalúos inmobiliarios de algunas instituciones en el Distrito Federal, y proponer un formato único de avalúo con el fin de conciliar los criterios y manuales, generando flexibilidad para valuar desde un terreno urbano, hasta un hotel o un edificio de oficinas, buscando la convergencia de los conceptos para la elaboración de un documento por el Valuador Profesional que sirva para la toma de decisiones del usuario final.

La información aquí contenida nos da una visión general del origen y la evolución de la valuación en México, posteriormente, se presenta un análisis de las normas y reglas que regulan los formatos para los avalúos en el Distrito Federal, la descripción de los conceptos básicos para el formato único de avalúo y, finalmente, se realiza un análisis mediante un comparativo de conceptos de varios Formatos.

La metodología utilizada en el presente trabajo fue la siguiente:

- La investigación de documentos para sustentar los antecedentes teóricos.
- La investigación y el análisis de leyes, artículos y reglas, concentrando los conceptos de cada normativa.
- El planteamiento de una propuesta, a través de una matriz, en la que se hace la descripción y comparativo de conceptos de varios formatos.
- La conclusión del tema y recomendaciones.

Hipótesis

La hipótesis se basa en identificar la información más relevante e indispensable que debe contener un formato único de avalúo inmobiliario, en cuanto a sus conceptos básicos y de aquellos que se juzgue necesario incorporar, para simplificar el trabajo en la valuación y buscar la uniformidad en la normatividad vigente del Distrito Federal.

Justificación

En la actualidad, las dependencias privadas y gubernamentales están disociadas y no han tenido una comunicación estrecha entre ellas para integrar las normas en el ámbito de la valuación inmobiliaria, ya que ven en forma aislada el cumplimiento de las normas en función de su interés propio.

Esto conlleva un gran problema en el sentido que un inmueble puede tener varios valores distintos para cumplir diferentes normativas, claro ejemplo es el caso de las Instituciones de Crédito que emiten un avalúo con un valor para garantía y, por otro lado, la Tesorería del Distrito Federal que a través de su Manual, genera otro valor distinto para el pago de Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles.

Lo anterior incide en dos problemas fundamentales:

- En primera instancia, el usuario final o el cliente tiene que pagar por dos avalúos de un mismo inmueble.
- Y en consecuencia, esto genera en el cliente confusión y desconfianza al obtener dos avalúos con valores distintos de un mismo inmueble.

Se podrá facilitar y hacer más eficiente el trámite a los usuarios y al Valuador Profesional, generando un solo avalúo que cumpla con las diferentes normativas.

Justificación

El formato único de avalúo es el medio por el cual, el especialista en valuación inmobiliaria expresa o interpreta la estimación de valor de un inmueble, considerando cada una de sus características a través del análisis de las referencias de mercado e interpretados en los enfoques y métodos correspondientes de valuación.

Objetivo General

El objetivo del presente estudio es analizar los conceptos que integran los formatos para avalúos inmobiliarios de algunas instituciones en el Distrito Federal, y proponer un formato único de avalúo con el fin de conciliar los criterios y manuales, generando flexibilidad para valuar desde un terreno en transición o urbano, hasta un hotel o un edificio de oficinas, buscando la convergencia de los conceptos para la elaboración de un documento por el Valuador Profesional que sirva para la toma de decisiones del usuario final.

En el Siglo XIX

La evolución de la valuación inmobiliaria se ha dado a través de varios siglos, teniendo como antecedente la Ley de contribuciones del año de 1836 que por primera vez establece una contribución del 2 al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la ciudad de México.

El pago debería hacerse por semestres vencidos, con una pena del 1 al millar como mínima y del 4 al millar como máxima, para los causantes morosos exceptuando del pago a los conventos, las casas de los curas, las de beneficencia, las de instrucción, las que valieran menos de \$ 200.00 pesos siempre y cuando el dueño no tuviera otra igual o de mayor valor y por último, las que por su mal estado no le producen nada a su dueño.

Para llevar a la practica esta Ley se estableció una oficina recaudadora, nombrando peritos que valuaran las casas que deberían pagar el impuesto, ellos fueron los Arquitectos Don Joaquín de Heredia, Don José del Mazo y Don Vicente Casarin.

Posteriormente se unieron los arquitectos Don José Ma. Domínguez, Don Manuel Cortes y Don Juan Manuel Delgado, todos de reconocida solvencia moral y profesional.

Los avalúos se iniciaron el 1ro. de Octubre de 1836 y terminaron el 13 de septiembre de 1838 el primer tomo que incluía 2000 casas.

En el último cuarto del siglo antepasado, una vez que se consolidó la República al triunfo sobre el efímero imperio de Maximiliano, se inició lentamente la recuperación económica del país, hasta que se afianzó durante el período de 30 años de paz del gobierno del General Profirio Díaz.

La actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida, estando enfocada a la agricultura, minería, ferrocarriles, comercio, y en menor forma a la industria.

Los créditos que otorgaban los escasos bancos existentes eran de tipo refaccionario o de habilitación y avío, no requiriéndose de avalúos comerciales como los que hoy conocemos, sino que se otorgaban más basados en la confianza y honorabilidad de los acreditados; es decir, los créditos eran personales, basándose en los balances presentados, aunque la garantía fuese la hipotecaria o la prendaria.

Los préstamos hipotecarios sobre propiedades los concedían casi exclusivamente los particulares, y bastaba para ello una apreciación hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy se llama avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban en el siglo pasado eran de carácter judicial, sin ceñirse a normas previamente establecidas, sino que en su mayor parte eran al leal saber y entender del perito designado, se basaban en el Valor de Reposición Nuevo.

Los trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo antepasado, exclusivamente con fines tributarios del impuesto predial, cuando se establecieron las bases para el catastro de la Ciudad de México.

La primera Ley del Catastro en el Distrito Federal fue publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1896.

Posteriormente, el Sr. Lic. José Ives Limantour, Secretario de Hacienda en esa época, y de la cual dependía el Catastro, encargó al Sr. Ing. Don Salvador Echegaray que estudiase con todo detenimiento los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y en los antiguos Imperios Alemán y Austríaco.

Después de comparar todos estos catastros, el Ing. Echegaray llegó a la conclusión que la mejor opción se adaptaba a nuestro medio, era la legislación catastral italiana. El citado profesional, auxiliado por el Sr. Ing. Isidro Díaz Lombardo y por el Sr. Lic. Manuel Calvo y Sierra, redactaron el proyecto de Reglamento del Catastro, en el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de febrero de 1899.

El Sr. Ing. Salvador Echegaray fue designado como el primer Director del Catastro, y como tal procedió de inmediato a fijar las normas para la formulación de los avalúos catastrales, que desde su inicio hasta la fecha, son de carácter físico.

Para las construcciones se eliminaron los procedimientos de valuación "tipo presupuestos", en los que había que calcular cantidades de obra y aplicar precios unitarios por cada renglón, por ser lentos y poco precisos. Por primera vez se clasificaron las construcciones por tipos y precios unitarios por metro cuadrado cubierto, y aplicando un demérito por estado de conservación, lo que vino a agilizar la elaboración de los avalúos.

En el siglo XX

Generalidades

El estudio de la valuación comercial como una rama de la investigación económica es reciente en el mundo y especialmente en nuestro país en donde comenzó hace algo más de 70 años.

En México los trabajos de valuación inmobiliaria se iniciaron en las postrimerías del siglo antepasado, exclusivamente con fines de tributación predial, cuando se establecieron las bases para el Catastro de la ciudad de México.

Durante el primer cuarto del siglo pasado, el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral del deudor, esto es, sin la base técnica de un verdadero avalúo, ya que lo que se tomaba en cuenta era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, siempre atrasadas y lejanas de la realidad.

En ocasiones no era este criterio el decisivo, sino meramente la opinión de un técnico, ingeniero o arquitecto, que dictaminaba sobre el valor de la garantía según su "leal saber y entender".

Funcionaba solamente un banco hipotecario denominado "Banco Internacional Hipotecario de México, S. A.", que operaba prestando en hipoteca sobre predios urbanos y principalmente rústicos. No se tienen noticias del procedimiento seguido en él para la estimación de los bienes.

En 1925 cristalizó una de las conquistas sociales de la Revolución al crearse la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, en beneficio de los empleados federales. Esta institución tenía entre sus funciones la de otorgar crédito con garantía hipotecaria a los servidores de los Poderes de la Unión, con el fin de facilitarles la compra de sus casas habitación.

Al principio, los préstamos que Pensiones concedía para los indicados fines, no se basaban en avalúos, sino en meras opiniones de sus inspectores, que no siempre daban resultados positivos, ya que algunos préstamos no quedaron suficientemente garantizados, se creó el Departamento de Valuación, con el objeto de establecer los valores reales de los inmuebles que pretendían adquirir los empleados solicitantes de crédito.

Originalmente los procedimientos de valuación del mencionado departamento seguían las normas catastrales, pero ya con un criterio comercial, es decir, eran simplemente avalúos de carácter físico o directo, pero los valores se fijaban más en consonancia con la realidad del mercado inmobiliario, aunque estas estimaciones no fuesen desde entonces lo que técnicamente se designa como un avalúo comercial.

Los avalúos que conjuntamente se realizaban, eran exclusivamente de carácter físico o directo, esto es, del predio y las construcciones, siguiendo reglas bien definidas; estas fueron complementadas con las disposiciones del Reglamento de la Ley de Catastro de 6 de febrero de 1934.

Avalúos para Instituciones de Crédito

Más tarde el Gobierno de la Revolución reestructuró el sistema bancario, fundando instituciones nacionales como el Banco de México, S. A.; la Nacional Financiera, S. A.; el Banco Nacional de Crédito Agrícola, S. A.; el Banco Nacional de Crédito Ejidal, S. A.; el Banco Nacional de Fomento Cooperativo, el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S. A., la Comisión Nacional Bancaria, etc., cooperaron decisivamente al desenvolvimiento económico de México, gracias a las facilidades de crédito abiertas, de acuerdo con una muy moderna legislación sobre instituciones de crédito.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S. A., actualmente Banobras, se creó el 23 de febrero de 1933 para llenar una función que no había sido encomendada a ninguna otra institución descentralizada y que tampoco llenaban los bancos de la iniciativa privada. Se trataba de abrir una fuente de crédito a los Gobiernos de los Estados, los Municipios y el propio Gobierno Federal, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas en sus respectivas regiones de influencia.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto en todos los casos a previos avalúos y estudios financieros sobre la posible recuperación del préstamo. Esta capacidad de recuperación era condición necesaria para el otorgamiento, crédito no recuperable no se otorgaba.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S. A. pudo desempeñar satisfactoriamente su primitiva comisión y lo hizo tan eficazmente, que pronto se sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su Ley Orgánica, que le prohibía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada; y para ello, el 11 de noviembre de 1933 fue necesario crear una institución filial del banco, organizándola dentro de las normas de las instituciones de crédito privadas: la Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A., y así nació la primera iniciativa privada.

La Dirección de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en Circular de 4 de mayo de 1935, obligaba a las Compañías de Seguros a justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, debiendo ser el Banco Nacional Hipotecario Urbano, y de Obras Públicas, en su carácter de Banco Fiduciario Nacional, el encargo de practicar los avalúos.

El banco aún no disponía de un departamento u oficina de avalúos, ni contaba con los servicios técnicos especializados en la materia. Y estaba obligado a efectuar la valuación de todos los bienes de las compañías de seguros y las que solicitaba la Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A., para someterlas a la consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria, la primera de las valuaciones mencionadas no requería de supervisión y, por lo tanto, representaba una responsabilidad mayor para el Banco.

El Banco por su parte, tuvo que resolver la evaluación del Edificio de la Nacional, primer rascacielos de la ciudad ubicado en la esquina de avenida Juárez y San Juan de Letrán (Hoy Eje Central Lázaro Cárdenas). La necesidad, inaplazable e imperiosa, obligó a esta Institución al establecimiento de bases técnicas y a la formación de un personal capacitado, dando origen al sistema de avalúos de capitalización de rentas o productos, como complemento del avalúo físico directo, el instrumento para llegar al conocimiento del valor comercial.

Por otra parte, la Asociación Hipotecaria Mexicana creó otra institución filial, y por ende, también del Banco: el crédito Hotelero, para impulsar la construcción de hoteles con motivo del naciente auge turístico. Los edificios de mayor importancia, que construía la iniciativa privada, además de los grandes edificios de las Compañías de Seguros, eran los hoteles, cuya casi totalidad absorbía esta nueva institución de crédito que podía prestar un 50% del valor del hotel, en lugar del 30% que otorgaban las instituciones hipotecarias privadas, por considerarse estos edificios de carácter especializado por la H. Comisión Nacional Bancaria.

El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., llamó a los Valuadores de la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro y de la Dirección General de Catastro e Impuesto Predial para contratarlos.

El primer Jefe del departamento de Avalúos del Banco fue el Sr. Ing. David González Moreno.

Lo sucedió el Sr. Ing. Don José Simón de la Vega, por su parte, a él se le debe el sistema metódico de la recolección de datos para un avalúo, plasmado en un Formato o Machote, que tituló "Instructivo-Guía", que se uso hasta hace años en el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., que es el que usaban todas las instituciones de crédito. Casi a 68 años de haberse creado este formato de avalúo, sigue siendo vigente.

El Ing. Don Edmundo de la Portilla, pensó que para que los avalúos que se produjesen fuesen realmente de carácter comercial, debería tomarse en cuenta la productividad del inmueble: casa habitación, edificio de departamentos o de oficinas. Esto es, que deberían considerarse las rentas reales o efectivas, o en su caso las estimadas cuando no estuviese rentado. Igualmente, deberían deducirse todos los gastos correspondientes a impuesto predial, consumo de agua, gastos administrativos y de conservación, así como los vacíos efectivos o virtuales, para así llegar a un producto líquido anual, que capitalizando a una tasa de interés acorde con el tipo de inmueble por valuar, daría el valor de capitalización del mismo.

De la comparación del valor físico y del de capitalización, se llegaba a la conclusión sobre el valor comercial, que se obtenía promediando estos valores, actualmente estos dos métodos se siguen practicando por los valuadores e instituciones bancarias.

Por este motivo, se debe considerar al Sr. Ing. Don Salvador Echeagaray como el padre del avalúo físico, y al Sr. Don Edmundo de la Portilla como el padre del avalúo de capitalización, y por ende, del valor comercial.

De acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales que se publicó hasta el 31 de octubre de 1944, en el Diario Oficial de la Federación, en su artículo 41, confería a cuatro bancos nacionales la facultad de valuar los bienes de la nación que fuesen vendidos fuera de subasta. Estos eran el Banco de México, S. A., la Nacional Financiera, S. A., el Banco Nacional de Comercio Exterior, S. A. y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. Como de estas cuatro instituciones únicamente el Banco Nacional Hipotecario era el que efectuaba avalúos, de hecho se convirtió esta institución en el perito valuador del Gobierno Federal, con las mismas facultades que se otorgaron posteriormente a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy INDAABIN). Esta etapa duró hasta el 13 de julio de 1950, que fue cuando se creó esta Comisión.

El 31 de marzo de 1949 se terminó el avalúo de los patios de las dos estaciones de Buenavista (del F. C. Mexicano y de los F.F.N.N. de México), del patio de la Estación de Carga de Nonoalco, de la Estación de San Lázaro del Ferrocarril Interoceánico y la Estación del Ferrocarril de Hidalgo. Considerando que en esta fecha nació el Avalúo Residual, para grandes extensiones de terrenos urbanos o suburbanos, este método es el que se emplea en la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy INDAABIN).

En 1936, siendo Presidente de la H. Comisión Nacional Bancaria el Sr. Lic. Don Manuel Palavicini, el Ing. Rómulo Delgado Crespo, Jefe del Departamento de Estudios Técnicos, encomendó a los señores Arq. Roberto Alvarez Espinosa, Arq. Miguel Cervantes, Ing. Luis Videgaray Luna, Ing. Eduardo del Paso que elaboraran un Formato de Avalúo que deberían adoptar todas las instituciones

bancarias, a fin de que se unificaran los avalúos, para lo cual se imprimirían estos machotes.

Desde el año de 1937 el Banco había venido valuando, para los efectos del pago de impuesto de herencias y legados, en 1953, el Decreto de 29 de Diciembre de 1952, publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes, reformando la fracción V del artículo 53 de la Ley de Herencias y Legados vigente, autoriza a otras Instituciones Oficiales, como son: Nacional Financiera, S. A., y el Banco Nacional de Comercio Exterior, S. A. Se hace la aclaración de que el Banco de México, que figuraba también en la Ley, se abstuvo de practicar este tipo de avalúos.

La experiencia valuatoria del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., señala la siguiente clasificación:

1. Avalúos de grandes extensiones de terrenos.
2. Avalúos de obras de urbanización.
3. Avalúos de fraccionamientos ya terminado.
4. Avalúos de predios destinados a la habitación.
5. Avalúos de predios destinados a habitaciones múltiples.
6. Edificios comerciales y despachos.
7. Avalúos de grandes centros urbanos.
8. Avalúos de edificios y casas catalogados como monumentos coloniales o históricos.
9. Predios de carácter especializados.
10. Avalúos para efectos del pago del impuesto sobre herencias y legados.
11. Avalúos para efectos de donaciones.
12. Avalúos para expropiaciones.
13. Avalúos para la emisión de certificados de participación inmobiliaria.

Con fecha 13 de julio de 1950, se dio a conocer a las instituciones hipotecarias el machote de avalúo aprobado por la Comisión, así como el instructivo para llenarlo.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y Obras Públicas, S. A. en el período de 1936 al 1960 elaboró 33,623 avalúos. El archivo de la Comisión Nacional Bancaria, concentraba todos los avalúos de las instituciones hipotecarias, contenía aproximadamente 100,000 avalúos comerciales. La Nacional Financiera, S. A. tenía un archivo pequeño pero muy importante por las valuaciones industriales y de fraccionamientos.

La experiencia adquirida por los bancos hipotecarios era limitada por la Ley de Instituciones de Crédito y por disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria, a los siguientes tipos de predios:

Predios destinados a la habitación, comerciales y de uso especializado.

Les estaba vedado prestar en zonas que no tenían urbanización completa, motivo por el cual no contaban con experiencia en valuación de zonas no urbanizadas y de grandes terrenos sin urbanización.

Por otra parte, las instituciones hipotecarias han complementado su experiencia en la valuación comercial, con motivo de los avalúos para efectos fiscales y de traslación de dominio, en operaciones de compraventa, o bien cuando son designados como peritos terceros en las inconformidades que se presentan en los avalúos fiscales para cumplir el Impuesto de Herencias y Legados, y más esporádicamente aun, en avalúos judiciales.

Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales.

En 1950 la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, con una gran visión, y teniendo en cuenta que el país entraba en una etapa de progreso no conocida hasta entonces, debida a la postguerra, y considerando que se iban a incrementar las ventas fuera de subasta de los bienes de la nación que no eran necesarios para la Administración Pública, para servir como una fuente de financiamiento al gasto público, pensó en constituir una Comisión autónoma para la valuación de dichos bienes, ya prevista en la Ley General de Bienes Nacionales de 1944.

Para tal efecto, se publicó en el Diario Oficial del 13 de Julio de 1950, el Reglamento de la Comisión de Bienes Nacionales.

La Comisión, según el citado Decreto, funcionaría en forma autónoma, como cuerpo colegiado, y estaría integrada por representantes de tres sectores:

1. El gubernamental.
2. El de las Instituciones Nacionales de Crédito.
3. El de los Colegios de arquitectos y de Ingenieros Civiles.

Por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal publicada en el Diario Oficial del 29 de Diciembre de 1976, la Subsecretaría de Bienes Inmuebles pasó a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, y a partir de 1983, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

En la Ley General de Bienes Nacionales del 20 de Diciembre de 1968, muy tardíamente se le ampliaban sus funciones a la Comisión, haciendo obligatoria su intervención, ahora ya en la adquisición de los bienes inmuebles cuando interviniesen el Gobierno Federal y los organismos descentralizados.

Es a partir de 1977, cuando el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, le otorga todo el apoyo a la Comisión, haciendo cumplir las disposiciones legales que la hacen intervenir en todas las

operaciones de venta fuera de subasta, en las adquisiciones o en las permutas de los bienes inmuebles en las que interviene el Gobierno Federal o los diversos organismos paraestatales, así como en la justipreciación de las rentas de los inmuebles arrendados por estos últimos.

Avalúos Catastrales

A mediados de los años cincuenta (1950), la Tesorería del Distrito Federal autoriza a los contribuyentes del impuesto predial para que mediante dos avalúos bancarios que no difirieran en más del 10%, sirvieran para fijar el valor catastral, el cual sería el promedio de ambos avalúos.

El primer día de enero de 1962, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para cuantificar el gravamen sobre utilidades en las operaciones de compraventa, en su Ley del Impuesto Sobre la Renta estableció la obligación para que mediante avalúo bancario se fijara el valor del inmueble, para el causante que quisiera tener determinado este valor para cualquier operación futura de enajenación.

En el mismo año, también se fijó la obligación a los notarios de solicitar un avalúo para los efectos de compraventa, cuando el valor catastral que figuraba en la boleta, o su valor fiscal de rentas capitalizadas, superara los \$200,000.00. Después disminuyó este límite a \$50,000.00, luego a \$10,000.00.

La Tesorería del Distrito Federal empezó a recaudar su impuesto de Traslación de Dominio con estos avalúos iniciales que superaran los \$ 200,000.00 de valor catastral, con tan buenos resultados en el incremento de sus recaudaciones, que los hizo obligatorios para todos los casos. Es más, la vigencia del avalúo para la Secretaría de Hacienda era de un año, y la Tesorería lo redujo a sólo seis meses.

Al aceptar la Tesorería del Departamento del Distrito Federal los avalúos bancarios para fines de tributación del Impuesto de Traslación de Dominio, adoptó un "machote" igual al de la Comisión Nacional Bancaria para efectos de crédito, con la adición de algunos datos, como era referente al número de la cuenta predial del inmueble, y en las conclusiones, el valor referido al día primero de enero de 1962 (posteriormente fue para el primero de enero de 1972), a fin de que sirvieran también para los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Este machote es el que se sigue usando hasta la fecha. Los Bancos lo emplean también para sus valuaciones comerciales. En esta forma ha quedado uniformada la prestación del avalúo comercial en todas las instituciones de crédito.

El perito practicaba los avalúos catastrales con base a tablas de valores unitarios establecidos por Catastro.

Leyes que han regulado la valuación en México y en el Distrito Federal:

1836	Ley de Contribución sobre el valor de las fincas urbanas de la ciudad de México.	
1896	Secretaría de Hacienda	Se publica la 1ra. Ley de Catastro en el D. F.
1899	Secretaría de Hacienda	Se publica el Reglamento de Catastro
1917	Tesorería del D. F.	Ley de Hacienda del D. F., bases para el impuesto predial.
1924	Comisión Nacional Bancaria	Expedición de la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1925	Dirección de Pensiones Civiles y Retiro (ISSSTE).	Otorga créditos a Gobiernos de Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas.
1933	Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas (Hoy Banobras).	Otorga créditos a Gobiernos de Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas.
1934	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Reglamento de la Ley Catastro.
1935	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Disposición para justificar la inversión de las reservas Técnicas en bienes raíces y derechos reales de las Compañías de Seguros.
1936	Comisión Nacional Bancaria.	Revisión de los avalúos generados por las Hipotecas.
1942	Departamento del D. F.	Decreto que congela rentas en viviendas.
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica la Ley General de Bienes Nacionales Art. 41 facultad de valuar los bienes de la nación.
1950	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica el primer reglamento de Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales e integración del cuerpo colegiado tripartita.

1954	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad y condominio de los edificios, departamentos, viviendas y locales.
1958	Instituto Mexicano de Valuación, A. C.	Se funda la primera agrupación de profesionistas en la Valuación.
1962	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Se publica la Ley de Impuestos sobre la Renta.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 526: Formato mínimo para avalúos.
1965	Tesorería del D. F.	Instructivo para valuación de predios urbanos.
1972	Instituto Nacional de Antropología e Historia.	Ley de monumentos, sitios y zonas arqueológicas.
1972	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D. F.
1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 671: Reglas para la formulación de Avalúos.
1976	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Artículo 116 Ley de Sociedades Mercantiles Registro de Valuadores.
1976	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	Ley General de Asentamientos Humanos
1976	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
1978	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 764: Requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos para Instituciones de Crédito y las organizaciones Auxiliares.
1980	Tesorería del D. F.	Publican en la Gaceta Oficial los nuevos criterios para la valuación catastral de predios urbanos.

1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 843: Requisitos para el refrendo de Credenciales de valuador.
1981	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.	Se publica el nuevo reglamento de esta Comisión creando delegaciones regionales.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 856: Actualización de avalúos del patrimonio Inmobiliario de las Instituciones de Crédito para re - expresión de sus estados Financieros
1982	Comisión Nacional de Valores.	Criterios sobre la información en los avalúos de activo fijo de sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.
1982	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Art. 6 Se autoriza a las Sociedades Nacionales de Crédito, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los corredores públicos para practicar Avalúos para efectos fiscales.
1986	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 978: Disposiciones para efectos de re – expresión de estados financieros de las Instituciones de crédito y organizaciones auxiliares y empresas de servicios complementarios y conexos.
1987	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular no. 1002: Factores de ajuste para actualización de inversiones inmobiliarias de las Instituciones de Crédito y organizaciones auxiliares.
1987	Secretaría de Gobernación	Se publica decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Bienes Nacionales, facultando a las S. N. C. a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra y venta de propiedades de entidades de la Administración Pública Federal.
1987	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.	Se publican los criterios y metodología de Valuación.
1988	Banco de México	Telex-circular no. 33786. Reglas a las que habrán de sujetarse las S. N. C. en la formulación de avalúos.

1988	Comisión Nacional Bancaria.	Circular no. 1018: Disposiciones generales sobre la práctica de avalúos.
1994	Gobierno del Estado de México	Instructivo para la valuación de predios Urbanos.
1994	Comisión Nacional Bancaria.	Circular no. 1201: Disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos.
1994	Comisión Nacional Bancaria.	Circular no. 1202: Se da a conocer formato único para avalúos de inmuebles.
2000	Banco de México.	Circular Telefax 12/2000, La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, informa que dejará de llevar él registro de valuadores bancarios.
2000	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.	Circular 1462: Se dan a conocer disposiciones de carácter general para la presentación del servicio de avalúos.
2000	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.	Circular 1480: Metodología para calificación de cartera de crédito.
2002	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.	Circular 1516: Se modifica la Circular 1462, considerando que debe ser de la exclusiva responsabilidad de cada institución de crédito integrar un padrón de valuadores para la prestación de los servicios de avalúo en materia de inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios.
2002	Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.	Art. 1: Regula las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Créditos Garantizados, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.
2003	Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos Garantizados a la vivienda.

2003	Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	Modificación de las Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos Garantizados a la vivienda.
2004	Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.
2004	Ley de Bienes Nacionales	Decreto por el que se expide el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamiento jurídicos de carácter federal, en materia de avalúos, justipreciaciones de rentas; de inventario, registro y catastro de inmuebles federales y de los pertenecientes a entidades paraestatales, así como de administración, vigilancia, control, protección, adquisición y afectación de inmuebles federales competencia de la propia Secretaría.
2004	Gaceta Oficial del Distrito Federal	Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal.
2005	Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	Modificación de las Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos Garantizados a la vivienda.
2005	Se Reforman y Adicionan la Ley de Profesionales. Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.	Obligaciones y prohibiciones de los Valuadores
2005	Gaceta Oficial del Distrito Federal.	Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos.

Análisis de las normas y reglas que regulan los formatos para los avalúos en el Distrito Federal

Hablaremos de las normas actuales que definen diferentes formatos para la elaboración de avalúos, explicando de manera general el contenido de cada una e identificando la convergencia de los conceptos necesarios y así proponer el formato único, simplificando el análisis con una matriz comparativa.

Ley de Instituciones de Crédito

Art. 46. Relaciona las operaciones que las Instituciones de crédito pueden hacer. Numeral XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o penito.

Art. 77. Las Instituciones de crédito prestarán los servicios previstos en el Art. 46 de esta Ley, de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas que propicien la seguridad de esas operaciones y procuren la adecuada atención a los usuarios de tales servicios.

Comentario: Para ambos artículos es necesario que la profesión de valuación sea autorizada por una ley a nivel nacional y faculte a especialistas de diversas ramas en valuación a través de cédula de Valuador Profesional, reconocida en todas las instituciones de crédito, entidades y dependencias gubernamentales, con el objeto de apearse a las disposiciones legales, administrativas y la sana práctica valuatoria.

Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Art. 4. Corresponde a la Comisión:

Fracción V. Expedir normas respecto a la información que deberán proporcionarle periódicamente las entidades.

Fracción IX. Procurar a través de los procedimientos establecidos en las leyes que regulan al sistema financiero, que las entidades cumplan debida y eficazmente las operaciones y servicios, en los términos y condiciones concertados, con los usuarios de **servicios financieros**.

Fracción XXXVI. Emitir las disposiciones necesarias para el ejercicio de las facultades que esta Ley y demás leyes le otorgan y para el eficaz cumplimiento de las mismas y de las disposiciones que con base en ellas se expidan.

Comentario: A través del Art. 4, fracciones V, IX, XXXVI y XXXVII, a la Comisión le corresponde emitir normas y procedimientos establecidos en la Ley que regulan a Instituciones financieras y para que estas cumplan correcta y eficazmente las operaciones y servicios bancarios concertados con los usuarios de servicios financieros, entre otros están los servicios de los avalúos.

Art. 19. Las entidades del sector financiero sujetas a la supervisión de la Comisión estarán obligadas a proporcionarle los datos, informes, registros, libros de actas, auxiliares, documentos, correspondencia y en general, la información que la misma estime necesaria en la forma y términos que les señale, así como a permitirle el acceso a sus oficinas, locales y demás instalaciones.

Comentario: El Art. 19 señala que todas las Instituciones financieras están sujetas a supervisión y obligadas a proporcionar toda la información que la Comisión les solicite, así como facilitar el acceso a sus instalaciones, información de los avalúos emitidos para crédito, recuperación de crédito y comercialización. Al respecto existe la circular 1480 de la Comisión que marca que las instituciones tienen que reportar los valores de las garantías de los créditos.

Circular telefax 12/2000 11 Febrero, 2000.

Deroga el numeral M.33.1 de la Circular 2019/95.

Circular interna del Banco de México sobre el cobro de derechos por registro de servicios de avalúos.

Por lo que ya no es necesario que las Instituciones de Crédito contraten servicios de personas que se encuentren inscritas en el registro de la CNBV.

Dirigida a todas las Instituciones de Crédito

Comentario: A partir de la emisión de esta circular del banco de México, las instituciones de crédito se ven facultadas para generar su propia normativa y procedimientos para la elaboración de avalúos.

Circular Número 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
(14 de febrero de 2000).

Consta de:

Consideraciones

Los bancos ya no necesitan contratar los servicios de valuadores registrados por la CNBV. (Desaparece el registro de la CNBV), las instituciones generan su propio control y registro de valuadores.

Padrón de valuadores por Institución de Crédito con base en un riguroso procedimiento de selección.

Controles para evaluación permanente del desempeño.

Manuales para estandarizar los avalúos por especialidad.

Principios valuatorios aceptables a nivel nacional e internacional.

Mayor nivel ético, técnico y de competencia del personal bancario y valuadores.

Protección de los usuarios de los servicios.

Registro con valores de referencia de los avalúos realizados.

Mayores y mejores elementos objetivos para el ejercicio de la actividad valuatoria.

Disposiciones

“Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria” y Manuales de Valuación, divididos en:

A. Prácticas y Procedimientos.

B. Inmuebles.

C. Maquinaria y equipo.

D. Agropecuarios.

Las políticas en la prestación del servicio de avalúos deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración (Bancos) o Consejo Directivo (otras instituciones por ejemplo, NAFINSA, BANCOMEXT, etc.), según corresponda.

Unidad Administrativa responsable de los avalúos en cada Institución, técnicamente capacitada e independiente en la formulación de dictámenes, de las unidades de crédito, de recuperación de crédito, de comercialización y demás unidades de negocios.

El Padrón de valuadores por Institución tiene un riguroso procedimiento de selección basado en altos requerimientos técnicos y éticos, controles para la evaluación permanente del desempeño. altas y bajas en el padrón, así como medidas correctivas a los valuadores, con conocimiento de la C. N .B. y V., diez días hábiles siguientes a la fecha en que se realicen o apliquen.

El valor de los bienes se estima con independencia del propósito por el que se solicite el avalúo.

Observación de los enfoques de valuación previstos en los "Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria"

Avalúos en papel membretado de la institución y sello de la misma, nombres y firmas tanto del funcionario autorizado, puesto y clave así como del valuador.

Registro por Institución de los valores obtenidos en los avalúos, distinguiendo por inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios.

Las instituciones conservaran la información de los avalúos que hagan por cinco años, a partir de la fecha de su realización, permitiendo su fácil identificación, localización y consulta.

Las instituciones serán responsables de la calidad moral y profesional de las personas físicas que contraten para la prestación del servicio de avalúos.

Que los avalúos se practiquen y formulen de conformidad con la Circular 1462 y demás disposiciones de carácter legal y administrativo que les sean aplicables, así como de su razonabilidad.

Disposiciones transitorias

La Circular 1462 entró en vigor el 1° de julio de 2000, salvo lo exceptuado en la disposición Segunda Transitoria y las disposiciones Tercera y Cuarta Transitorias que tendrán efectos a la fecha de esta Circular.

A la entrada en vigor de la Circular 1462 se dejan sin efecto las Circulares 1201 y 1202, emitidas por la CNB el 14 de marzo de 1994, con excepción de lo establecido en las disposiciones Vigésima Sexta, por lo que se refiere al registro de perito valuador bancario, Segunda, Décima Segunda y Décima Quinta a Vigésima Quinta de la citada Circular 1201, las cuales se derogan a partir de la fecha de esta Circular.

Las instituciones seguirán siendo responsables de la calidad moral y profesional de los valuadores que contraten para la prestación del servicio de avalúos, de que estos se practiquen y formulen de conformidad con las disposiciones de carácter legal y administrativo que les sean aplicables, así como de su razonabilidad.

Circular Número 1516 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (24 de mayo de 2002).

Asunto Avalúos Bancarios. Se modifica la Circular 1462. "A las Instituciones de Crédito: La Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en los artículos 46, fracción XXII, 77, 97 y 99 de la Ley de Instituciones de Crédito y 4, fracciones V, IX, XXXVI y 16, último párrafo de su Ley."

Comentario: Con el cambio de la circular 1516 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores transmite la responsabilidad a las instituciones de crédito en los siguientes puntos:

- Integrar el padrón de valuadores que prestan los servicios de avalúos de cada especialidad, para mejor control de las altas y bajas de los mismos.
- Autoregulación de las instituciones de crédito, para simplificar la administración de la operación y seguimiento de los manuales de valuación.
- Aplicar medidas correctivas para el padrón de peritos.
- Registro de valores.

Comentario: Referente al punto 1, se tendrá que considerar simplificar los registros cambiando tan solo por la cédula de Valuador Profesional, evitando registro por institución.

Para que todo esto quede a disposición de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en cuanto lo requiera.

A partir de que entró en vigor la circular 1516 se derogaron las siguientes disposiciones de la circular 1462:

- Quinta, Séptima, segundo párrafo, Décima, segundo párrafo y Décima Tercera.
- Los numerales 4.3, 6.5.3 y 6.7, último párrafo, del Apartado A de los Lineamientos Generales para la Valuación a que se refiere la disposición Primera.
- Se reforman los numerales 6 de los Apartados B, C y D de los citados Lineamientos.
- Estructura y contenido del avalúo de inmuebles El modelo de formato a utilizar en la elaboración de avalúos de inmuebles, deberá corresponder al definido por la institución de crédito en el Manual de Valuación Bancaria.

Los conceptos que considera la C. N. B. y V. en el formato de avalúo inmobiliario se analizan más adelante en la matriz comparativa.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

Consta de:

Siete capítulos en los que señala las reglas de carácter general que establecen la metodología para valorar inmuebles con objeto de créditos garantizados a la vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación Lunes 27 de septiembre de 2004.

26 Disposiciones generales

8 Principios

Fundamentadas en:

Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, segundo párrafo del artículo 7

Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, con base en lo indicado por el último párrafo del artículo 19 en su sesión 13.

Objetivo: *Regular las actividades y servicios financieros para otorgar Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación, o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia y fomentar la competencia, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.*

Capítulo I

Disposiciones generales

"Primera. Objeto. 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."

Comentario: *El objeto de estas reglas es establecer la metodología para valorar únicamente vivienda con créditos, otorgados por Instituciones de crédito, Sofoles, INFONAVIT, FOVISSSTE, IMSS, entre otras, elaborados por peritos valuadores autorizados (Valuadores Profesionales) y unidades de valuación registrados en la Sociedad Hipotecaria Federal.*

Segunda. Alcances. 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.

Tercera. Definiciones Se indican en el apartado de Glosario de Términos de Valuación.

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."

Comentario: Estos principios mencionan algunos enfoques y/o métodos que se tienen que considerar en el avalúo para estimar el valor de una vivienda o bien para un conjunto de viviendas.

Capítulo 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.

Comentario: En este apartado, como en las anteriores leyes analizadas, se busca a través de un formato y técnicas aprobadas estimar el valor de bien inmueble.

Tabla 1

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 (fecha de construcción).

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: 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:

Tipo de inmueble:	Terreno para desarrollo habitacional, individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada o su recuperación.
Tipo de valor:	Valor comercial o valor neto de reposición.
Enfoques:	Mercado, físico, residual o ingresos en su caso.
Documentos necesarios.	Escritura, boleta predial, planos, arquitectónicos, etc.

Comentario: Este capítulo corresponde a la información necesaria que el comprador o desarrollador tendrá que entregar para la elaboración del avalúo, misma que se solicita en la circular 1462.

Capítulo 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.

Comentario: Estos estudios corresponden a los avalúos proyectados para una vivienda o conjunto de viviendas considerándolas terminadas, empleando los enfoques de mercado, físico y residual, basados en la información del proyecto e indicando el texto de Estudio de Valor en posición diagonal con marca de agua en todas las hojas del avalúo, además se tendrá que estimar el valor del inmueble en su estado actual, señalando el avance que tenga el inmueble.

También estos avalúos los realizan las instituciones de crédito para proyectos de hoteles, edificios de oficinas, centros comerciales, entre otros y sirven para la toma de decisiones. Es importante destacar que este tipo de trabajos tiene implícito un riesgo muy grande, que es el que no se termine la obra al 100% en un tiempo adecuado o bien el constructor o inversionista no lo realice tal y como fue proyectado.

Capítulo 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."

Comentario: El inmueble que no se identifique plenamente con la información proporcionada o tratándose de una vivienda en construcción y no se mencione con la leyenda de estudio de valor, en estos casos no se consideraran validos los avalúos.

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.

Comentario: Este apartado está contemplado en el capítulo de Consideraciones Previas al avalúo en la circular 1462.

Capítulo V

I.- 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.

Comentario: No hay duda de la investigación de mercado que hace cada Valuador en la zona de estudio de ser posible amplia y exhaustiva, en ocasiones difícilmente se encuentran en el mercado hasta seis comparables, es por ello que esta disposición queda fuera de todo orden, cuando es posible que con menos referencias se puede sustentar y estimar el valor, con la responsabilidad y respaldo de un Valuador Profesional.

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.

Comentario: Sería muy bueno tener acceso a los cierres de compraventa; sin embargo es difícil recabar esta información de mercado, ya que generalmente la que se conoce es la oferta. Este procedimiento se tiene que trabajar en un esfuerzo conjuntamente con los notarios y las inmobiliarias para tener conocimiento de los cierres de operación y sería conveniente que el registro público de la propiedad los publique.

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.

Comentario: Los gastos de comercialización es factible que los tenga contemplados el desarrollador o constructor, pero el propietario de un inmueble que pretende vender es difícil que tenga conocimiento de estos, si no es a través de una inmobiliaria.

I.- Enfoque de mercado.

II.- Enfoque físico.

III.- Enfoque residual.

IV.- Procedimiento estático.

V.- 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 medio, descritas en la regla vigesimoséptima.

Comentario: Todos estos enfoques y procedimientos para estimar el valor de un inmueble, están contemplados en su mayoría en la circular 1462, en el apartado consideraciones previas al avalúo.

Para el enfoque residual o estático, es una metodología que tiene que ser muy bien aplicada, ya que se basa en muchos supuestos y es muy sensible con todas sus premisas y podría generar un valor incierto.

Capítulo 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."

Comentario: La fecha de visita y la fecha de elaboración del avalúo, son indispensables para cualquier trámite ante las instituciones de crédito.

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

Los conceptos que considera la Sociedad Hipotecaria Federal en el formato de avalúo inmobiliario se analizan más adelante en la matriz comparativa.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

La Subdirección General Técnica del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores emitió un comunicado de fecha 14 de febrero de 2005, en el que señala el compromiso con las Unidades de Valuación de realizar las adecuaciones necesarias en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios, con objeto de cumplir la Normativa establecida por la Sociedad Hipotecaria Federal, así como de facilitarles su independencia en la elaboración de los avalúos, para que asuman plenamente su compromiso y responsabilidad en la prestación del servicio, sin afectar los procesos internos del Instituto.

Por lo anterior el Instituto a partir del 15 de febrero de 2005, se apega las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la vivienda, establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.

El análisis de las normas y reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal, se realizaron en el apartado anterior.

Es claro que el INFONAVIT lo único que tendrá controlado en su Sistema de Avalúos Inmobiliarios (SAI) es el Dictamen Técnico, que se refiere a un resumen de los datos del avalúo.

Los conceptos que considera el INFONAVIT en el formato de avalúo inmobiliario se analizan más adelante en la matriz comparativa.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 31 fracción IV: son obligaciones de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, así como de la federación, como del Distrito de Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Artículo 36: son obligaciones del ciudadano de la república I. inscribirse en el catastro de la Municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el registro nacional de ciudadanos, en los términos que determinan la leyes.

Comentario: La importancia de estos artículos es: el primero señala que los mexicanos están obligados a contribuir a los gastos públicos, esto aplica para el caso del Distrito Federal y el segundo obliga a los ciudadanos a manifestar la propiedad al catastro de su Municipio.

Artículo 115 fracción IV: de los Estados y Municipios, los Municipios administraran libremente su hacienda, la cual se formara de los rendimientos de los que les pertenezcan, así como de las construcciones y otro ingresos que las legislaturas establezcan a sus favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tenga por base el cambio de valor de los inmuebles.

Comentario: La Constitución Política es la instancia más importante que facultar a los Estados para recaudar y administrar los ingresos de los contribuyentes a través de los diferentes impuestos que genera cada uno.

En este caso el artículo 115, autoriza la aplicación de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, así como de las construcciones, mejoras o traslado de dominio.

Código Financiero del Distrito Federal

Así como la Constitución Política señala que los mexicanos están obligados a contribuir para los gastos públicos, el artículo 30 también obliga en particular a las personas físicas y las morales a la contribución relacionada con bienes inmuebles, se trata del artículo 148 de los impuestos prediales, artículo 134 sobre adquisición de inmuebles y contribuciones de mejoras.

De manera general, tiene como objeto regular el proceso de programación, obtención, administración y aplicación de los ingresos de la Entidad, su gasto público y la contabilidad de los ingresos y egresos, necesaria para la integración de la Cuenta Pública y está facultada para normar las infracciones, delitos y sanciones que se generen en contra de la Hacienda Pública del Distrito Federal, así como los medios de defensa que los gobernados podrán interponer cuando sientan que con un acto administrativo se han alterado de alguna manera sus derechos.

En diversos artículos del Código Financiero del Distrito Federal vigente, se hace referencia a los procedimientos y lineamientos técnicos a los que deberá ajustarse la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales en el Distrito Federal, así como los procedimientos para sancionar la inobservancia de los mismos.

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. Peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal,
- II. Instituciones de Crédito;
- III. Sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos;
- IV. Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, y
- V. Corredores públicos.

Comentario: *Con este artículo no cabe duda que la autoridad reconoce al valuator y al corredor público para cumplir con la recaudación fiscal.*

Se buscaría también con la cédula profesional simplificar tantos registros que se tienen en la actualidad en uno solo y que sirva para auxiliar a cualquier institución, sociedad civil, mercantil o persona que requiera de un avalúo fiscal.

Artículo 46.- Los avalúos a que se refiere este Código y las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes que señala el artículo 141, tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen, salvo que durante ese período los inmuebles objeto de los mismos, sufran modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas.

Comentario: La vigencia del avalúo inmobiliario depende de varias condiciones: económicas, políticas, desastres naturales como son sismos, huracanes, entre otros, que pueden influir en un momento dado en el valor, ejemplo: demolición o construcción.

Capítulo I

Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

Artículo 134.- Están obligadas al **pago del Impuesto 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, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.

Artículo 135.- El impuesto se calculará aplicando, sobre el valor del inmueble (el que concluya el valuador) la siguiente tarifa:

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado, el porcentaje que se adquiera.

Artículo 138.- 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 con 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.

Comentario: Estos valores son exclusivamente para cumplir con la recaudación que pretende la autoridad, sin embargo se deben de tomar como referencia y no representan valores definitivos o establecidos.

Desde la óptica de transparencia que maneja la misma autoridad, se observa una incongruencia, es imposible concebir que la autoridad obligue a utilizar estos valores unitarios (tabla de valores de los Lineamientos y Procedimientos), cuando la misma autoridad actúa como juez y parte, y no permite al contribuyente a través de un Valuador Profesional estimar el valor de su propiedad.

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

Comentario: *Es evidente que la autoridad fiscal busca a toda costa la recaudación a través del valor más alto, es necesario que el avalúo que emita el Valuador Profesional este elaborado sin presión alguna y la autoridad a través de otro mecanismo aplique el cobro de este impuesto.*

Artículo 139.- Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios del adquirente, o que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Artículo 140.- Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, deberán ser practicados por las personas señaladas en el artículo 44 de este Código.

Artículo 141.- En inmuebles destinados a vivienda, los propios contribuyentes podrán determinar el valor del inmueble, aplicando el procedimiento y los valores de referencia del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores, utilizando los formatos que para tal efecto sean aprobados por la autoridad fiscal.

En caso de que dichas personas, **practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos**, se harán acreedoras a la suspensión o cancelación de la autorización o registro, según corresponda, y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal.

Comentario: La autoridad fiscal es muy rigurosa para la elaboración de los avalúos fiscales, debería permitir al Valuador Profesional ejercer su experiencia, conocimiento y técnica para estimar el valor del inmueble, en caso de ser necesario lo citaría para revisar el análisis del avalúo y no sancionarlo por no ajustarse a sus procedimientos y lineamientos.

Artículo 148.- Están obligadas al **pago del impuesto predial** establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año, así como en los supuestos y plazos a que se refieren los artículos 149 fracción II y 154 de este Código.

En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 155 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo. Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto.

"Los datos catastrales, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales."

Comentario: Para la autoridad fiscal es claro que el pago de impuesto predial se deriva o calcula sobre la tasación. Para determinar el valor catastral se basa en los "valores unitarios" de las tablas publicadas en el Manual de Lineamientos y Procedimientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, este proceso es totalmente ajeno a la finalidad del avalúo inmobiliario realizado por el Valuador Profesional.

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria

Gaceta Oficial del Distrito Federal 30 de mayo de 2005

En diversos artículos del Código Financiero del Distrito Federal vigente, se hace referencia a los procedimientos y lineamientos técnicos a los que deberá ajustarse la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales en el Distrito Federal, así como los procedimientos para sancionar la inobservancia de los mismos.

Comentario: Es claro que la base legal del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria es el Código Financiero del Distrito Federal, como ya se analizó y comentó en su momento.

Una de las finalidades del Manual es establecer los lineamientos para registrar y autorizar a las personas morales (instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles) y los registros de personas físicas que elaboran los avalúos fiscales. Los registros que se mencionan tienen una vigencia de un ejercicio fiscal.

Entre otras facultades, el Manual emite los valores catastrales y son determinados, actualizados y difundidos en el Manual, además establece procedimientos técnicos basados en los factores de eficiencia y clasifica las características y usos del bien inmueble.

Los avalúos fiscales deberán ajustarse a la forma y contenido, con el propósito de recaudar los diversos impuestos, que hacen referencia en el Código Financiero.

Para la autoridad fiscal el avalúo se define como un dictamen técnico, realizado por la persona autorizada o registrada por la misma y que cumple con los requisitos del Manual.

En los artículos del 16 al 22 del Manual se señalan los requisitos de forma y contenido de los avalúos fiscales, que deberán cumplir con las normas de Tesorería.

Referente al artículo 17 señala los elementos mínimos de todos los avalúos fiscales.

Referente a este artículo que marca el Manual se analiza en la matriz comparativa con otras normas y leyes que rigen en el Distrito Federal.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Comentario: A través del artículo 30 la Secretaría de Finanzas cuenta con las atribuciones de recaudar, cobrar y administrar los impuestos, derechos, contribuciones de mejoras, productos, aprovechamiento y demás ingresos a que tenga derecho el Distrito Federal en los términos de las leyes aplicables.

El Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, faculta con el artículo 35 al titular de la Tesorería del Distrito Federal para realizar los estudios de mercado inmobiliario, a efecto de determinar los valores catastrales, así como de aquellos orientados a definir y establecer la política tributaria, **para determinar tarifas impositivas en materia de contribuciones relacionadas con bienes inmuebles.**

El artículo 86 faculta a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial para realizar los estudios del mercado inmobiliario, de la dinámica y las características físicas y socioeconómicas del territorio del Distrito Federal para efectos de identificar, determinar y actualizar los valores catastrales de suelo y construcción.

También definir y establece la política tributaria para determinar tarifas impositivas en materia de los gravámenes ligados a la propiedad raíz.

Así como formular y someter a la consideración superior los manuales de valuación, procedimientos y lineamientos técnicos a los que se sujetará la actividad valuatoria para efectos fiscales en el Distrito Federal.

Otra facultad es autorizar, registrar y llevar un padrón actualizado de las instituciones de crédito, sociedades civiles y mercantiles, Dirección General de Avalúos de Bienes del Distrito Federal y corredores públicos, cuyo objeto específico sea la realización de avalúos de inmuebles y de peritos valuadores que las auxilien en la práctica valuatoria, para efectos fiscales, en términos de lo que establece el Código Financiero del Distrito Federal.

Además sanciona a las personas autorizadas para la práctica valuatoria, cuando no se ajusten a los lineamientos y procedimientos técnicos que emita la autoridad fiscal, en términos de lo establecido en el Código Financiero del Distrito Federal.

Establece y valida la aplicación de los criterios y procedimientos para la emisión periódica de las Propuestas de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial.

Descripción de los conceptos básicos generalmente aceptados para el formato único de avalúo

A continuación se describen los conceptos contenidos comúnmente en los formatos de las diferentes instituciones a analizar.

Concepto	Descripción
<i>Logotipo :</i>	Se deberá incluir en el encabezado de cada página el conjunto de letras y en su caso imagen legalmente autorizados, para avalúos con fines fiscales; dicho logotipo deberá ser invariablemente el aprobado para tal fin.
<i>Portada :</i>	Deberá contener la fotografía de la fachada y la dirección del inmueble.
<i>N° de servicio o clave del avalúo :</i>	Número asignado por la persona autorizada o registrada que permite el control e identificación del avalúo, en algunas instituciones se relaciona el año y número consecutivo de solicitud de dictamen; invariablemente dicho número deberá aparecer en el encabezado de todas las hojas del formato de avalúo, algunas instituciones indican solo una clave y la actualización del avalúo añaden un dígito.

I.- Antecedentes

<i>Nombre de la institución de crédito, sociedad civil, sociedad mercantil o valuador profesional que practica y certifica el avalúo :</i>	Se deberá de indicar el nombre y la razón social de la persona física o moral que acredita el avalúo.
<i>Número de autorización de la Institución :</i>	Corresponde a la clave o número que se le asigna a la institución autorizada por la autoridad competente.
<i>Nombre del solicitante o derechohabiente :</i>	Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio. En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.
<i>Dirección del solicitante :</i>	Se indicará calle, no. exterior, no. interior, colonia, delegación, código postal y entidad.

I.- Antecedentes continúa...	
<i>Nombre de perito valuador que elabora el avalúo :</i>	Nombre del Valuador Profesional, con cédula profesional en valuación inmobiliaria el cual deberá acompañarse inicialmente de las abreviaturas que corresponden a la carrera e institución que solicita el apoyo de sus servicios.
<i>No. de registro del perito valuador otorgado por la institución:</i>	Se indicará el número de registro del Valuador Profesional asignado por la institución correspondiente que solicita el avalúo, dicho registro normalmente contiene las siglas de la institución.
<i>Especialidad :</i>	Se deberá indicar invariablemente bienes inmuebles.
<i>Fecha de última visita :</i>	Es la fecha en los cuales se efectuó la última visita de inspección al inmueble, iniciando por día, mes y año.
<i>Fecha del avalúo :</i>	Es la fecha en la que se estima el valor del bien inmueble, se deberá indicar con el día, mes y año del mismo.
<i>Inmueble que se valúa :</i>	Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel.
<i>Régimen de propiedad</i>	Se deberá señalar si ésta es privada individual o colectiva (condominio o copropiedad), certificados de participación inmobiliaria o pública.
<i>Ubicación del inmueble:</i>	Deberá señalarse: manzana, número de lote, calle, no. exterior, no. interior, nombre de la colonia, delegación política a la que pertenece, código postal y entidad.
<i>Nombre (s) del (los) propietario (s) del inmueble:</i>	Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura girada por Notario Público o en resolución emitida por autoridad competente, en su caso y a falta de documentación oficial alguna que permita reconocer al propietario, se podrá señalar como supuesto propietario a la persona física o moral que expresamente indique el solicitante o promovente del avalúo, haciendo la anotación respectiva para tal caso.

I.- Antecedentes continua...

<i>Dirección del (los) propietario (s) :</i>	Deberá señalarse: manzana, número de lote, calle, no. exterior, no. interior, nombre de la colonia, delegación política a la que pertenece, código postal y entidad.
<i>Objeto del avalúo :</i>	Es el valor buscado (comercial, valor neto de reposición o reproducción) que será concluido en el avalúo y deberá estar en función del inmueble a valuar, de la especialidad y será independiente al propósito del avalúo.
<i>Propósito del valúo :</i>	Es el uso o usos específicos que se pretende dar al avalúo, entre otros usos, pago de impuestos sobre adquisición de inmuebles, garantía de crédito, escrituración, dación en pago.
<i>Número de cuenta predial:</i>	Es el número que identifica al inmueble catastralmente a través de la boleta predial para la recaudación fiscal, el cual considera una serie de números, que permiten establecer con precisión la ubicación geográfica del bien inmueble, para el caso del D. F. se identifica con la región, manzana número de lote.
<i>Número de cuenta de agua :</i>	Se deberá señalar el número de la cuenta de agua que posee el bien inmueble y señalar si es global.

II.- Características urbanas

<i>Clasificación de la zona :</i>	Se deberá indicar el tipo de inmuebles que predomina en la zona, seguido de la categoría (nivel económico observado) entre otros se mencionará si es de categoría precaria, económica o interés social, medio o regular, bueno, muy bueno o de lujo.
<i>Referencia de proximidad urbana :</i>	Señalar en función de las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido: céntrica, intermedia, periférica, de expansión.
<i>Tipos de construcción predominante :</i>	Se deberá mencionar de acuerdo con el uso genérico el tipo de construcción que predomina en la zona, en su caso, en la manzana o calle; así como el número de niveles y categoría o clase predominantes, completar si son construcciones antiguas, modernas ó mixtas. Los usos genéricos mas comúnmente utilizados son: casas habitación, edificios de departamentos, edificios de oficinas, comercios, industrias, bodegas, etc.

II.- Características urbanas continua...	
<i>Índice de saturación en la zona:</i>	Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción, con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.
<i>Población :</i>	Se deberá indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante.
<i>Nivel socioeconómico :</i>	Se deberá indicar bajo, medio bajo, medio, medio alto, alto y muy alto. En el caso de que en la zona exista más de un nivel socioeconómico se deben especificar.
<i>Contaminación ambiental:</i>	Se deberá mencionar si existe, describir su grado y en qué consiste. Dicha descripción puede hacerse a partir de los rangos establecidos por la autoridad respectiva para la calidad de aire.
<i>Uso de suelo :</i>	Se deberá señalar de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de la delegación correspondiente, es el destino que se le da a la ocupación o empleo del terreno; si existe otro diferente, señalar si este es adquirido por algún derecho obtenido con antelación; en su caso indicar, si el uso autorizado no corresponde al que posee el bien inmueble a la fecha de la visita.
<i>Plano de uso de suelo :</i>	Se deberá obtener copiar de los Planes de Desarrollo Urbano de la delegación correspondiente.
<i>Coefficiente de uso del suelo (C. U. S.) :</i>	Es el desplante que se permite construir, indicado en el uso de suelo autorizado para el terreno en estudio y se calcula con la expresión siguiente: $CUS = \frac{\text{Superficie de desplante} \times \text{el número de niveles}}{\text{Superficie total del predio}}$
<i>Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.):</i>	Es el número de veces que se permite construir, indicado en el uso de suelo autorizado para el terreno en estudio, depende del C. U. S. y se calcula con la expresión siguiente: $COS = (1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}) \times \text{Superficie total del predio.}$

II.- Características urbanas continua...	
<i>Vías de acceso :</i>	Se deberá describir el nombre o nombres de las vialidades vehiculares que directa o indirectamente permiten el acceso a la zona, señalando el tipo de comunicación vial e importancia de las vías, así como la intensidad del flujo vehicular, entre otros son primarias, secundarias, controladas, viaductos, periféricos.
<i>Servicios públicos :</i>	Los servicios públicos deberán indicarse, señalando inicialmente si son completos o incompletos; si se encuentran en proceso de construcción o si son nulos. En caso de estar en proceso indicar el grado de avance de obra, y para predios que no cuentan con servicios, indicar la distancia a la que se encuentran los mismos. Se debe mencionar también si cuenta con sistema de abastecimiento de agua, drenaje y alcantarillado, red de electrificación, alumbrado público, banquetas o aceras, pavimentos, parámetros de vialidades, red telefónica, gas natural, plantas de tratamiento de aguas residuales, recolección de basura, vigilancia, señal de televisión por cable, transporte, etc.
<i>Equipamiento urbano :</i>	Señalar al conjunto de edificaciones, elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o en los que se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa, y que pueden ser: Centros comerciales, mercados, templos religiosos, centros educativos, plazas cívicas, parques y jardines, deportivos, gasolineras, hospitales, nomenclatura de calles y señalización, entre otros.
<i>Colindancias notables :</i>	En caso de existir un elemento urbanístico notable, inmueble con uso para considerar un demérito o premie el valor, una cañada, río, canal parque etc.

III.- Terreno	
<p>Tramo de calles, calles transversales limítrofes y orientación:</p>	<p>Se deberá señalar como se indica en al escritura el nombre del tramo de vialidad en la cual se ubica el bien inmueble, señalando la orientación correspondiente de la acera en la que se localiza, después se deberá señalar, el nombre de las vialidades transversales que limitan el tramo respectivo, indicando además la orientación de cada una de ellas.</p> <p>Sí el predio cuenta con mas de un frente a vialidad(es), se indicará si es esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones respectivas.</p>
<p>Colindancias y medidas :</p>	<p>Se deberá mencionar la orientación de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación del bien inmueble que se valúa, aplica también para unidades en condominio, indicar áreas privativas.</p>
<p>Superficie total de terreno:</p>	<p>Se deberá indicar el área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo, así como la fuente de procedencia de esta información. En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando en el apartado de consideraciones previas al avalúo, la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.</p>

III.- Terreno continua...

Configuración y Topografía:	Se deberá describir la configuración superficial del terreno, señalando si este es plano o presenta pendientes (ascendentes o descendentes), depresiones o promontorios, indicando en su caso la incidencia aproximada de determinadas peculiaridades respecto de toda la superficie; en cuanto a su forma se deberá mencionar si esta es regular (rectángulo o cuadrado) o irregular (cualquier otra forma geométrica).
No. de frentes :	Se deberá indicar el número de frentes a vialidad(es), con base a su ubicación: esquina, cabecera de manzana o manzana completa.
Características panorámicas :	Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: frente de playa, vista al mar, zona con jardín o arbolada, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.
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.
Croquis de ubicación :	Se deberá dibujar o plasmar de medio electrónico la ubicación del inmueble en estudio, incluyendo por lo menos la manzana de su ubicación.
Indiviso:	Para bienes inmuebles de régimen privado colectivo, será necesario especificar el porcentaje de indiviso correspondiente; dato que se obtiene principalmente de las escritura pública de la propiedad y refleja el valor nominal que le corresponda a la unidad, en relación con el valor nominal de todo el condominio (cuando dicho indiviso ha sido estimado en función de los valores nominales).

IV.- Descripción general del inmueble	
Uso actual :	Se deberá describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción (casa habitación, departamento, comercio, oficina, bodega, etc.) y en su caso, sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad.
Tipos de construcción apreciados :	En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles, considerando entre otros aspectos a sus usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados, edad y estado de conservación.
Calidad y clasificación de la construcción :	Se deberá señalar, la calidad de cada uno de los tipos observados, así como la clasificación alfanumérica o numérica que corresponda a cada uno de los tipos establecidos (según sea el caso); antigua, moderna o mixta. En el Distrito Federal se establece inicialmente el uso genérico de la construcción, seguido por el número de niveles (rango de niveles) y la clase de las construcciones.
a) Uso :	Se pueden clasificar habitacionales y no habitacionales.
b) Rango de niveles:	Especificar el número de plantas o niveles de que se compone el bien inmueble. Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo, y los correspondientes a la unidad valuada.
c) Clase :	Se basa en los elementos constructivos del inmueble.
Número de niveles :	Es la cantidad de niveles de la unidad aislada o del edificio.
Superficie construida :	Para el caso de áreas de unidades individuales, se refiere a la construcción definida por el perímetro de paño exterior de los muros exteriores, se indicara la fuente de donde se obtuvo la superficie construida, para el caso de las unidades en condominio se indicara la que señale la escritura.

IV.- Descripción general del inmueble continua...

Superficie accesoria :	Se cuantificarán los espacios de 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.
Edad aproximada o aparente de la construcción :	Se deberá mencionar la edad cronológica con base en la fuente documental presentada. El inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron acondicionadas. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.
Vida útil probable de la construcción nueva :	La vida útil total probable es el tiempo total estimado en que se considera que las construcciones estarán en condiciones normales de uso y servicio.
Vida útil remanente :	Se deberá establecer con base en la vida útil probable o total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.
Estado de conservación :	Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido, que corresponda a las condiciones físicas en que se encuentran los espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones en su conjunto y que son producto del mantenimiento preventivo o correctivo aplicado a las mismas. Así mismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, fisuras, fallas constructivas y asentamientos.
Grado de terminación de obra :	Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.
Grado de avance de las áreas comunes :	Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

IV.- Descripción general del inmueble continua...

Calidad del proyecto :	Se deberá hacer una descripción adecuada del proyecto, indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad y distribución del inmueble, mencionar si las edificaciones fueron efectuadas con procesos formales o informales de construcción, con asesoría profesional o de autoconstrucción, si fue efectuado según proyecto arquitectónico.
Unidades rentables del conjunto:	Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio, de ser posible todas las del conjunto.
Unidades rentables o susceptibles de rentarse :	Mencionar el total de unidades, agrupándolas según su uso; en el caso de propiedades de régimen privado colectivo, señalar el total existentes en el conjunto, así como el número de unidades existentes en el condominio que se valúa, una de x.

V.- Elementos de construcción

A) Obra negra o gruesa :	Se tendrán que describir los materiales y tipos de elementos sistema y constructivo que tiene el inmueble.
Cimentación :	Se deberá especificar a juicio del perito valuador y de acuerdo con las características físicas de las construcciones, así como del terreno existente en la zona, la cimentación probable de acuerdo con planos estructurales que sustenta a los tipos de edificaciones observadas y que permite repartir las cargas sobre el terreno; la descripción deberá mencionar inicialmente si la subestructura es superficial o profunda, su nombre de identificación y los materiales comúnmente utilizados en su elaboración.
Estructura :	Se deberá describir el tipo de elementos que conforman a la construcción y que fueron diseñados y habilitados para resistir diferentes especificaciones de carga, con el propósito de garantizar entre otros aspectos su estabilidad estructural; asimismo se especificarán los materiales y en su caso, espesores de sistemas de entrepiso o techo, tamaño de claros cortos y alturas de muros.

V.-Elementos de construcción continua...

A) Obra negra o gruesa continua...

Muros, traveses y columnas:	Se deberá señalar a los muros que son elementos arquitectónicos y estructurales que se construyen normalmente de forma vertical para delimitar espacios o para desempeñar una función estructural; de igual forma se deberá especificar el material con que están constituidos, así como el espesor de los mismos, los refuerzos que contengan, diseño estructural de carga o divisorios, se indica los espesores y la altura de los mismos cuando sea distinta a lo normal.
Entrepisos :	Se deberá de señalar el sistema de entepiso existente y que se refiere al tipo de losa utilizada, a partir de su sistema constructivo, al material de que esta hecha, su espesor y el tamaño del claro. Principalmente se tendrá que referir el diseño estructural al tipo de losa si es plana, reticular o de nervaduras y / o prefabricada, así como los espesores y claros que cubre la losa.
Techos :	Se deberá de señalar el sistema de techos existente, el material de que está hecho y el tamaño del claro. Indicando si son inclinados, a dos o cuatro aguas. Su descripción será similar a la de entepisos. Los techos pueden ser permanentes o provisionales, dependiendo de los materiales de que estén elaborados. Son estos elementos estructurales los que definen las características necesarias de un techo, durables, aislantes e impermeables.
Azoteas :	Se deberá señalar el tipo de tratamiento usado para proteger el techo. Es decir si están impermeabilizadas, enladrilladas, o mixtas. Se informará además sobre los pretilos, indicando material, sección y altura, así como si cuenta con chaflanes.
Bardas :	Se deberá anotar el material y refuerzos estructurales de que estén constituidas, señalando su espesor, altura y el tipo de acabado con que cuenta (aparente, aplanados y pintura), remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común (en condominio).

V.-Elementos de construcción continua ...

B) Revestimientos y acabados interiores :	Se refiere a los terminados que se da a un elemento constructivo o superficie, en forma directa o colocando recubrimientos de materiales diversos para obtener efectos decorativos y de protección, facilitando su limpieza y conservación.
Aplanados :	Se deberá señalar el material, calidad y hechura de los acabados que tengan los muros interiores o aparentes.
Plafones :	Se deberá describir el material, calidad y forma de colocación de los plafones, así como la ubicación, si son de tipo especial o aparentes, conocidos con falso plafón.
Lambrines :	Se indicará material, calidad, colocación, altura y zona de ubicación en el inmueble, si son de madera, se describirán en el apartado de Carpintería.
Pisos :	Se señalará el tipo de piso utilizado, material, calidad, colocación, dimensiones y zona de ubicación en el inmueble, las alfombras y los pisos de madera, se describirán en el apartado de Acabados Especiales o Carpintería, según corresponda.
Zoclos :	Se deberá señalar el material, calidad, dimensiones y ubicación.
Escaleras :	Se deberá señalar el material, la calidad, sistema constructivo y uso principal o de servicio, en caso necesario se describirá el barandal y pasamanos, así como las dimensiones de huella y contra-huella, agregar si son interiores o exteriores.
Pintura :	Se deberá señalar el tipo y de ser posible la calidad, empleada en muros, plafones, herrería, etc., en el caso de carpintería, se hará hincapié en la calidad y cantidad.
Recubrimientos especiales :	Son principalmente alfombras fijas al piso, materiales ahulados o plásticos, corchos, micro madera, tapices y telas en muros o plafones, se deberá de señalar su calidad, ubicación por dependencias, y si es posible marca.

V.-Elementos de construcción continua...	
C) Carpintería :	Se deberán señalar los elementos constructivos realizados en madera.
Puertas :	Se indicará la clase y calidad de la madera (pino, cedro, caoba, etc.), espesor del triplay cuando sea posible; si son de tambor o entableradas; si son de triplay o de duela. Del marco, se dirá la clase de madera y si es de medio cajón o marco y chambranas o algún diseño especial. En su caso, mencionar las dimensiones incluyendo el espesor de las mismas.
Guardarropas :	Se indicará la clase de madera, tipo de puertas son corredizas o abatibles, si tienen cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior.
Lambrines y plafones :	Señalar las dimensiones incluyendo espesor, material (triplay o duela), calidad (pino, cedro, ciprés) y su ubicación.
Pisos :	Señalar calidad, sus dimensiones incluyendo espesor, el tipo y de la madera empleada. Las características de las maderas que se utilizan en los pisos (parquet y duela) son entre otras: apropiada dureza, flexibilidad, y en cuanto a su acabado, terso y veteado, en este apartado también se tendrá que mencionar ventanas, tapancos, vigas, etc.
D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias :	Se deberá señalar de manera específica el material con que está hecho el ramaleo, describiendo detalladamente el tipo y calidad de la tubería para la alimentación a muebles de baño y cocina, desagües, y bajadas pluviales; su conexión con la instalación sanitaria del inmueble, señalando si es oculta o aparente.
Muebles sanitarios :	Se deberá indicar el tipo, cantidad y de ser posible la marca de los muebles, llaves y accesorios de baño, así como la calidad y el color. Se describirán también los cancelos de baños; en el caso de lavabos con muebles, se describirá éste y se indicará el tipo de cubierta, material y medida; si es mármol, indicar la clase.
Muebles de cocina :	De los muebles de cocina, se mencionará: materiales, calidad, dimensiones. En su caso señalar la marca, también para los lavaderos, lavadoras, tinacos indicando capacidades y marca.

V.-Elementos de construcción continua ...	
E) Instalaciones eléctricas:	Se deberá mencionar si son ocultas o aparentes, si se encuentra entubada o sin entubar, si son normales o profusas; el tipo de salidas (de centro, en muros o spots). Si hay luz indirecta o plafones luminosos; tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero.
F) Herrería o cancelería :	Se deberá de anotar el material y la calidad de la misma. Si son fabricados con perfiles de lámina de acero negra rolada en frío o de fierro tipo comercial en perfiles sencillos y / o aluminio. Rejas y protecciones indicando, material y clase (ornamental, sencilla, forjada), etc. Rejas y protecciones indicando, material y clase (ornamental, sencilla, forjada), etc.
G) Vidriería :	Se deberán señalar material, tipo, espesor y medidas. Se describirán, entre otros, los espejos, marcos, domos, canceles, emplomados y tragaluces.
H) Cerrajería :	Se deberán indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.
I) Fachadas :	Se deberá señalar el número de fachadas, los materiales predominantes, si son aparentes y si hay revestimientos indicándose medidas y profusión. Se deberán diferenciar, cuando proceda, los materiales de fachadas principales e interiores.
J) Instalaciones especiales :	Son aquéllas adheridas al inmueble e indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional de éste, ejemplos bóvedas de seguridad, elevadores.
K) Instalaciones elementos accesorios :	Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del bien analizado, ejemplos caldera de un hotel, pantalla de un cine.
L) Instalaciones obras complementarias :	Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, ejemplo marquesinas, cisternas, fuentes.

**VI.- Consideraciones previas al avalúo
(Apartado para terreno, así como terreno y construcción)**

En este apartado se expresa la justificación de la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o la zona, que de alguna forma, inciden en el valor del bien en estudio. Asimismo, se indicarán los criterios y procedimientos de valuación, así como las definiciones necesarias de cada concepto que influya en el valor conclusivo.

- Enfoque comparativo de mercado.
- Enfoque de costos.
- Enfoque de ingresos.
- Método residual.
- Referencia de publicidad para costos por m2 de construcción.
- Comentarios generales, supuestos, exclusiones y condiciones limitantes al avalúo (declaraciones y advertencias).
- Información o documentación que contó el valuador profesional para la elaboración del avalúo.

VII.- Investigación de mercado

Corresponde a la investigación exhaustiva de mercado que se encuentra en ventas consumadas o en su caso ofertas recientes que sean iguales o similares al inmueble valuado.

<p>a) Oferta de terrenos en venta :</p>	<p>Se deberá indicar del comparable, de ser posible la ubicación calle, número oficial, número de lote, manzana, colonia, delegación, entidad, así como la descripción detallada de sus características, zona, ubicación, número de frentes, forma, superficie, uso de suelo, valor total y valor unitario, incluyendo nombre de la persona que atendió, número telefónico o correo electrónico.</p>
<p>b) Oferta de inmuebles en renta :</p>	<p>Se deberá indicar del comparable, de ser posible la ubicación calle, número oficial, número de lote, manzana, colonia, delegación, entidad, así como la descripción detallada de sus características, zona, ubicación, número de niveles, superficie construida, uso de inmueble, calidad de los materiales, edad, estado de conservación, valor total y valor unitario, incluyendo nombre de la persona que atendió, número telefónico o correo electrónico.</p>

VII.- Investigación de mercado continúa...

<p>c) Oferta de inmuebles en venta:</p>	<p>Se deberá indicar del comparable, de ser posible la ubicación calle, número oficial, lote, manzana, colonia, delegación, entidad, así como la descripción detallada de sus características, zona, ubicación, número de niveles, superficie construida, uso de inmueble, calidad de los materiales, edad, estado de conservación, valor total y valor unitario, incluyendo nombre de la persona que atendió, número telefónico o correo electrónico.</p>
---	--

VIII.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado

<p>a) Factores de ajuste para el terreno u homologación (buscando lote tipo o bien directo al inmueble a valuar) :</p>	<p>Se deberá incluir número de referencia, valor unitario, entre otros factores de zona, ubicación, frente, forma, superficie, uso de suelo, negociación o comercialización, que sean el soporte técnico del valuador profesional, para estimar el valor unitario o resultante.</p>
<p>b) Factores de ajuste para construcciones en renta :</p>	<p>Se deberá incluir número de referencia, valor unitario, entre otros factores zona, colonia, edad, estado de conservación, calidad de los materiales, superficie construida, negociación o comercialización, que sean el soporte técnico del valuador profesional, para estimar el valor unitario o resultante.</p>
<p>c) Factores de ajuste para construcciones en venta (incluye terreno) :</p>	<p>Se deberá incluir número de referencia, valor unitario, entre otros factores zona, colonia, edad, estado de conservación, calidad de los materiales, superficie de terreno y de construcción, negociación o comercialización, que sean el soporte técnico del valuador profesional, para estimar el valor unitario o resultante.</p>

VIII.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado continua...

<p>c') Factores de ajuste para construcciones en venta (no incluye terreno y al final se suma)</p>	<p>Se deberá incluir número de referencia, valor unitario del terreno homologado inicial (ver inciso a), factores de ajuste para el terreno como son superficie, ubicación, zona y se restan del valor inicial de la oferta para continuar con la homologación de la construcción deberá incluir valor unitario, entre otros factores zona, colonia, edad, estado de conservación, calidad de los materiales, superficie de construcción, negociación o comercialización, que sean el soporte técnico del valuador profesional, para estimar el valor unitario o resultante, al final se suman el valor total del terreno homologado y el valor total de la construcción.</p>
--	---

IX.- Aplicación del enfoque de costos (Apartado para terreno y construcción)

<p>Lote tipo predominante :</p>	<p>Lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor, en caso de no existir lote tipo predominante en la zona que señale la autoridad correspondiente, el Valuador Profesional propondrá uno a su juicio.</p>
---------------------------------	--

<p>Valor de calle o de zona :</p>	<p>Se asentará el valor que resulte de la investigación de terrenos en la zona, zonas similares aplicando un análisis y homologación del mercado, que finalmente conduzcan a la estimación del valor unitario que será aplicado al valor de calle o zona.</p>
-----------------------------------	---

a) Terreno

<p>Región y manzana :</p>	<p>Sirve de referencia y es la identificación numérica catastral que asigna en la boleta del inmueble para el pago de impuesto predial del D. F.</p>
---------------------------	--

<p>Área de valor o corredor de valor :</p>	<p>Es la clave que se asigna en las Tablas del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Tesorería del D. F., conforme a los datos de la boleta predial del inmueble, en base a la región y manzana en que se ubica el mismo, determinando a estas dos claves un valor unitario, diferenciado de uno a otro por su ubicación.</p>
--	--

IX.- Aplicación del enfoque de costos (Apartado para terreno y construcción) continua...	
Factores de eficiencia :	<p>Son los premios o castigos que se aplican al terreno considerando sus características físicas y de ubicación, que se aplican al valor de calle o zona, dependiendo del Valuador Profesional y su criterio para homologar las referencias de mercado directamente con el lote tipo o con el objeto a valorar.</p>
FZo Zona :	<p>Factor que influye en el valor de un lote de terreno según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se considerará la 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.</p> <p>Los castigos se aplican cuando el terreno se ubica en calle con características inferiores a la moda (cerradas, callejones, calles más angostas); asimismo cuando la calle en que se ubique el terreno sea igual a calle moda, no se aplica premio o castigo.</p>
FUb Ubicación :	<p>Factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un lote de terreno, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica.</p> <p>Los castigos se aplican respecto a la ubicación del lote de terreno dentro de una manzana, y se relaciona con el número de frentes que pueda tener; en términos generales, se aplican premios cuando el lote de terreno cuenta con más de un frente y castigos por no poseer frente a ninguna calle.</p>
FFr Frente :	<p>Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a lotes de terrenos con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes.</p> <p>Para este caso se aplican los castigos a lotes de terrenos que tienen frentes inferiores a 6.90 metros; cuando son superiores a 7.00 metros no se aplican premios o castigos.</p>

IX.- Aplicación del enfoque de costos (Apartado para terreno y construcción) continua...	
FFo Forma :	<p>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.</p> <p>Se refiere al castigo aplicable a los lotes de terrenos que posean una forma geométrica irregular, el castigo se establece en términos generales de dos maneras: el primero para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos y el segundo para terrenos cuyo fondo sea mayor a tres veces el frente o cuya poligonal conforme nueve o más ángulos.</p>
FSu Superficie :	<p>Factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un lote de terreno mayor de dos veces la superficie del lote moda, para la determinación de este factor se entenderá lote moda, al lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor.</p> <p>De acuerdo con el principio básico de que a mayor superficie de tierra menor valor; el dato relativo a la superficie del lote moda se obtiene directamente de los programas parciales de cada delegación de uso de suelo; o en su caso, será el que perito establezca.</p>
FRe Resultante :	Factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores antes señalados
Valor unitario resultante :	Corresponde al resultado de multiplicar el valor unitario por el factor resultante.
Valor total del terreno o suma :	Corresponde al resultado de multiplicar el valor unitario resultante por la superficie del lote de terreno, en caso de ser en condominio se aplicará el indiviso correspondiente.

**IX.- Aplicación del enfoque de costos
(Apartado para terreno y construcción) continua...**

b) Construcción :

Tipo :	Los grupos de construcción homogéneos o porciones de las mismas diferencias entre sí, en cuanto a su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia que son identificados por el Valuador Profesional en Descripción General del Inmueble.
Uso :	Corresponde al aprovechamiento genérico o actividad principal que se desarrolla dentro de la construcción, indistintamente del tipo y cantidad de actividades que la complementan.
Rangos de niveles :	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.
Clase :	Se refiere a la clasificación o 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.
Valor unitario de referencia :	Corresponde al valor expresado en pesos por metro cuadrado, de acuerdo al uso, rangos de niveles y clase, basado a publicación especializada en costos de construcción, también conocido como Valor Reposición Nuevo.
Factores de eficiencia de las construcciones	Son los méritos y deméritos que podrán aplicarse a una parte o toda la construcción, que considere adecuados el Valuador Profesional, según sus características.
Fco : Factor de conservación :	Refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción, estimado por el Valuador Profesional.
Fed: Factor de Edad:	Sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad que tiene el inmueble expresada en años, estimado por el valuador.
Otros :	El que considere pertinente aplicar, describiendo claramente el contenido el Valuador Profesional.
Demérito aplicable en porcentaje % :	Corresponde al resultado de multiplicar los factores de conservación y edad, en su caso otro.

**IX.- Aplicación del enfoque de costos
(Apartado para terreno y construcción) continua...**

Cuadro de calculo:	
Tipo :	Se indicaran los números de tipos identificados para la construcción.
Destino / Uso :	Descripción del tipo, habitacional o no habitacional.
Superficie total construida de cada tipo en su caso:	Área total o áreas parciales de los diferentes tipos de construcción identificados por el Valuador Profesional.
Valor de Reposición Nuevo V. R. N. o Reproducción :	<p>Es el valor unitario por metro cuadrado de las construcciones considerándolas de cada tipo como nuevas, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados como equivalentes.</p> <p>Este valor considera los costos necesarios para sustituir las construcciones en condiciones similares, en base a los conceptos que integran las partidas de las diferentes calidades de prototipos.</p> <p>El Valor de Reproducción Nuevo este considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, respetando la técnica que hubiera utilizado en la fecha de su edificación.</p>
Factor resultante de demérito:	Corresponde al resultado de multiplicar los factores de conservación y edad, en su caso otro.
Valor Neto de Reposición V.N.R. por tipo en su caso:	Es el resultado de multiplicar el valor de reposición nuevo por el factor resultante, para cada tipo.
Valor Unitario por tipo en su caso :	Es el resultado de multiplicar el valor de reposición nuevo por el factor resultante de cada tipo.
Valor resultante de la construcción o suma	Corresponde cuando existen varios tipos de construcción a la suma de estos.
c) Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios	
Concepto :	Correspondiente a la descripción del tipo de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias identificados en el inmueble.
Cantidad :	Es el número de veces que se repite un concepto de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.
Unidad :	Unidades en que se mide la capacidad de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

IX.- Aplicación del enfoque de costos (Apartado para terreno y construcción) continua...	
Valor de Reposición Nuevo:	Es el valor que tendrían las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, en su condición nueva.
Valor Unitario :	Es la expresión mínima del tipo de instalación expresada en pesos, en su condición nueva.
Total :	Es el resultado de multiplicar la unidad por el valor unitario, en su condición nueva.
Factores de demérito :	Corresponden al demérito resultante por edad, estado de conservación, depreciación o factores que el Valuador Profesional considera adecuados aplicar.
Valor Neto de Reposición:	Es el valor resultante de afectar el Valor Unitario de Reposición Nuevo por los factores de demérito.
Valor Neto de Reposición Unitario :	Es la expresión mínima del tipo de instalación expresada en pesos, en su condición a la fecha del avalúo.
Total :	Es el valor total correspondiente de multiplicar la cantidad de cada tipo por el Valor Neto de Reposición unitario de cada una de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.
Total elementos accesorios propios :	Es el Valor Neto de Reposición total de los elementos accesorios.
Áreas comunes del conjunto al que pertenece:	Se tiene que describir las áreas comunes, para régimen privada colectiva, en su caso.
Valor elementos comunes correspondiente al inmueble en estudio :	Es el Valor Neto de Reposición total de las áreas comunes, para régimen privada colectiva, en su caso.
Instalaciones comunes del conjunto al que pertenece:	Se tiene que describir las instalaciones comunes, para régimen privada colectiva, en su caso.
Valor de instalaciones comunes correspondiente al inmueble en estudio :	Es el Valor Neto de Reposición total de las instalaciones comunes, para régimen privada colectiva, en su caso.
Total instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios (c):	Es la suma de los valores de las instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.
Resultado de la aplicación del enfoque de costos (a + b + c):	Es la suma total de los valores resultantes de Terreno, Construcciones, Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

X.- Aplicación del enfoque de ingresos (Valor por capitalización de rentas)	
Renta mensual :	Renta Bruta mensual sin deducciones.
Tipo :	Clasificación de las fracciones con características de construcción homogéneas que componen el inmueble valuado.
Destino / Uso :	Descripción del tipo, habitacional o no habitacional.
Área :	Área total o áreas parciales de los diferentes tipos de construcción identificados por el Valuador.
Unidad :	Corresponde a la medida mínima para la renta, se utiliza metros cuadrados.
Renta unitaria :	Corresponde al resultado de la homologación expresada en la medida mínima para la renta que se utiliza en pesos por metros cuadrados de cada tipo identificado en el inmueble o la renta de contrato.
Renta total :	Es el resultado de multiplicar el área por la renta unitaria de cada tipo identificado.
Suman las rentas :	Es la suma de las rentas de los diferentes tipos analizados.
Renta bruta mensual en números redondos :	Es la renta resultante de sumar las rentas brutas parciales que se asignaron a los diferentes tipos de la construcción o de áreas rentables, sin descontar las deducciones.
Porcentaje de deducciones (%) :	Deducciones que normalmente paga un inmueble y que son aceptadas en el negocio inmobiliario, las cuales se expresan en % y su equivalente en pesos.
Vacios (%) :	Tiempo que permanece desocupado el inmueble expresado en % y pesos (sin generar ingresos).
Gastos de generales (administración, limpieza, vigilancia)	Dinero que se requiere para la adecuada operación y funcionamiento del inmueble en un periodo corto (puede ser semanal, mensual), expresado en pesos.
Gastos de conservación y mantenimiento :	Dinero que se requiere para el buen funcionamiento del inmueble, periodo mediano (6 meses o más).
Seguros :	Dinero que se requiere para respaldar en caso de siniestro o daño natural el inmueble.
Impuesto predial :	Pago anual que recauda la autoridad por la posesión de un bien inmueble.
Impuesto sobre la renta	Pago anual que recauda la autoridad por la renta de un bien inmueble.
Importe de deducciones (\$):	Cantidad que paga un edificio y que son aceptadas en el negocio inmobiliario, las cuales se expresan en pesos.

X.- Aplicación del enfoque de ingresos (Valor por capitalización de rentas) continua...

Ingreso neto mensual :	Es la renta resultante de sumar las rentas brutas parciales que se asignaron a los diferentes tipos de la construcción o de áreas rentables menos el importe de las deducciones.
Ingreso neto anual :	Es la renta resultante de multiplicar el ingreso neto mensual por doce meses.
Capitalizando la renta neta anual con una tasa del :	Tasa de interés que estima el Valuador Profesional para calcular el valor de ingresos.
Tasa de capitalización aplicable al caso, resultado:	Se podrá calcular la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo a la edad y vida remanente del inmueble, uso o destino del mismo, estado de conservación, calidad de proyecto, zona de ubicación, oferta y demanda, calidad de las construcciones y otros.
Resultado de la aplicación del enfoque de ingresos :	Es el resultado de dividir la el ingreso neto anual entre la tasa de capitalización aplicable al caso.

XI.- Resumen de valores

Enfoque de costos (Valor físico o directo):	Se escribirá el valor obtenido del enfoque de costos.
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas):	Se escribirá el valor obtenido del enfoque de ingresos.
Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado):	Se escribirá el valor obtenido del enfoque de mercado.

XII.- Consideraciones previas a la conclusión (Apartado para terreno y construcción)

Fundamentar las razones para la estimación de valor concluido.	En este capítulo se analizarán en forma suficiente y explícita los valores obtenidos en el estudio por los diferentes métodos, razonando estos resultados para concluir el valor. Por lo tanto en este apartado se deberán de asentar en forma clara y detallada las premisas que sustentan finalmente el valor comercial del inmueble.
--	---

XIII.- Conclusión	
Su valor concluido, en números redondos :	Se asentará el valor conclusivo del inmueble, con número, letra y la fecha de avalúo.
Nombre del valuador (Valuador Profesional):	Nombre del Valuador Profesional, con cédula profesional en valuación inmobiliaria el cual deberá acompañarse inicialmente de las abreviaturas que corresponden a la carrera e institución que solicita el apoyo de sus servicios.
Especialidad :	Se deberá indicar invariablemente bienes inmuebles.
Firma :	Rubrica del Valuador Profesional que haya practicado el avalúo.
Nombre del funcionario o representante de la Sociedad:	Profesional autorizado por la Institución que certifica el avalúo.
Firma :	En cada hoja el sello de la institución de crédito, sociedad civil o mercantil y la rubrica del representante legal ante la autoridad.
XIV.- Valor referido	
Valor referido	Es el resultado de la cantidad obtenida conforme al valor anterior entre el índice de referencia calculado, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido.
Fecha referencia	Se deberá indicar la fecha a la cual se referirá el valor.
Índice de referencia.	Se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique.
XV.- Fotografías del inmueble	
Las fotografías del inmueble :	Las fotografías necesarias para reflejar las características del inmueble con descripción (fachadas, interiores, estructura e instalaciones

XVI.- Fotografías de los comparables (cédulas de investigación)	
En caso de requerir reporte fotográfico.	Los reportes fotográficos correspondientes a las referencias de inmuebles en venta deberán presentarse indicando como mínimo: con el número de fotografía, mismo que deberá coincidir con el número de referencia señalado en las cédulas de investigación de mercado; así como la ubicación del inmueble: calle, número exterior, número interior y colonia (en casos que el valor estimado sea mayor a X valor o importancia del inmueble se aplicara este apartado).

Comparativo de conceptos de varios Formatos y Propuesta de conceptos

A continuación se presenta una tabla comparativa de los conceptos que incluyen los formatos de la CNBV, SHF, INFONAVIT, TESORERIA DEL D. F., y los conceptos que contendría el formato propuesto: formato único de avalúo.

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
Logotipo :	✓			✓	✓
Portada :					✓
Nº de servicio o Clave del avalúo :	✓	✓	✓	✓	✓
I.- Antecedentes	✓	✓	✓	✓	✓
Nombre de la institución de crédito, sociedad civil, sociedad mercantil o valuador profesional que practica y certifica el avalúo :	✓	✓	✓	✓	✓
Número de autorización de la Institución :		✓	✓	✓	✓
Nombre del solicitante o derechohabiente :	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección del solicitante :				✓	✓
Nombre y cédula de perito valuador que elabora el avalúo :	✓	✓	✓	✓	✓
No. de registro del perito valuador otorgado por la institución:	✓	✓	✓	✓	
Nombre y número de registro del corredor público que practica el avalúo:				✓	
Especialidad :	✓				✓
Fecha de última visita :	✓				✓
Fecha del avalúo :	✓	✓	✓	✓	✓
Tipo de Inmueble que se valúa :	✓	✓	✓		✓
Régimen de propiedad :	✓	✓	✓		✓
Ubicación del inmueble:	✓	✓	✓	✓	✓
Nombre (s) del (los) propietario (s) del inmueble):	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección del (los) propietario (s) :	✓			✓	✓
Objeto del avalúo :	✓			✓	✓
Propósito del avalúo :	✓	✓	✓	✓	✓
Número de cuenta predial :	✓	✓	✓	✓	✓
Número de cuenta de agua (no es necesaria solo es importante saber si cuenta con el servicio) :	✓	✓	✓	✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
II.- Características urbanas	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Clasificación de la zona :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Referencia de proximidad urbana :</i>		✓	✓		✓
<i>Tipos de construcción predominante :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Índice de saturación en la zona:</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Densidad de población :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Nivel socioeconómico :</i>	✓			✓	✓
<i>Contaminación ambiental :</i>	✓			✓	✓
<i>Uso de suelo :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Plano de uso de suelo :</i>					✓
<i>Coefficiente de uso del suelo (C. U. S.) :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.):</i>	✓			✓	✓
<i>Vías de acceso :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Servicios públicos :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Equipamiento urbano :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Colindancias notables :</i>					✓
III.- Terreno	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Tramo de calles, calles transversales limítrofes y orientación:</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Colindancias y medidas :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Superficie total de terreno :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Configuración y Topografía:</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>No. de frentes :</i>					✓
<i>Características panorámicas :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Servidumbres o restricciones :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Croquis de ubicación :</i>	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Indiviso:</i>	✓			✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D.F.	PROPUESTA
IV.- Descripción general del inmueble	✓	✓	✓	✓	✓
Uso actual :	✓	✓	✓	✓	✓
Tipos de construcción apreciados :	✓	✓	✓	✓	✓
Calidad y clasificación de la construcción :	✓	✓	✓	✓	✓
a) Uso :				✓	✓
b) Rango de niveles:				✓	✓
c) Clase :		✓	✓	✓	✓
Número de niveles :	✓	✓	✓	✓	✓
Superficie construida :		✓	✓		✓
Superficie accesoria :		✓	✓		✓
Edad aproximada o aparente de la construcción :	✓	✓	✓	✓	✓
Vida probable de la construcción nueva :				✓	✓
Vida útil remanente :	✓	✓	✓	✓	✓
Estado de conservación :	✓	✓	✓	✓	✓
Grado de terminación de obra :		✓	✓		✓
Grado de avance de las áreas comunes :		✓	✓		✓
Calidad del proyecto :	✓	✓	✓	✓	✓
Unidades rentables del conjunto :		✓	✓		✓
Unidades rentables o susceptibles de rentarse del inmueble:	✓	✓	✓	✓	✓
V.- Elementos de construcción	✓	✓	✓	✓	✓
A) Obra negra o gruesa :	✓			✓	✓
Cimentación :	✓	✓	✓	✓	✓
Estructura :	✓	✓	✓	✓	✓
Muros, trabes y columnas :	✓	✓	✓	✓	✓
Entrepisos :	✓			✓	✓
Techos :	✓			✓	✓
Azoteas :	✓			✓	✓
Bardas :	✓			✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
<i>V.-Elementos de construcción continua...</i>	✓	✓	✓	✓	✓
B) Revestimientos y acabados interiores :	✓			✓	✓
Aplanados :	✓	✓	✓	✓	✓
Plafones :	✓	✓	✓	✓	✓
Lambrines :	✓	✓	✓	✓	✓
Pisos :	✓	✓	✓	✓	✓
Escaleras :	✓	✓	✓	✓	✓
Pintura :	✓			✓	✓
Recubrimientos especiales :	✓			✓	✓
c) Carpintería :	✓	✓	✓	✓	✓
Puertas :	✓			✓	✓
Guardarropas :	✓			✓	✓
Lambrines y plafones :	✓			✓	✓
Pisos :	✓			✓	✓
d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias :	✓			✓	✓
Muebles sanitarios :	✓			✓	✓
Muebles de cocina :	✓			✓	✓
e) Instalaciones eléctricas :	✓			✓	✓
f) Herrería o cancelería :	✓	✓	✓	✓	✓
g) Vidriería :	✓			✓	✓
h) Cerrajería :	✓			✓	✓
i) Fachadas :	✓			✓	✓
j) Instalaciones especiales :	✓	✓	✓	✓	✓
k) Instalaciones elementos accesorios :	✓	✓	✓	✓	✓
l) Instalaciones obras complementarias :	✓	✓	✓	✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
VI.- Consideraciones previas al avalúo <i>(Apartado para terreno y construcción)</i>	✓	✓	✓	✓	✓
Para la elaboración de este avalúo se aplican los siguientes criterios y procedimientos de valuación (justificación del método ó aclaración de la metodología pertinente):	✓	✓	✓	✓	✓
a) Enfoque comparativo de mercado :	✓	✓	✓	✓	✓
b) Enfoque de costos (considera terreno "no reproducible", construcciones V.R.N. y V.N.R. e instalaciones) incluir la referencia del costo por m2 de construcción:	✓	✓	✓	✓	✓
c) Enfoque de ingresos (para el caso de la S.H.F. se considera apartir de calidad media) :	✓	✓	✓	✓	✓
d) Método residual :	✓	✓	✓	✓	✓
Comentarios generales, supuestos, exclusiones y condiciones limitantes al avalúo (declaraciones y advertencias):	✓			✓	✓
Información o documentación que contó el valuador profesional para la elaboración del avalúo :					✓
VII.- Investigación de mercado	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Se recomienda que la investigación este en la hoja de homologación de cada tipo</i>					✓
a) Referencias de terrenos:	✓	✓	✓	✓	✓
b) Referencias de inmuebles en renta :	✓	✓	✓	✓	✓
c) Referencias de inmuebles en venta:	✓	✓	✓	✓	✓
VIII.- Aplicación del enfoque de mercado	✓	✓	✓	✓	✓
a) Factores de ajuste para el terreno u homologación (buscando lote tipo o bien directo al inmueble a valuar) :	✓	✓	✓	✓	✓
b) Factores de ajuste para construcciones en renta :	✓	✓	✓	✓	✓
c) Factores de ajuste para construcciones en venta (incluye terreno)	✓	✓	✓	✓	✓
c') Factores de ajuste para construcciones en venta (no incluye terreno y al final se suma)	✓				✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
IX.- Aplicación del enfoque de costos (Apartado para terreno y construcción)	✓	✓	✓	✓	✓
Lote tipo predominante :	✓			✓	✓
Valor de calle o de zona (se desprende del estudio de mercados):	✓			✓	✓
a) Terreno	✓			✓	✓
Región y manzana :				✓	✓
Área de valor o corredor de valor (Manual de Tesorería del D. F., solo como referencia):				✓	✓
Factores de eficiencia :	✓			✓	✓
FZo Zona :	✓			✓	✓
FUb Ubicación :	✓			✓	✓
FFr Frente :	✓			✓	✓
FFo Forma :	✓			✓	✓
FSu Superficie :	✓			✓	✓
FRe Resultante :	✓			✓	✓
Indiviso :	✓			✓	✓
Valor unitario resultante :	✓			✓	✓
Valor total del terreno o suma :	✓			✓	✓
b) Construcción :	✓			✓	✓
Estimación de los coeficientes de la construcciones :	✓			✓	✓
Tipo :	✓			✓	✓
Uso :	✓			✓	✓
Rango de niveles :	✓			✓	✓
Clase :	✓			✓	✓
Valor unitario de referencia :	✓			✓	✓
Factores de eficiencia de las construcciones (el factor final debe ser el resultado de Fco. x Fed. sin limite de demérito, es decir puede ser mayor a 0.60).	✓			✓	✓
Fco : Factor de conservación :	✓			✓	✓
Fed: Factor de Edad:	✓			✓	✓
Otros :	✓			✓	✓
Demérito aplicable en porcentaje % :	✓			✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
IX.- Aplicación del enfoque de costos continua...	✓	✓	✓	✓	✓
b) Construcción continua...	✓			✓	✓
Valor resultante:	✓			✓	✓
Cuadro de calculo :	✓			✓	✓
Tipo :	✓			✓	✓
Destino / Uso :	✓			✓	✓
Superficie total construida, por tipo en su caso:	✓			✓	✓
Valor de reposición nuevo V.R.N. o reproducción :	✓			✓	✓
Otros :	✓			✓	✓
Factor resultante de demérito:	✓			✓	✓
Valor neto de reposición V.N.R. por tipo en su caso:	✓			✓	✓
Valor Unitario por tipo en su caso :	✓			✓	✓
Valor resultante de la construcción o suma :	✓			✓	✓
c) Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios	✓			✓	✓
Concepto :	✓			✓	✓
Cantidad :	✓			✓	✓
Unidad :	✓			✓	✓
Valor de reposición nuevo :	✓			✓	✓
Unitario :	✓			✓	✓
Total :	✓			✓	✓
Factores de demérito :	✓			✓	✓
Factor por conservación :					✓
Factor por edad :					✓
Valor neto de reposición :	✓			✓	✓
Unitario	✓			✓	✓
Total	✓			✓	✓
Total elementos accesorios propios :	✓			✓	✓
Instalaciones comunes del conjunto al que pertenece :	✓			✓	✓
Valor elementos comunes correspondiente al inmueble en estudio :	✓			✓	✓
Total instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios (c):	✓			✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
IX.- Aplicación del enfoque de costos continua...	✓	✓	✓	✓	✓
d) Instalaciones especiales privativas en caso de condominio (aire acondicionado, equipos de sonido o video fijos, etc.)	✓			✓	✓
Resultado de la aplicación del enfoque de costos (a + b + c en caso de condominio + d):	✓			✓	✓
X.- Aplicación del enfoque de ingresos	✓	✓	✓	✓	✓
Renta mensual :	✓			✓	✓
Tipo :	✓			✓	✓
Destino / Uso :	✓			✓	✓
Área :	✓			✓	✓
Unidad :	✓			✓	✓
Renta unitaria :	✓			✓	✓
Renta total :	✓			✓	✓
Suman las rentas :	✓			✓	✓
Renta bruta mensual en números redondos :	✓			✓	✓
Porcentaje de deducciones (%) :	✓			✓	✓
Vacíos :	✓			✓	✓
Derechos por servicio de agua	✓			✓	✓
Gastos de generales (administración, limpieza, vigilancia)	✓			✓	✓
Gastos de conservación y mantenimiento :	✓			✓	✓
Seguros :	✓			✓	✓
Impuesto predial :	✓			✓	✓
Impuesto sobre la renta	✓			✓	✓
Importe de deducciones (\$):				✓	✓
Ingresos netos mensual :				✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
X.- Aplicación del enfoque de ingresos	✓	✓	✓	✓	✓
Ingresos netos anual :	✓			✓	✓
Capitalizando la renta neta anual con una tasa del :	✓			✓	✓
Tasa de capitalización aplicable al caso, resultado:	✓			✓	✓
Resultado de la aplicación del enfoque de ingresos :	✓			✓	✓
XI.- Resumen de valores	✓	✓	✓	✓	✓
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición):	✓	✓	✓		✓
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas):	✓	✓	✓		✓
Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado):	✓	✓	✓		✓
Otro:	✓	✓	✓		✓
XII.- Consideraciones previas a la conclusión (Apartado para terreno y construcción)	✓				✓
Fundamentar las razones para la estimación de valor concluido.	✓				✓
XIII.- Conclusión	✓	✓	✓	✓	✓
Valor concluido, en números redondos a la fecha:	✓	✓	✓	✓	✓
Nombre del valuador (Valuador Profesional):	✓	✓	✓	✓	✓
Especialidad :	✓			✓	✓
Firma :	✓	✓	✓	✓	✓
Nombre del funcionario o representante de la Sociedad:	✓	✓	✓	✓	✓
Firma :	✓	✓	✓	✓	✓
XIV.- Valor referido en su caso	✓			✓	✓
Valor referido.	✓			✓	✓
Fecha referencia.	✓			✓	✓
Índice de referencia.	✓			✓	✓
XV.- Fotografías del inmueble	✓	✓	✓	✓	✓
Las fotografías necesarias para reflejar las características del inmueble con descripción de las mismas (fachadas, interiores, estructura, instalaciones y acabados).		✓	✓	✓	✓

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
XVI.- Fotografías de los comparables (cédulas de investigación)	✓				✓
<i>En caso de requerir reporte fotográfico (en casos que el valor estimado sea mayor a "x" valor).</i>	✓			✓	✓
Croquis :		✓	✓		✓

El croquis es el último concepto para el formato propuesto.

Los siguientes conceptos son complemento según el usuario, es importante señalar que gran parte de estos conceptos ya están contemplados en la propuesta de formato.

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 única 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 valorar.		✓	✓		
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.		✓	✓		

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información continua ...		✓	✓		
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 m ² .		✓	✓		
27. Superficie de construida en m ² .		✓	✓		
28. Superficie accesoría en m ² .		✓	✓		
29. Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m ² .		✓	✓		
30. Superficie vendible en m ² .		✓	✓		
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.		✓	✓		

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
1 Generación de no. de cédula:			✓		
Entidad federativa de la vivienda:			✓		
Número servicio social del derechohabiente :			✓		
Controlador :			✓		
2 Derechohabiente :			✓		
Apellido paterno :			✓		
Apellido materno :			✓		
Nombre (s) :			✓		
Registro federal de contribuyente :			✓		
Clave única de registro de población :			✓		
Municipio :			✓		
Colonia :			✓		
Calle :			✓		
No. exterior :			✓		
No. interior :			✓		
Código postal :			✓		
Teléfono :			✓		
3 Oferente o propietario :			✓		
Apellido paterno :			✓		
Apellido materno :			✓		
Nombre (s) :			✓		
Registro federal de contribuyente :			✓		
Clave única de registro de población :			✓		
Código postal :			✓		
Municipio :			✓		
Colonia :			✓		
Calle :			✓		
No. exterior :			✓		
No. interior :			✓		
Teléfono :			✓		

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
4 Valuador (controlador asigna) :			✓		
Clave del avalúo (S. H. F.) :			✓		
Unidad que practica y certifica el avalúo :			✓		
Clave de la unidad de valuación (S. H. F.) :			✓		
Nombre del controlador :			✓		
No. de autorización del controlador (S. H. F.) :			✓		
No. de avalúo interno de la unidad de valuación :			✓		
No. de servicio :			✓		
Oficina encargada :			✓		
Solicitante :			✓		
Nombre del valuador :			✓		
No. de autorización del perito valuador (S. H. F.) :			✓		
Registro otorgado por la unidad de valuación :			✓		
Registro fiscal :			✓		
Fecha de avalúo :			✓		
5 Inmueble que se valúa (valuador):			✓		
Código postal :			✓		
Municipio :			✓		
Colonia :			✓		
Calle :			✓		
Entre :			✓		
y entre :			✓		
No. exterior :			✓		
No. Interior / departamento :			✓		
Supermanzana :			✓		
Condominio :			✓		
Entrada :			✓		
Edificio :			✓		
Nivel :			✓		
Teléfono :			✓		
Manzana :			✓		
Lote :			✓		

CONCEPTO	CNBV	SHF	INFONAVIT	TESORERIA D. F.	PROPUESTA
6 Inmueble que se valúa (valuador):			✓		
Clave única de vivienda :			✓		
Intermediario financiero:			✓		
Clasificación de la zona :			✓		
Referencia de proximidad :			✓		
Tipo de construcción :			✓		
Tipo :			✓		
Calidad :			✓		
Uso de las construcciones :			✓		
Otra :			✓		
Uso de suelo autorizado :			✓		
Frente del lote :			✓		
Superficie del terreno de la vivienda :			✓		
Superficie del terreno del conjunto :			✓		
Indiviso :			✓		
Vivienda :			✓		
Tipo de inmueble :			✓		
Tipo de línea de crédito :			✓		
Edad del inmueble :			✓		
Vida útil remanente :			✓		
Superficie de construcción :			✓		
Número de niveles :			✓		
Número de recámaras :			✓		
Valor unitario terreno :			✓		
Valor unitario del inmueble en venta :			✓		
Valor comparativo del mercado :			✓		
Valor físico del terreno :			✓		
Valor físico de construcción :			✓		
Valor físico instalaciones y elementos comunes :			✓		
Valor residual :			✓		
Valor físico del inmueble :			✓		
Valor concluido :			✓		
Anexo para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles				✓	

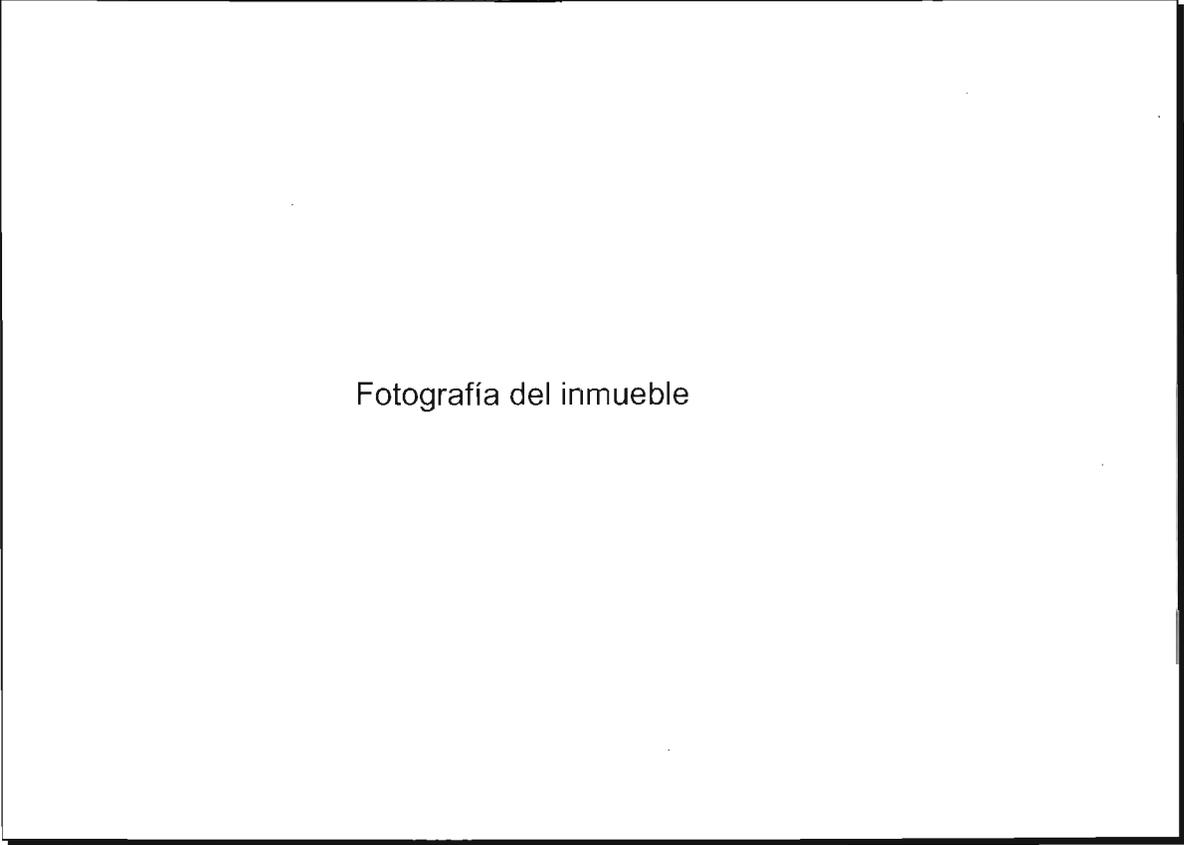
Este formato contiene los conceptos de la propuesta analizada, el Valuador Profesional puede proponer otra manera de plantear su formato en el sistema que más le convenga.

Portada

Logotipo

N° de : xxxxxxxx

AVALÚO INMOBILIARIO



Fotografía del inmueble

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN QUE PRACTICA
Y CERTIFICA EL AVALÚO:

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN DE LA
INSTITUCIÓN:

NOMBREE DEL SOLICITANTE:

DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE:

NOMBRE Y NÚMERO DE CÉDULA DEL
VALUADOR:

ESPECIALIDAD:

FECHA DE LA ÚLTIMA VISITA :

FECHA DEL AVALÚO :

TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO:

OBJETO DEL AVALÚO:

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

II.- C A R A C T E R Í S T I C A S U R B A N A S

CLASIFICACIÓN DE ZONA:

REFERENCIA DE PROXIMIDAD URBANA:

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTES:

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

DENSIDAD DE POBLACIÓN:

NIVEL SOCIOECONÓMICO:

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

USO DE SUELO:

PLANO DE USO DE SUELO:

COEFICIENTE DE USO DEL SUELO (C.U.S.):

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO
(C.O.S.):

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS
MISMAS :

SERVICIOS PÚBLICOS:

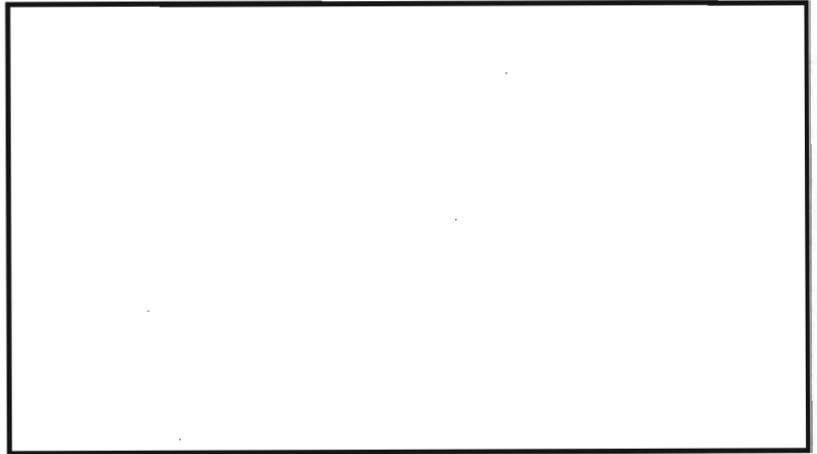
EQUIPAMIENTO URBANO:

COLINDANCIAS NOTABLES:

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES
LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

CROQUIS DE UBICACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO
(ENCASO DE ESTAR EN CONDOMINIO
INDICAR LAS ÁREAS PRIVATIVAS):

AL NORTE EN:

AL SUR EN:

AL ORIENTE EN:

AL PONIENTE EN:

FUENTE:

SUPERFICIE DEL TERRENO:

FUENTE:

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:

No. DE FRENTES:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

INDIVISO:

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA
CONSTRUCCIÓN (INDICAR USO, RANGO DE
NIVELES Y CLASE):

TIPO 1:

TIPO 2:

TIPO 3:

NÚMERO DE NIVELES:

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

SUPERFICIE ACCESORIA:

EDAD APROXIMADA O APARENTE DE LA
CONSTRUCCIÓN:

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN
NUEVA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

GRADO DE TERMINACIÓN DE OBRA:

GRADO DE AVANCE DE LAS ÁREAS
COMUNES:

CALIDAD DEL PROYECTO:

UNIDADES RENTABLES DELCONJUNTO:

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE
RENTARSE:

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN:

ESTRUCTURA:

MUROS, TRABES Y COLUMNAS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA.-

PUERTAS:

GUARDARROPAS:

PISOS:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:

MUEBLES SANITARIOS:

MUEBLES DE COCINA:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

f) HERRERÍA O CANCELERÍA:

g) VIDRIERÍA:

h) CERRAJERÍA:

i) FACHADAS:

j) INSTALACIONES ESPECIALES:

k) ELEMENTOS ACCESORIOS:

l) INSTALACIONES OBRAS
COMPLEMENTARIAS:

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para la elaboración de este avalúo se aplican los siguientes criterios y procedimientos de valuación:

A) ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.

Para estimar este valor, se analizan inmuebles similares en venta en la zona. En aquellos casos en los que los bienes comparables presentaban alguna variante con respecto al bien objeto de estudio, se efectuaron los ajustes correspondientes mediante la metodología conocida como "homologación".

B) ENFOQUE DE COSTOS: Este enfoque, conocido también como "Método Físico", está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría más por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad.

En este enfoque deben de considerarse:

- El terreno.
- Las construcciones.
- Las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Los valores unitarios aplicados al terreno, se obtuvieron del análisis comparativo de valores de terrenos que presentaban características similares al bien en estudio y que se detectaron ofertándose dentro de la zona de su ubicación; en aquellos casos en los que los bienes comparables presentaban alguna variante con respecto al bien objeto de estudio, se efectuaron los ajustes correspondientes mediante la metodología conocida como "homologación".

Los valores unitarios aplicados a las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se han estimado de acuerdo con la calidad de materiales y mano de obra, así como en la publicación trimestral de valores unitarios de construcción publicada por la empresa especializada en Ingeniería de Costos BIMSA CMDG. A los valores obtenidos, se les aplicaron factores de ajuste tomando en consideración las diferencias en los tipos de construcción apreciados en el inmueble.

C) ENFOQUE DE INGRESOS: En el presente estudio se aplicó el criterio de Capitalización de Rentas a Perpetuidad o tradicional, que representa el valor presente de los beneficios futuros derivados de la propiedad medidos a través de un nivel específico de ingresos (renta del inmueble).

Los valores de las rentas estimadas de mercado son el resultado de un análisis de las rentas por metro cuadrado de inmuebles similares, con los ajustes correspondientes mediante la metodología de "homologación".

VALOR COMERCIAL: Corresponde a la conclusión de este estudio, y es el monto de operación mas probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevaecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición en el mercado, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el Enfoque de Costos, el Enfoque de Ingresos y el Enfoque Comparativo de Mercado.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS, EXCLUSIONES Y CONDICIONES LIMITANTES AL AVALÚO

Ejemplos:

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.

El presente avalúo se ha hecho de conformidad y sujeto a todos los requerimientos de un avalúo bancario.

Todas las conclusiones y opiniones sobre la propiedad que se valúa han sido preparadas por el valuador que firma el avalúo y cada una de sus hojas. El valuador no tendrá responsabilidad por ningún cambio realizado en el reporte sin su autorización.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble en estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones legales óptimas.

El valuador no está obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado el presente reporte, a menos que se haya acordado previamente con el solicitante.

El valuador asume que la propiedad no tiene fallas o condiciones especiales ocultas, del subsuelo o de la estructura, que afectarían el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones.

La información, los estimados y valores asentados en el reporte, se obtuvieron de fuentes que el valuador considera confiables y correctas.

VII.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO

a) TERRENO

REF.	UBICACIÓN COMPARABLE	ÁREA	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMÓ	TELÉFONO
T-1						
T-2						
T-3						
T-4						

REF.	VALOR UNITARIO	FACTORES DE AJUSTE							VALOR HOMOLOGADO
		Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superf.	Negociación	Resultante	
T-1									
T-2									
T-3									
T-4									

VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:

VALOR UNITARIO A APLICAR:

b) OFERTA DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN RENTA:

REF.	UBICACIÓN COMPARABLE	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTR.	RENTA TOTAL	RENTA UNITARIA	INFORMÓ	TELÉFONO
R-1							
R-2							
R-3							
R-4							

REF.	RENTA UNITARIA	FACTORES DE AJUSTE							VALOR HOMOLOGADO
		Colonia	Edad	Conservac.	Calidad	Superficie	Negociación	Resultante	
R-1									
R-2									
R-3									
R-4									

VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:

RENTA UNITARIA A APLICAR:

Logotipo

Nº de : xxxxxxxx

c) OFERTA DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN VENTA:

REF.	UBICACIÓN COMPARABLE	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTR.	VENTA TOTAL	VENTA UNITARIA	INFORMÓ	TELÉFONO
V-1							
V-2							
V-3							
V-4							

REF.	VENTA UNITARIA	FACTORES DE AJUSTE							VALOR HOMOLOGADO
		Colonia	Edad	Conservac.	Calidad	Superficie	Negociación	Resultante	
V-1									
V-2									
V-3									
V-4									

VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:

VALOR UNITARIO A APLICAR:

SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:

VALOR DE MERCADO PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO:

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO, EN NÚMEROS REDONDOS:

c) CONSTRUCCIONES VENTA

REF.	VALOR UNITARIO TERRENO INICIAL	FACTOR SUPERF.	FACTOR UBICAC.	FACTOR ZONA	VALOR UNITARIO A APLICAR	VALOR TOTAL PARA TERRENO
V-1						
V-2						
V-3						
V-4						

REF.	VALOR PARA CONSTR.	VALOR UNITARIO CONSTR.	FACTOR EDAD	FACTOR CALIDAD	FACTOR CONSERV.	FACTOR SUPERF.	FACTOR NEGOCIAC.	VALOR UNITARIO HOMOLOG.
V-1								
V-2								
V-3								
V-4								

VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES:

Logotipo

N° de : xxxxxxxx

PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO:

DEL TERRENO:	
SUPERFICIE:	0 m2
VALOR UNITARIO:	
VALOR DEL TERRENO:	

DE LAS CONSTRUCCIONES:	
SUPERFICIE:	0.00 m2
VALOR UNITARIO:	
VALOR DE LAS CONSTR:	

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO VALOR COMPARATIVO DE MERCADO, EN NÚMEROS REDONDOS:	
---	--

Logotipo

N° de : xxxxxxxxxx

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

a) TERRENO.-

ESTIMACIÓN DE LOS COEFICIENTES PARA EL TERRENO.-

REGIÓN	MANZANA	ÁREA DE VALOR	VALOR EN TABLAS	DELEGACIÓN

FACTORES DE EFICIENCIA.-

FRACC	F. ZONA	F. UBIC.	F. FRENTE	F. FORMA	F. SUP.	F. RESULT.
1.-						

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.-

FRACC.	CONCEPTO	ÁREA	UNID.	VALORES UNITARIOS	COEF.	UNIT. RESULT.	VALORES PARCIALES
1.-			m ² .				
			m ²				

VALOR TOTAL DEL TERRENO (a):

CONSTRUCCIONES, CONSIDERANDO EL 0% DEL VALOR DE LAS MISMAS, EN VIRTUD DE QUE NO SE CUENTA CON EL ÁREA TOTAL DEL TERRENO:

VALOR MEDIO DE TERRENO :
INDIVISO :

b) CONSTRUCCIONES.-

ESTIMACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE LAS CONSTRUCCIONES.-

TIPO	DESTINO / USO	CLAVE USO	RANGO NIVELES	CLAVE CLASE	VALOR DE REFERENCIA
1.-					

FACTORES DE EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	FACTOR DE GRADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES			FACTOR DE EFICIENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES	DEMÉRITO APLICABLE EN PORCENTAJE
		VP	E	FE		
	FC	VP	E	FE	FC*FE	%
1.-						

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.-

TIPO	DESTINO / USO	ÁREA	UNID.	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		FACTOR DE DEMERITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
				UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
1.-			m2. a					

VALOR NETO DE REPOSICIÓN PROMEDIO DE LAS CONSTRUCCIONES: /m2.

Logotipo

N° de : xxxxxxxxxxx

c) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS.-

CONCEPTOS:	CANTIDAD	UNID.	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
			UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
		m ² .a					
		ml.a					
		Pza.					
		Pza.					

TOTAL ELEMENTOS ACCESORIOS PROPIOS:

COMUNES DEL CONJUNTO AL QUE PERTENECE:

SE CONSIDERAN CUBOS DE ESCALERA, TANQUE DE GAS, CISTERNA, ETC. Y SE ESTIMAN IGUAL AL 0% DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

VALOR ELEMENTOS COMUNES CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE EN ESTUDIO:

TOTAL INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS (c):

d) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS (SOLO EN CONDOMINIO)

CONCEPTOS:	CANTIDAD	UNID.	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
			UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
		m ² .a					
		ml.a					
		Pza.					
		Pza.					

TOTAL ELEMENTOS ACCESORIOS EN CONDOMINIO:
INDIVISO :

VALOR FÍSICO O DIRECTO (a + b + c + d):

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS VALOR FÍSICO O DIRECTO, EN NÚMEROS REDONDOS:	<input type="text"/>
--	----------------------

Logotipo

N° de : xxxxxxxxxx

X.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

RENTAS MENSUALES: ESTIMADAS

TIPO	DESTINO / USO	ÁREA	UNID.	RENDA UNIT.
1.-				m2. a

RENDA TOTAL

* LA RENTA UNITARIA INCLUYE EL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.

SUMAN LAS RENTAS:

RENDA BRUTA MENSUAL EN NÚMEROS REDONDOS:

PORCENTAJE DE DEDUCCIONES (%):	
VACÍOS	
ADMINISTRACIÓN	
MANTENIMIENTO	
SEGUROS	
PREDIAL	
I.S.R.	
IMPORTE DE DEDUCCIONES (\$):	

RENDA NETA MENSUAL:

RENDA NETA ANUAL:

CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL CON UNA TASA DEL:
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA:

**RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, EN NÚMEROS REDONDOS:**

XI.- RESUMEN DE VALORES

ENFOQUE DE COSTOS (Valor físico o directo, neto de reposición):

ENFOQUE DE INGRESOS (Valor de capitalización de rentas):

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (Valor comparativo de mercado):

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

FUNDAMENTAR LAS RAZONES PARA LA ESTIMACIÓN DE VALOR CONCLUIDO.

Logotipo

N° de : xxxxxxxxxx

XIII.- CONCLUSIÓN

VALOR CONCLUIDO, EN NÚMEROS REDONDOS:

VALOR MEDIO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN:

EL VALOR CONCLUIDO DEL INMUEBLE ES IGUAL A LA CANTIDAD DE:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Esta cantidad representa el valor comercial al día:

XIV.- VALOR REFERIDO (en su caso)

VALOR REFERIDO:

FECHA DE REFERENCIA:

ÍNDICE DE REFERENCIA:

VALUADOR

INSTITUCIÓN

(Nombre y firma del Valuador Profesional)

(Nombre y firma del Representante)

Logotipo

N° de : xxxxxxxxxx

XV.- FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

LAS FOTOGRAFÍAS NECESARIAS PARA REFLEJAR LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

XVI.- FOTOGRAFÍAS DE LOS COMPARABLES

EN CASO DE REQUERIR REPORTE FOTOGRÁFICO.

CROQUIS DE REFERENCIAS

El alcance de este trabajo, no abarca todas las disposiciones actuales que involucran los avalúos inmobiliarios, sin embargo, se cubrirá un gran porcentaje de las disposiciones vigente con esta propuesta.

También es importante destacar, que este trabajo esta considerando las disposiciones vigente de algunas instituciones o dependencias que involucran los avalúos inmobiliarios, existe la posibilidad en un futuro que cambien las leyes, normas o reglas y esto será motivo en ese momento de un nuevo análisis.

Conclusiones y recomendaciones

Es claro que los avalúos inmobiliarios que se requieren en el Distrito Federal, para las diferentes instituciones como es la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Sociedad Hipotecaria Nacional, INFONAVIT, así como Tesorería del Distrito Federal fundamentada a través del Código Financiero, buscan un mismo objetivo: estimar el valor de un bien inmueble para diferentes propósitos.

El problema identificado corresponde a la falta de integración de los formatos de cada una de ellas, como se observa en el comparativo de conceptos, es factible que se puedan unificar permitiendo que la valuación de inmuebles sea ajena a cada una de ellas, haciendo transparentes sus procesos de crédito, recuperación, venta o bien cobro de impuestos.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, es clara en buscar un valor del bien inmueble que garantiza el crédito que va a otorgar a su cliente, una parte de su política esta basada en el porcentaje del valor del avalúo o aforo para otorgar el crédito correspondiente. Esto tiene que cambiar en el sentido, que la calificación debe ser al acreditado con base en su capacidad de solvencia, relacionado con la garantía, pero no únicamente en función del avalúo.

La Sociedad Hipotecaria Nacional, busca controlar los créditos para vivienda, su formato, como se observa en la matriz comparativa, en la mayoría de los conceptos coincide con los contemplados por la Circular 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Nuevamente la autoridad impone reglas y disposiciones que regulan la practica de la valuación inmobiliaria, la cual solo tiene relevancia para los inmuebles de vivienda, la recomendación sería actualizar algunos artículos de la Circular 1462, simplificando las normas en la valuación para evitar confusión.

Para el INFONAVIT no solo es generar el avalúo impreso, sino que para que este completo su proceso de crédito, el Valuador Profesional tiene que capturar un dictamen en su sistema vía internet, datos que ya fueron capturados y que se repiten en el avalúo, con este proceso es una actividad más para el valuador, cuando el responsable de capturarlos y quien controla el proceso de crédito es el Instituto.

La política del INFONAVIT opera con topes o cajones de montos para otorgar crédito para vivienda de interés social, es evidente e incongruente que cuando la vivienda supera este tope no se otorgan los recursos al trabajador, cuando esto sucede el cliente se siente defraudado y considera que el valuador es el responsable por no hacer un avalúo que cumpla las expectativas y normativas del Instituto.

Este es uno de tantos hechos mal interpretados de normas de créditos que no competen al Valuador Profesional, pero ante el acreditado el responsable es el valuador, cuando la política de crédito del INFONAVIT es la que limita el otorgamiento del crédito.

Para la Tesorería del Distrito Federal, el pago de impuesto predial se realiza a través de un dictamen que cumple el apego del Manual de los Lineamientos y Procedimientos, regulado por el Código Financiero del Distrito Federal, este proceso no se debería considerar como avalúo inmobiliario, ya que no permite al Valuador Profesional realizar libres técnicas de valuación inmobiliaria, además se entiende que el impuesto predial se cobra por el uso y goce de la tierra y no sobre la construcción, el propietario inicial que construyó el inmueble ya realizó en su momento pagos de impuestos.

Para el impuesto sobre adquisición de inmuebles, tendrá que recaudar dichos impuestos fuera del valor que emite el Valuador Profesional en el avalúo, sin que se tenga que sancionar al perito, cuando este emita valores sustentados y analizados que permita hacer transparente el proceso del pago.

Para el contribuyente que paga el impuesto sobre adquisición de inmuebles, es confuso encontrar que un bien inmueble tenga varias cifras o montos (catastral, comercial y compraventa), además es injusto que tenga que pagar todos, cuando un solo avalúo puede servir para asesorar al cliente, lo utilice para presentarlo ante las instituciones de crédito o bien para el pago de impuestos.

La propuesta es que la autoridad fiscal tendrá que crear un método o modelo diferente al actual para la captación e imposición de los impuestos, liberando la práctica profesional de la valuación en el sentido que el avalúo inmobiliario sirva como base para este fin y no obligue a normas que genere confusión al usuario para cumplir con el impuesto correspondiente.

Las recomendaciones son:

1.- La autoridad del Distrito Federal en conjunto con las instituciones, dependencias, entidades, deberá que apegarse a la propuesta de conceptos para el formato único de avalúo inmobiliario, dando la importancia y justo lugar a la valuación inmobiliaria a través de una normatividad, que sea ajeno y sirva de apoyo a cada una de ellas.

2.- Se tendrán que cambiar y modificar las leyes, reglas de crédito y métodos analizados para la recaudación de los impuestos, para dejar independiente de cada uno de estos procesos el valor que estime el Valuador Profesional.

3.- Para los avalúos del Distrito Federal el proceso será transparente, se podrán hacer para cualquier institución, dependencia o entidad a través de Valuadores Profesionales con cédula y certificados por los colegios de valuadores haciendo la vigilancia estos últimos.

4.- Las instituciones de crédito tendrán unidades de revisión realizada por valuadores profesionales con cédula y certificados a través de los colegios de valuadores.

5.- El sustento del valor esta basado en la técnica y experiencia del valuador profesional, esto implica que se tenga que adecuar el formato a un propósito diferente a cada avalúo.

6.-El número de referencias de mercado en los avalúos inmobiliarios deben quedar bajo la responsabilidad del Valuador Profesional, ya que en ocasiones resulta más que imposible encontrar un número determinado de comparables y no todas las referencias sirven para la homologación, en otras ocasiones, es posible con un mínimo de ellas, estimar el valor conclusivo.

7.- Para la vigencia del avalúo debería de ser el día que se visita el inmueble, ya que el mercado que sirvió para la estimación de valor del terreno, renta y venta de construcciones puede cambiar sin percatarnos de ello de un día para otro, afectado por diversos factores como son económicos, políticos, sociales, desastres naturales, entre otros, considerando en el avalúo la fecha de la última visita y la fecha de elaboración.

Sin embargo el Valuador Profesional puede (condicionado a lo que se menciono) estimar un horizonte de validez al monto obtenido.

8.- Referente a la información necesaria para elaborar el avalúo inmobiliario se tendrá que indicar en el cuerpo del avalúo, siendo la mínima indispensable la siguiente:

- **Escritura o similar**
- **Boleta predial**
- **Boleta de agua (no es indispensable)**
- **Planos arquitectónicos, en caso de no contar con este documento se podrá hacer un croquis con medidas para el soporte de la superficie construida.**
- **Constancia de uso de suelo.**
- **Licencia de construcción.**
- **Entre otros que sean necesarios.**

9.- Referente al padrón de Valuadores Profesionales, una vez que obtengan la cédula profesional en valuación inmobiliaria, serán controlados por los Colegios y Sociedades de Valuadores Profesionales, estos últimos vigilando la integridad, ética, capacidad técnica y experiencia de cada uno de ellos.

Esto apoyaría a la administración y control del padrón de peritos que estén activos, dados de baja o bien suspendidos, siguiendo la actualización del padrón anualmente como se maneja en la actualidad en los Colegios.

Para dar apertura a las nuevas generaciones de valuadores profesionales, se tienen que evaluar en forma cualitativa y cuantitativa, a través de un riguroso procedimiento de selección creando un comité técnico integrado por Valuadores Profesionales independiente de las instituciones, dependencias o entidades.

Se observa con este trabajo que el proceso del avalúo es simple, sin embargo, el exceso de normativas confunde la valuación, es momento de darle su lugar a la valuación a nivel Nacional, esperando contribuir en parte y sirva como base para generar el cambio a favor de la Profesión de la Valuación Inmobiliaria.

Se investigaron diferentes definiciones:

Practica de Avalúo: el trabajo o servicios ejecutados por los Valuadores Profesionales.

Informe Valuatorio: Conocido como avalúo, es el documento elaborado por un profesional de la valuación y de carácter confidencial, de acuerdo con la metodología descrita en esta norma y que expresa el valor de un bien a una fecha determinada, con un objetivo y propósito definidos. Que reúne los requisitos de forma y contenido de esta norma. (proyecto de norma mexicana).

Dictamen Catastral: La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones de impuestos (predial, Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles), se propone monto catastral.

Estimación Fraccional: Consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones, el terreno "con" el edificio representa un valor, sin el edificio tiene otro valor.

Análisis Hipotético: Un avalúo hipotético es un análisis basado en ciertas condiciones asumidas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

Precios de Negociación: Es aquel que tiene por objetivo determinar un espacio de negociación dado a través del valor máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terrenos identificados en tramos a lo largo del trazo de una carretera o línea ferroviaria o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura.

Avalúo Masivo: Es el proceso de valuar un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, empleando información común y que permita pruebas estadísticas.

Avalúo Prospectivo: Es una valuación a una fecha posterior a la fecha en que el trabajo fue realizado y generalmente se utiliza como marco en la evaluación de proyectos.

Avalúo Recurrente: Consiste en actualizar las cifras de un avalúo base u original a una fecha posterior.

Avalúo Retrospectivo: Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Los costos históricos resultan una herramienta importante para este tipo de avalúos.

Definiciones. Que señala la normatividad de la Sociedad Hipotecaria Federal

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.

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 uso de suelo.

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

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

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.

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

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

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.

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.

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.

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

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.

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

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

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.

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."

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

Vida útil remanente: vida física que le queda a un inmueble. Se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal.

Breve Historia de la Valuación en México (1969) Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. México D. F.

Curso Introducción a la Valuación (2000) Historia de la Valuación en México. Universidad Autónoma de Zacatecas.

Disposiciones del Reglamento de la Ley de Catastro (6 de febrero de 1934).

Ley del Banco de México.

Circular telefax 12/2000 (11 Febrero, 2000).

Deroga el numeral M.33.1 de la Circular 2019/95.

Circular interna del Banco de México sobre el cobro de derechos por registro de servicios de avalúos.

Ley de Instituciones de Crédito, art. 46 (capítulo I de las Reglas Generales, fracción XXII).

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Acuerdo que Establece los Lineamientos a Seguir por los Corredores Públicos para Emitir Avalúo.

Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de junio de 2005.

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

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 2002

Reglas de Carácter General

Diario Oficial de la Federación. (27 de septiembre de 2004).

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Publicada el 27 de abril de 2005.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de junio de 2005..

Código Financiero del Distrito Federal.

Publicado el 22 de diciembre de 2004.

Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. (30 de mayo de 2005) Gaceta Oficial del Distrito Federal

Apuntes de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Universidad Nacional Autónoma de México (1996).

Direcciones consultadas en internet:

Para las Circulares 1462 y 1516 de la C. N. B. y de V.
<http://www.cnbv.gob.mx/default>.

Para Leyes Federales de México
<http://www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/>

Para Normas Profesionales de Valuación
<http://www.valuador.org/normas.htm>

Para Perito Valuador de Inmuebles
<http://www.inadej.com.mx>

Para glosario de términos sobre el Patrimonio Inmobiliario Federal
http://www.cabin.gob.mx/glosario/glosario_a.html

Para glosario de términos
<http://www.bancomext.com>