



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIZACION EN VALUACION
INMOBILIARIA

MARCO JURÍDICO PARA LA VALUACIÓN PROFESIONAL
INMOBILIARIA

TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACION EN:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA: LA

ARQ. ARCELIA GUADALUPE TORRES TOVAR



Ciudad Universitaria, D.F.,
Octubre del 2006





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

DIRECTOR DE TESINA:

ARQ. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

SINODALES TITULARES:

ING. EDUARDO RAMÍREZ FAVELA

ARQ. DANIEL SILVA TROOP

SINODALES SUPLENTE:

ARQ. RAÚL NORIS PÉREZ DE ALBA

ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA

Gracias Señor... por todo;

*Te la dedico a tí... mi novio, mi mejor amigo, mi
compañero de batallas, luchas, tristezas, alegrías, fiestas; de
momentos de paz, realidad, canto, música y sin fin... gracias por
poner los medios, el apoyo y el optimismo para que llegara hasta
el final... y aún mas.*

Gracias Oswal...

Gracias Familia... Mamá, Papá, Hermanos!!!, porque todo lo que tengo para ofrecer y ser hoy es gracias a lo que me dan. Mamá, Papá... gracias por hacerme ver quién soy y hacia donde voy; Hermanos, gracias porque de ustedes aprendo a diario el arte de convivir.

Compañeritos... no pudo haber mejor compañía en esta venturosa, compartida, divertida, cariñosa, ardua, didáctica e inolvidable travesía; inolvidables son cada uno de ustedes en mi corazón, gracias...

Gracias a todas las personas que me rodean, porque me han ayudado a saber quién realmente soy y porque; su trato, sus palabras, sus miradas, sus apoyos, sus críticas, sus pláticas, en fin, cada momento que me regalan y del cual aprendo, disfruto infinitamente y atesoro con gran aprecio.

Banamex... Muchas Gracias por la gran oportunidad, esta que me hizo crecer en todos los sentidos...

INDICE

Hipótesis.....	2
Delimitación del Tema.....	2
Fundamento.....	2
Metodología.....	3
Fuentes de Información.....	3
Introducción.....	4
Fundamentos Legales de la Valuación.....	6
▪ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	6
▪ Código Civil Federal.....	11
▪ Código de Comercio.....	31
▪ Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF)	38
• Fundamento Legal.....	
• Reglas de Carácter General Relativas que establecen la Metodología para la Valuación.....	40
▪ Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles.....	57
▪ Ley de Profesiones.....	61
Conclusiones.....	63
Bibliografía.....	64
Anexo.....	65

HIPOTESIS

El conocimiento del marco Jurídico para la práctica valuatoria mejora la calidad de los documentos que se emiten de manera profesional; crea conciencia sobre la responsabilidad y amplia, a la vez que especializa, la visión valuatoria de los profesionistas en el ramo.

DELIMITACIÓN DEL TEMA

Se trata de la recopilación de las normas más generales y de carácter federal mexicanas que fundamentan, rigen y norman la practica valuatoria de inmuebles habitacionales vigente.

FUNDAMENTO

Código Civil Federal, Disposiciones preliminares.

ARTÍCULO 21. *La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento; pero los jueces teniendo en cuenta el notorio atraso intelectual de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación económica, podrán, si está de acuerdo el Ministerio Público, eximirlos de las sanciones en que hubieren incurrido por la falta de cumplimiento de la ley que ignoraban, o de ser posible, concederles un plazo para que la cumplan; siempre que no se trate de leyes que actúen directamente al interés público.*

(Asamblea Legislativa del Distrito Federal, III Legislatura; <http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/ccivil/9codciv.pdf>)

Debido al basto y genérico o específico contenido de las leyes y normas mexicanas, el estudio de éstas, su análisis y la identificación de aquellas que tienen que ver con el desarrollo profesional específico para la valuación, se hace complicado. Para algunos practicantes el conocimiento de estos puntos se hace de manera experiencial o cuando se realiza una investigación de cierto caso que contenga una circunstancia legal específica y que reclame por parte del valuador una investigación puntual sobre la circunstancia.

Por lo que, surge la inquietud de la importancia de tener un documento de análisis y extracción de las normas relacionados con la materia valuatoria que permita concentrar de forma especializada los apartados legales que faciliten el conocimiento de los riesgos y responsabilidades jurídicos en la materia con objetividad en su pensamiento analítico.

METODOLOGÍA

1Recopilar normatividad federal vigente.

2Identificar los diferentes apartados que tengan relación con la práctica profesional valuatoria.

3Desarrollar un documento donde se recopilen, de manera ordenada, los apartados antes identificados.

4Acotar comentarios producto de la investigación de documentos alternos que serán mencionados como referencia.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Para el presente documento se ha utilizado como principal fuente de consulta la herramienta *Internet*, donde en la actualidad es posible consultar, de manera actualizada, la normatividad federal. Además, documentos de consulta derivados de congresos sobre el tema y publicaciones realizados por profesionales del ramo.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años la valuación ha sufrido cambios significativos adoptando principalmente esquemas similares a los que son utilizados en España principalmente para dar respuesta a la demanda de este trabajo por el apoyo, que durante el último sexenio político, se le ha dado a los créditos hipotecarios para vivienda.

Con las circunstancias económicas surgidas en el año de 1994, los créditos hipotecarios se limitaron para empresas con una estabilidad económica sólida exclusivamente y los créditos hipotecarios para la vivienda se cerraron, quedando exclusivamente el trabajo de la valuación para fines de intercambio comerciales (incluyendo las realizadas con el INFONAVIT, pensiones del estado o similares), legales impuestos por un juzgado y los previstos por la Comisión Nacional Bancaria para los movimientos de las instituciones con este rubro donde éstas estipulaba y regulaba tanto los profesionales encargados de ésta actividad (interna del banco), vigencia, forma, etc. A partir de la renovación y surgimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que es regulada por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, ésta unifica a nivel nacional los requerimientos y establece la necesidad de la creación de las unidades con profesionales certificados por colegios de valuación y titulados específicamente para la valuación, lo que reduce los profesionistas y enmarca el ramo que puede practicar ésta actividad de manera legal.

El origen del valuator se remonta a los principios de las sociedades en común-vivir donde comienza el intercambio, no necesariamente en culturas nómadas o sedentarias; ambas tenían un elemento que por su experiencia establecía el valor de las cosas basándose en el grado de necesidad que un bien o servicio representaba para el que lo ofrecía, por lo que se deduce que se trata de una actividad nacida de la experiencia, es decir: empírica.

Con la aparición del dinero como base de intercambio, de nuevo, existe la persona que establece cual es el elemento que es valorado por encima de todos o mas necesitado, y sobre éste parámetro se le asigna un valor al resto de los bienes o servicios ofrecidos; en este punto no interviene la experiencia de manera exclusiva, sino que el poder de una persona en la sociedad y de donde obtiene ese poder hace imponer la voluntad de su moneda.

En la actualidad la mayoría de los valuadores son personas que obtienen cierto interés en la materia de manera casual, llegando a establecerse en esta profesión por alguna experiencia; así mismo, el conocimiento de las normas, leyes, reglamentos, estatutos, etc. Son de su conocimiento según el caso, es decir, cuando es requerido su servicio profesional y al desarrollar la

investigación, establece las condiciones particulares del caso que, tanto por su regularidad como por su diferencia, va aportando conocimientos de todo tipo, puesto que intervienen elementos que van, desde aspectos legales de propiedad, hasta reglamentarios en el diseño y construcción o normativos específicos, dependiendo el fin para el cual se le solicita. Por lo amplio de la situación y conceptos tocados en esta labor, se hace difícil el conocimiento de todos los medios legales, además de los medios y métodos de investigación, etc. Sin embargo, se han desarrollado herramientas que permiten, de manera automatizada, elaborar un documento que comprenda la mayor cantidad de elementos para establecer valores, una de las herramientas mas comunes es el Excel.

Con las herramientas también surgen debilidades en el manejo de la información, una de ellas es la limitante que establecen sobre los datos. La SHF establece que las unidades de valuación incorporadas al padrón tengan formatos de valuación, para lo cual difunde los datos mínimos indispensables en éste formato, como base para desarrollar uno personalizado. Sin embargo, debido a la diversidad, tanto en materia como en número, de las leyes, normas, etc. que se revisan y verifican en un documento de ésta categoría, se convierte difícil para el profesional tener conocimientos profundos sobre cada uno de los datos, sus razones legales y sus responsabilidades con respecto al establecimiento de éstas en el documento que se certifica.

Esto exige un empeño profesional sobre el estudio de la materia que interviene en el ejercicio, por lo que es necesario examinar los términos, sus razones legales y sus responsabilidades para poder establecerlos en un documento de manera asentada.

Fundamentos legales de la Valuación.

Valuación:

Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

(GLOSARIO DE TÉRMINOS DE VALUACIÓN, Cabin, 2004)

La valuación, como toda práctica, se encuentra fundamentada y normada legalmente en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* que, como su nombre lo dice, debe ser acatada a lo largo y ancho de todo el territorio nacional.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Constitución es la ley fundamental de un estado. En ella, se establecen los derechos y obligaciones esenciales de los ciudadanos y gobernantes. Se trata de la norma jurídica suprema y ninguna otra ley, precepto o disposición puede contravenir lo que ella expresa.

También es nombrada Carta Magna y es la expresión de la soberanía del pueblo. Conforme a nuestra Ley Fundamental, la soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo, del cual dimana todo poder público y se instituye para beneficio de éste, quien además tiene el derecho inalienable de alterar o modificar en todo tiempo la forma de su gobierno.

A través del tiempo y, sobre todo, de los gobiernos, esta Carta ha sido modificada en múltiples ocasiones, principalmente con el objetivo de responder al entorno político, social y económico de los que habitamos este país.

Por tratarse de un documento de características generales, de ella se derivan leyes, reglamentos, normas, políticas, etc., que van desarrollándose en la especificidad de sus objetivos, pero sin contravenir lo expresado en esta Norma Jurídica Suprema.

La valuación de inmuebles también está fundamentada en La Constitución y, como principio, los profesionales del ramo debe conocer el *artículo 27°: De propiedad de las tierras y las aguas*.

Como parte de la Investigación preliminar realizada en la práctica de la valuación, el aspecto de la propiedad legal sobre el inmueble analizado es posible realizarlo mediante documentos oficiales como las escrituras públicas o privadas donde un fedatario (notario) realiza los trámites y

averiguaciones pertinentes para emitir un documento que establece la propiedad legal de un inmueble. Debido a las características del documento que se produce bajo la práctica de la valuación, no es responsabilidad del valuador realizar las gestiones para establecer la veracidad de los documentos, que al ser requeridos para la investigación, sean proporcionados por el solicitante; sin embargo si es responsabilidad del profesional de la valuación realizar un análisis de éstos de manera que el documento quede debidamente asentado.

Por lo tanto, la Constitución, explica plenamente quienes y como puede hacerse alguien de una propiedad dentro del territorio nacional, para contestar una de las primeras preguntas que se plantea el valuador sobre un inmueble:

“I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.”

Debido a la variedad de tipo de inmuebles para los que se puede requerir un análisis de tipo valuatorio, la Constitución también explica detalladamente sobre el aspecto legal de los propietarios de inmuebles con usos específicos de acuerdo a actividades que contienen:

“El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones;” (Embajadas, Consulados, o edificios para fines diplomáticos, etc.)

“II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

“III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

“IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

“En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a

actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión...” La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades...

”V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;

”VI. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.”

La primera Constitución estableció una forma de Gobierno republicana, representativa, democrática y federal, tras las mejoras o reformas que ha sufrido, se refrendó la división de poderes en Ejecutivo, Judicial y Legislativo; éste último pasó a conformarse como sistema bicameral, constituido por una cámara de Diputados y una de Senadores; también declara al Municipio Libre, esto permite que cada estado proclame sus propias Leyes y establezca sus reglamentos, mismos que serán observados por los municipios quienes a su vez establecen también sus propias leyes y reglamentos, siempre sin perder el principio mencionado líneas arriba, donde ninguna norma, reglamento o ley puede contravenir lo dispuesto en la Constitución.

→ *Utilidad Pública.*

”Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente”.

De manera inicial, el documento emitido por un profesional de la valuación tiene un propósito, mismo que queda asentado como precepto para el desarrollo del mismo y que hace cumplir requerimientos de datos por contener. Con respecto a la importancia de la investigación de ciertos datos, mucho radica en la utilización de estos dentro de procesos previstos en la Constitución y que, dichos procesos, integran no solo para el conocimiento de valores o precios, sino para conocer, bajo el punto de vista de un profesional, las características intrínsecas, extrínsecas, cualitativas, cuantitativas, materiales, entre otras, de una propiedad sujeta a un proceso establecido de manera legal, el cual no necesariamente corresponde a una pugna o diferencia de opinión.

”El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este

procedimiento y por orden de los Tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes que se dicte sentencia ejecutoriada.”

→ *Propiedad Ejidal*

En materia de tierra propiedad comunal, ejidal o indígena, la Constitución es explícita sobre las características de los propietarios y las condiciones de la propiedad. Para la valuación inmobiliaria, dentro de un caso específico de análisis, existe una relación directa con respecto al valor de la tierra y los inmuebles sobre ella cuando estos forman parte o fueron de éste tipo de propiedad, lo que hace indispensable el estudio de las condiciones, que de supuesto deben estar contenidas en un documento legal de propiedad a la vista, sin contar el contexto que puede también ser un factor de análisis específico.

”VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

”La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

”La Asamblea General es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la Asamblea.”

Debido a que un documento valuatorio tiene como fin establecer el valor de algo, en específico para este análisis, un inmueble; los profesionistas del ramo concluyen sobre la vulnerabilidad de este concepto en medio de las circunstancias físicas, por supuesto, pero también de las circunstancias legales. Por eso la exigencia del pensamiento objetivo que puede adquirirse con mayor claridad teniendo conocimiento de los aspectos normativos que aplican sobre el inmueble en estudio.

Y al respecto, de manera lógica general, la Constitución nos aclara que:

”VIII. Se declaran nulas:

”a) Todas las enajenaciones de tierra, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, Gobernadores de los Estados o cualquiera otra autoridad local, en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

”b) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquier otra autoridad Federal, desde el día primero de

diciembre de 1876 hasta la fecha con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades y núcleos de población.

“c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, Jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con las cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquier otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

“Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.”

La Constitución misma expone la importancia del estudio de las leyes locales, dejándolas dentro de si bien establecidas.

“La leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeta a embargo ni a gravamen ninguno;”

(Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos)

Dentro del cuerpo normativo mexicano se encuentra el conjunto de normas jurídicas de derecho privado ordenadas y sistematizadas en un solo cuerpo legal, El Código Civil.

Dentro de este cuerpo normativo existen disposiciones que tienen que ver con los bienes y los actos para la apropiación y comercio de ellos.

Sobre esto el Artículo 747 del Libro Segundo de los Bienes, Título Primero Disposiciones Preliminares explica:

“Artículo 747. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que estén excluidas del comercio.

“Artículo 748. Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley.

“Artículo 749. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”

Código Civil Federal.

El Código Civil permite que el valuador tenga las herramientas para poder establecer con certidumbre legal las condiciones de los elementos valuados. Consta específicamente en sus artículos descripciones detalladas sobre los bienes, en específicos los que nos ocupan en la presente investigación, los Bienes Inmuebles:

“Título Segundo Clasificación de los Bienes, Capítulo I de los Bienes Inmuebles.

“Artículo 750.

Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Artículo 751

Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero”.

Como se menciona líneas arriba, la Constitución establece las condiciones de la propiedad y sus propietarios, el Código Civil, clasifica los bienes según sus propietarios o poseedores, siendo el complemento como marco normativo.

“CAPITULO III

De los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen.

Artículo 764

Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Artículo 765

Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

Artículo 766

Los bienes de dominio del poder público se registrarán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

Artículo 767

Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios”.

Para la realización de la investigación en el ejercicio de la valuación, es importante tener los elementos necesarios para distinguir con claridad los bienes inmuebles o la propiedad de estos pudiendo ser, como lo menciona en su artículo 766, de uso común, privativo, público, etc., ya que tiene efecto directo en algunos aspectos valuatorios y los criterios para tomar encuentra su valor; es el caso de las propiedades constituidas en régimen de condominio, donde existen dominios sobre áreas o construcciones con características que el Código Civil aclara y establece criterios que traducidos a la materia valuatoria resultan en consideraciones de valor dependiendo del propósito del estudio.

Para lo antes dicho se recomienda conocer del Código:

“Artículo 768

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley; pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

Artículo 769

Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

Artículo 770

Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

Artículo 771

Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses contados desde su celebración.

Artículo 772

Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Artículo 773

Los extranjeros y las personas morales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias”.

Además, el Código contempla y describe varios tipos de bienes dentro de los cuales también pueden ser inmuebles.

“CAPITULO IV

De los bienes mostrencos

Artículo 774

Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore”.

En el lenguaje jurídico *Bien Motrenco* es aquel que no tiene dueño conocido, por no haberlo tenido nunca o por evidente abandono, ausencia o muerte del titular sin establecer su destino.”

(del Diccionario jurídico, www.lexjuridica.com)

Para éstos el Código establece que:

“Artículo 776

La autoridad dispondrá desde luego que la cosa hallada se tase por peritos, y la depositará, exigiendo formal y circunstanciado recibo”.

El Código integra para sus objetivos la actividad de tasar, el tasador, en el lenguaje jurídico está descrito como la persona entendida que fija y determina el precio de las cosas según su valor; dando como sinónimo a éste concepto el perito.

(del Diccionario jurídico, www.lexjuridica.com)

“Artículo 777

Cualquiera que sea el valor de la cosa, se fijarán avisos durante un mes, de diez en diez días, en los lugares públicos de la cabecera del municipio, anunciándose que al vencimiento del plazo se rematará la cosa si no se presentare reclamante.

Artículo 783

La venta se hará siempre en la moneda pública”.

Es preciso saber que todo aquello a lo que se le fije un precio y esto sea dentro del territorio nacional, este deberá siempre establecerse en la moneda pública, es decir: pesos mexicanos; para dar referencia pueden acotarse otros valores como referencia, esto podría ser para establecerlo en un momento específico para estudio posteriores.

Otro tipo de bienes también establecido dentro del marco jurídico nacional, en particular estudiando el Código Civil, queda claramente descrito a continuación:

“CAPITULO V

De los bienes vacantes

Artículo 785

Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido”.

Si bien, ninguno de los aspectos aquí tratados son responsabilidad del profesional de la valuación ni del documento expedido por el, como para establecerse jurídicamente las circunstancias legales del inmueble en estudio; si lo es, desarrollar un trabajo de mayor calidad fundamentado en conocimientos que permitan analizar la documentación que se proporciona para el estudio que se pretende; además, sí es responsabilidad dejar en el documento claramente establecido los términos legales que le fueron expuestos en la documentación proporcionada o resultante de la investigación.

La *posesión* de un bien inmueble suele ser un término que se diluya en su concepto con el de propiedad, y existen diferencias que ocasionan consecuencias legales importantes, por lo que el Código Civil la define:

“TITULO TERCERO

De la Posesión

CAPITULO UNICO

Artículo 790

Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

Artículo 791

Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Artículo 793

Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

Artículo 794

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Artículo 795

Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.”

El acto jurídico al que se refiere el artículo 791 antes transcrito, puede ser una escritura, lo anterior debe ser constado y verificado por un notario, por lo que no corresponde al valuador hacerlo sobre dichos documentos. Sin embargo, se considera, como se ha ido mencionando a lo largo del análisis desarrollado, importante familiarizarse con los términos que establecen las normas ya que los estudios realizados por los profesionales de la valuación son sobre cosas o artículos que si están catalogados como los que se puede ejercer la posesión o sirven como herramienta de apoyo para las acciones para cambien las condiciones de la posesión o de poseedor,

“Artículo 796

Cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores.

Artículo 797

Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común, ha poseído exclusivamente por todo el tiempo que duró la indivisión, la parte que al dividirse le tocara.”

Algunos estudiosos de la materia consideran los dos artículos anteriores como el fundamento de donde se derivan la opción a poseer un bien en régimen de condominio.

“Artículo 802

La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

Artículo 803

Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trate de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua. Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.”

En materia de avalúos, el título (escritura) es referido como parte de la investigación, se establece de mayor a menor importancia como dato de antecedente y sirve como fundamento para establecer las características físicas tales como los límites, superficies, etc. de la propiedad o posesión que deben ser ratificados en la inspección física que realiza el profesional en relación con el objeto para lo que es requerido el documento resultado de la investigación (avalúo).

“Artículo 807

La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”

El artículo antes transcrito es una premisa básica sobre lo asentado como documentación proporcionada para la investigación que realiza el profesional de la valuación, quien acepta esta documentación dada por el solicitante y la presume como buena de fe, ya que, como se ha

mencionado en repetidas ocasiones, no le corresponde y ni es motivo del estudio probarla o asentarla en lo contrario.

“Artículo 809

Los poseedores a que se refiere el artículo 791, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos, y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Artículo 810

El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I. El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;

II. El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

III. El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada, o reparando el que se cause al retirarlas;

IV. El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día que los haya hecho.

Artículo 811

El poseedor de buena fe a que se refiere el artículo anterior no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.

Artículo 828

La posesión se pierde:

I. Por abandono;

II. Por cesión a título oneroso o gratuito;

III. Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;

IV. Por resolución judicial;

V. Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;

VI. Por reivindicación del propietario;

VII. Por expropiación por causa de utilidad pública.

Artículo 829.- Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.”

En el articulado subsiguiente, se podrá distinguir con claridad la diferencia entre la posesión y la propiedad.

“TITULO CUARTO

De la Propiedad

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 83

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Artículo 831

La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Artículo 832

Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.

Artículo 833

El Gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Artículo 834

Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas (en forma que pierdan sus características.) sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes.

Artículo 836

La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.”

La indemnización antes mencionada es producto de un estudio realizado por un tasador previsto en la ley, este deberá ser solicitado libre de compromiso para las partes y dejará establecido el monto justo de ésta para ambas partes.

“Artículo 838

No pertenecen al dueño del predio los minerales o substancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la Nación.

“Artículo 844

Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos, la construcción o reparación de las vías públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las disposiciones de este Código.”

Para el valuador debe ser de gran importancia el estudio de las circunstancias actuales sobre los bienes estudiados. Debido a ello, para cualquier tipo de desarrollo, es importante conocer la legislación con respecto a la dotación o existencia de agua de los inmuebles. Sobre esto el Código Civil establece:

“CAPITULO V

Del dominio de las aguas

“Artículo 933

El dueño del predio en que exista una fuente natural, o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presas para captar las aguas pluviales, tiene derecho de disponer de esas aguas; pero si éstas pasan de una finca a otra, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten.

El dominio del dueño de un predio sobre las aguas de que trata este artículo, no perjudica los derechos que legítimamente hayan podido adquirir a su aprovechamiento los de los predios inferiores.

Artículo 934

Si alguno perforase pozo o hiciere obras de captación de aguas subterráneas en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abierto en fundo ajeno, no está obligado a indemnizar; pero debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 840.

Artículo 935

El propietario de las aguas no podrá desviar su curso de modo que cause daño a un tercero.

Artículo 936

El uso y aprovechamiento de las aguas de dominio público se regirá por la ley especial respectiva.

Artículo 937

El propietario de un predio que sólo con muy costosos trabajos pueda proveerse del agua que necesite para utilizar convenientemente ese predio, tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes, que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización fijada por peritos.”

Aunque los anteriores artículos son de conocimiento público, se considera importante teneros presente en la circunstancia donde se diere el caso donde la investigación arrojará la presencia de los elementos, servidumbres, agua, etc. y que dichos elementos, según el caso, requiere de la elaboración de una recomendación que establezca las condiciones del inmueble bajo éstas circunstancias, de manera que sea claro para el interesado y conforme a las leyes y reglamentos.

A continuación, se transcriben los artículos del Código que establecen las condiciones específicas de la Copropiedad, que en el lenguaje jurídico se determina como sinónimo de condominio o comunidad, y existe cuando una cosa pertenece en común a varias personas, a las que corresponde sin dividir; esto es proindiviso. Sin dividir quiere decir que legalmente la propiedad no se refleja físicamente, puede ser mediante unidades privativas, áreas comunes, áreas de uso exclusivo, etc. Que se reflejarán en un porcentaje del total sobre el cual se establece la copropiedad. Para estos casos todas las personas físicas o morales mencionados en los documentos legales donde se establece este tipo de régimen, tienen derechos y obligaciones que corresponden al porcentaje indiviso y a las cláusulas ahí establecidas.

“CAPITULO VI

De la Copropiedad

Artículo 938

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Artículo 939

Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Artículo 943

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Artículo 944

Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Artículo 945

Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

Artículo 946

Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Artículo 950

Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuo que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto..

Artículo 951

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

Artículo 952

Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó, es de propiedad común.

Artículo 953

Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;

II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;
III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Artículo 954.- Hay signo contrario a la copropiedad:

- I. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;
- II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas;
- III. Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;
- IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, esté construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;
- V. Cuando la pared divisoria construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie sólo por un lado de la pared, y no por el otro;
- VI. Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;
- VII. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;
- VIII. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

Artículo 955

En general, se presume que en los casos señalados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenecen exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

Artículo 956

Las zanjas o acequias entre las heredades, se presumen también de copropiedad si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 957

Hay signo contrario a la copropiedad, cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla sólo de un lado; en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 958

La presunción que establece el artículo anterior cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

Artículo 963

El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.

Artículo 969

Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.

Artículo 973

Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Artículo 976

La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un sólo copropietario.

Artículo 977

La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.

Artículo 978

La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.”

En los artículos anteriores se hace mención a varias circunstancias que pueden encontrarse o que se pueden presumir durante la práctica valuatoria y que el código deja establecidos como criterios claros, ya sea sobre elementos construidos como sobre áreas y que el valuador debe reconocer para aplicarlos o incluirlos, no únicamente como recomendaciones, sino como aspectos que intervienen en los cálculos y mediciones propias del documento a elaborar y según el propósito de éste.

También se menciona el derecho de usufructo, como parte de la propiedad, que legalmente es considerado como el derecho de usar de la cosa ajena y aprovecharse de todos sus frutos, sin deteriorarla, de manera temporal.

La propiedad de la cosa sometida a usufructo se denomina *nuda propiedad* que a su vez es aquella cuya propiedad fue disminuida por gravarle un derecho real de goce y disfrute, quedándole al nudo propietario el derecho de uso y disfrute. Por lo anterior se concluye que la propiedad de una cosa legalmente le da a una persona los derechos de usufructo, uso y disfrute sobre ella.

Sobre el usufructo el Código establece generalidades para identificar los casos, así como los derechos, obligaciones y previsiones de aquellas personas usufructuarias. De esos artículos, se transcribirán aquellos que puedan dar, para la práctica valuatoria, una descripción que permita conocer a grosso modo una circunstancia de este tipo:

“TITULO QUINTO

Del Usufructo, del Uso y de la Habitación

CAPITULO I

Del Usufructo en General

Artículo 980

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Artículo 981

El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

Artículo 982

Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente.

Artículo 983

Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

Artículo 984

Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

Artículo 985

El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.

Artículo 986

Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

Artículo 987

Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo.

Artículo 988

Las corporaciones que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

“CAPITULO II

De los Derechos del Usufructuario

Artículo 989

El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.

Artículo 990

El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

“CAPITULO III

De las Obligaciones del Usufructuario

Artículo 1006

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles;

II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434.

“CAPITULO IV

De los Modos de Extinguirse el Usufructo

Artículo 1038

El usufructo se extingue:

I. Por muerte del usufructuario;

II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;

III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;

IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en

una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

V. Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;

VI. Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en

fraude de los acreedores;

VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho

continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;

*VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable,
llega el caso de la revocación;
IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.”*

Los derechos de uso y disfrute tienen implícito el derecho de la habitación puesto que esto es “darle uso” a un bien y disfrutar de lo que esto provee. Debido a que el uso es uno de los tres derechos de la propiedad, legalmente se define como el derecho de usar la cosa ajena con cierta limitación. Práctica repetida y constante de un hecho que con el tiempo engendra la costumbre, a diferencia del usufructo que es temporal.

La habitación es un derecho real consistente en la facultad de ocupar en casa ajena o propia las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

En el Código:

“CAPITULO V

Del Uso y de la Habitación

Artículo 1049

El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

Artículo 1050

La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.”

Dentro de la legalidad establecida en el territorio mexicano, los gravámenes son cargas u obligaciones que pesan sobre una persona o cosa.

Dentro del tema inmobiliario un gravamen común es el de las *servidumbres* y su característica principal es la presencia física que ejerce sobre una propiedad, ya sea en estado pasivo, es decir, que es una previsión dispuesta por algún reglamento, norma o ley de carácter desde federal hasta local así o, también, otro propietario, dependiendo de la causa, para un fin; o como una condición restrictiva, también con fin u objetivo, para el uso o la ocupación de un bien.

Sobre éstas el código establece las condiciones sobre la afectación de éstas que, para la práctica valuatoria, deberán ser identificadas y afectarán directamente tanto en los aspectos de investigación y antecedentes del documento como en los cálculos propios.

“TITULO SEXTO

De las Servidumbres

“CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1057

La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Artículo 1058

La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley, o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Artículo 1059

Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

Artículo 1060

Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Artículo 1061

Son discontinuas, aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

Artículo 1062

Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

Artículo 1063

Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

Artículo 1064

Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

Artículo 1065

Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio u objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Artículo 1066

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso, ni agravándolo de otra manera. Mas si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Artículo 1067

Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

“CAPITULO II

De las Servidumbres Legales

Artículo 1068

Servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente.

Artículo 1069

Son aplicables a las servidumbres legales lo dispuesto en los artículos del 1,119 al 1,127 inclusive.

Artículo 1070

Todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para la utilidad pública o comunal, se regirá por las leyes y reglamentos especiales y, en su defecto, por las disposiciones de este Título.

“CAPITULO III

De la Servidumbre Legal de Desagüe

Artículo 1071

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

“CAPITULO IV

De la Servidumbre Legal de Acueducto

Artículo 1078

El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

“CAPITULO V

De la Servidumbre Legal de Paso

Artículo 1097

El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquéllas por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

“CAPITULO VI

De las Servidumbres Voluntarias

Artículo 1109

El propietario de una finca o heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le parezca, siempre que no contravenga las leyes, ni perjudique derechos de tercero.

“CAPITULO VII

Cómo se Adquieren las Servidumbres Voluntarias

Artículo 1113

Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, incluso la prescripción.

Artículo 1114

Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción.

“CAPITULO VIII

Derechos y Obligaciones de los Propietarios de los Predios entre los que está Constituida alguna Servidumbre Voluntaria

Artículo 1118

El uso y la extensión de las servidumbres establecidas por la voluntad del propietario, se arreglarán por los términos del título en que tengan su origen, y en su defecto, por las disposiciones siguientes.

Artículo 1119

Corresponde al dueño del predio dominante hacer a su costa todas las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre.

Artículo 1120

El mismo tiene obligación de hacer a su costa las obras que fueren necesarias para que al dueño del predio sirviente no se le causen, por la servidumbre, más gravámenes que el consiguiente a ella; y si por su descuido u omisión se causare otro daño, estará obligado a la indemnización.

Artículo 1121

Si el dueño del predio sirviente se hubiere obligado en el título constitutivo de la servidumbre a hacer alguna cosa o a costear alguna obra, se librárá de está obligación abandonando su predio al dueño del dominante.

Artículo 1122

El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno la servidumbre constituida sobre éste.

Artículo 1123

El dueño del predio sirviente, si el lugar primitivamente designado para el uso de la servidumbre llegase a presentarle graves inconvenientes, podrá ofrecer otro que sea cómodo al dueño del predio dominante, quien no podrá rehusarlo, si no se perjudica.

Artículo 1124

El dueño del predio sirviente puede ejecutar las obras que hagan menos gravosa la servidumbre, si de ellas no resulta perjuicio alguno al predio dominante.

Artículo 1125

Si de la conservación de dichas obras se siguiere algún perjuicio al predio dominante, el dueño del sirviente está obligado a restablecer las cosas a su antiguo estado y a indemnizar de los daños y perjuicios.

Artículo 1126

Si el dueño del predio dominante se opone a las obras de que trata el artículo 1124, el juez decidirá, previo informe de peritos.

Artículo 1127

Cualquiera duda sobre el uso y extensión de la servidumbre, se decidirá en el sentido menos gravoso para el predio sirviente, sin imposibilitar o hacer difícil el uso de la servidumbre.

“CAPITULO IX

De la Extinción de las Servidumbres

Artículo 1128

Las servidumbres voluntarias se extinguen:

I. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios: dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separación, salvo lo dispuesto en el artículo 1116; pero si el acto de reunión era resoluble por su naturaleza, y llega el caso de la resolución, renacen las servidumbres como estaban antes de la reunión;

II. Por el no uso;

Cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre;

Cuando fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber

prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, o si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción;

III. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda usarse de la servidumbre, revivirá ésta, a no ser que desde el día en que pudo volverse a usar haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción;

IV. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;

V. Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquél.

Artículo 1129

Si los predios entre los que está constituida una servidumbre legal, pasan a poder de un mismo dueño, deja de existir la servidumbre; pero separadas nuevamente las propiedades, revive aquélla, aun cuando no se haya conservado ningún signo aparente.

Artículo 1130

Las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido, por el que disfrutaba aquéllas, otra servidumbre de la misma naturaleza, por distinto lugar.

Artículo 1131

El dueño de un predio sujeto a una servidumbre legal, puede, por medio de convenio, librarse de ella, con las restricciones siguientes:

I. Si la servidumbre esta constituida a favor de un municipio o población, no surtirá el convenio efecto alguno respecto de toda la comunidad, si no se ha celebrado interviniendo el Ayuntamiento en representación de ella; pero sí producirá acción contra cada uno de los particulares que hayan renunciado a dicha servidumbre;

II. Si la servidumbre es de uso público, el convenio es nulo en todo caso;

III. Si la servidumbre es de paso o desagüe, el convenio se entenderá celebrado con la condición de que lo aprueben los dueños de los predios circunvecinos, o por lo menos, el dueño del predio por donde nuevamente se constituya la servidumbre;

IV. La renuncia de la servidumbre legal de desagüe sólo será válida cuando no se oponga a los reglamentos respectivos.

Artículo 1132

Si el predio dominante pertenece a varios dueños proindiviso, el uso que haga uno de ellos aprovecha a los demás para impedir la prescripción.

Artículo 1133

Si entre los propietarios hubiere alguno contra quien por leyes especiales no pueda correr la prescripción, ésta no correrá contra los demás.

Artículo 1134

El modo de usar la servidumbre puede prescribirse en el tiempo y de la manera que la servidumbre misma.”

Todo lo que se contempla dentro de las leyes (derechos, deberes, obligaciones, acciones, etc.) tienen condiciones, una de ellas son la prescripción de las mismas, es decir, así como se adquieren también se extinguen del mismo modo por el transcurso del tiempo y los plazos establecidos normativamente, por lo que se vuelven específicos para cada caso jurídico y para cada situación establecida en los términos en que se adquiere.

“TITULO SEPTIMO

De la Prescripción

“CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1135

Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1136

La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Artículo 1137

Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Artículo 1138

Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

“CAPITULO II

De la Prescripción Positiva

Artículo 1151

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I. En concepto de propietario;

II. Pacífica;

III. Continua;

IV. Pública.

Artículo 1152

Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Artículo 1153

Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

Artículo 1154

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Artículo 1155

La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

Artículo 1156

El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Artículo 1157

La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

“CAPITULO III

De la Prescripción Negativa

Artículo 1158

La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley.

Artículo 1159

Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

Artículo 1160

La obligación de dar alimentos es imprescriptible.

Artículo 1161

Prescriben en dos años:

I. Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio.

La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios;

II. La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras.

La prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo;

III. La acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren.

La prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquel en que se ministraron los alimentos;

IV. La responsabilidad civil por injurias ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la ley impone al representante de aquéllas o al dueño de éstos.

La prescripción comienza a correr desde el día en que se recibió o fue conocida la injuria o desde aquel en que se causó el daño;

V. La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.

Artículo 1162

Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

Artículo 1163

Respecto de las obligaciones con pensión o renta, el tiempo de la prescripción del capital comienza a correr desde el día del último pago, si no se ha fijado plazo para la devolución; en caso contrario, desde el vencimiento del plazo.

Artículo 1164

Prescribe en cinco años la obligación de dar cuentas. En igual término se prescriben las obligaciones líquidas que resulten de la rendición de cuentas. En el primer caso la prescripción comienza a correr desde el día en que el obligado termina su administración; en el segundo caso, desde el día en que la liquidación es aprobada por los interesados o por sentencia que cause ejecutoria.

“CAPITULO IV

De la Suspensión de la Prescripción

Artículo 1165

La prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones:

Artículo 1167

La prescripción no puede comenzar ni correr:

I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

II. Entre los consortes;

III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;

IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.

V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;

VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

“CAPITULO V

De la Interrupción de la Prescripción

Artículo 1168

La prescripción se interrumpe:

I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

II. Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desiste de ella, o fuese desestimada su demanda;

III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

“CAPITULO VI

De la Manera de Contar el Tiempo para la Prescripción

Artículo 1176

El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

“LIBRO CUARTO

De las Obligaciones

Parte Segunda

De las Diversas Especies de Contratos

“TÍTULO DÉCIMO

Del Contrato de Prestación de Servicios

“CAPÍTULO II

De la Prestación de Servicios Profesionales

Artículo 2606

El que presta y el que recibe los servicios profesionales; pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por ellos.

Cuando se trate de profesionistas que estuvieren sindicalizados, se observarán las disposiciones relativas establecidas en el respectivo contrato colectivo de trabajo.

Artículo 2607

Cuando no hubiere habido convenio, los honorarios se regularán atendiendo juntamente a las costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados.

Artículo 2608

Los que sin tener el título correspondiente ejerzan profesiones para cuyo ejercicio la ley exija título, además de incurrir en las penas respectivas, no tendrán derecho de cobrar retribución por los servicios profesionales que hayan prestado.

Artículo 2609

En la prestación de servicios profesionales pueden incluirse las expensas que hayan de hacerse en el negocio en que aquéllos se presten. A falta de convenio sobre su reembolso, los anticipos serán pagados en los términos del artículo siguiente, con el rédito legal, desde el día en que fueren hechos, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios cuando hubiere lugar a ella.

Artículo 2610

El pago de los honorarios y de las expensas, cuando las haya, se harán en el lugar de la residencia del que ha prestado los servicios profesionales, inmediatamente que preste cada servicio o al fin de todos, cuando se separe el profesor o haya concluido el negocio o trabajo que se le confió.”

Código de Comercio.

Es el texto legal que regula las materias concernientes al comercio y los comerciantes, en este sentido el Código de Comercio para los profesionales de la valuación concierne en principio dos aspectos; el primero lo que tiene que ver con el intercambio comercial para lo que la actividad es requerida y hasta establecida según la ley donde el documento u opinión establecida por un profesional fija los términos económicos que tienen que ver con los tratos para los que se da el servicio; y en segundo lugar por la relación que se establece entre la persona solicitante y el servidor profesional que realice el documento valuatorio.

*“Libro I
Título Preliminar*

*“Artículo 1
Los actos comerciales sólo se regirán por lo dispuesto en este Código y las demás leyes mercantiles aplicables.*

*Artículo 2
A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal.*

*“Título I
Comerciantes*

Artículo 3

Se reputan en derecho comerciantes:

I.- Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria;

II.- Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles;

III.- Las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

Artículo 4

Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria, o trabajo, sin hacerles alteración al expendierlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas.

Artículo 5

Toda persona que, según las leyes comunes, es hábil para contratar y obligarse, y a quien las mismas leyes no prohíben expresamente la profesión del comercio, tiene capacidad legal para ejercerlo.

Artículo 6 Bis

Los comerciantes deberán realizar su actividad de acuerdo a los usos honestos en materia industrial o comercial, por lo que se abstendrán de realizar actos de competencia desleal que:

I.- Creen confusión, por cualquier medio que sea, respecto del establecimiento, los productos o la actividad industrial o comercial, de otro comerciante;

II.- Desacrediten, mediante aseveraciones falsas, el establecimiento, los productos o la actividad industrial o comercial, de cualquier otro comerciante;

III.- Induzcan al público a error sobre la naturaleza, el modo de fabricación, las características, la aptitud en el empleo o la cantidad de los productos, o
IV.- Se encuentren previstos en otras leyes.
Las acciones civiles producto de actos de competencia desleal, sólo podrán iniciarse cuando se haya obtenido un pronunciamiento firme en la vía administrativa, si ésta es aplicable.”

Un comerciante, en el lenguaje legal, es aquella persona física o legal, constituida o no, inscrita o no en una sociedad o en un padrón, que compra, vende o permuta géneros los cuales pueden ser servicios o cosas físicas y debido a que hay relación entre dos o mas personas, están normadas y previstas en las leyes generales de México.

Los profesionales de la valuación, valuadores, tasadores, sociedades, unidades de valuación, etc. Son, según la definición legal, comerciantes, con la característica de ofrecer un servicio profesional que emite un documento que puede ser consultado y sirve como referencia, por lo tanto y de acuerdo al fundamento que prevalece como principio para la realización de ésta investigación, el Código de Comercio debe de ser estudiado para conocer o reconocer los deberes y derechos durante la práctica.

“Artículo 12

No pueden ejercer el comercio:

I.- Los corredores;

II.- Los quebrados que no hayan sido rehabilitados;

III.- Los que por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por delitos contra la propiedad, incluyendo en éstos la falsedad, el peculado, el cohecho y la concusión.

Artículo 13

Los extranjeros serán libres para ejercer el comercio, según lo que se hubiere convenido en los tratados con sus respectivas naciones, y lo que dispusieren las leyes que arreglen los derechos y obligaciones de los extranjeros.

Artículo 14

Los extranjeros comerciantes, en todos los actos de comercio en que intervengan, se sujetarán a este Código y demás leyes del país.

Artículo 15

Las Sociedades legalmente constituidas en el extranjero que se establezcan en la República, o tengan en ella alguna agencia ó sucursal, podrán ejercer el comercio, sujetándose a las prescripciones especiales de este Código en todo cuanto concierna a la creación de sus establecimientos dentro del territorio nacional, a sus operaciones mercantiles y a la jurisdicción de los tribunales de la Nación.

En lo que se refiera a su capacidad para contratar, se sujetarán a las disposiciones del artículo correspondiente del título de Sociedades extranjeras

“Título II

Obligaciones Comunes a Todos los que Profesan el Comercio

Artículo 16

Todos los comerciantes, por el hecho de serlo, están obligados.

I.- A la publicación, por medio de la prensa, de la calidad mercantil; con sus circunstancias esenciales, y en su oportunidad, de las modificaciones que se adopten;

II.- A la inscripción en el Registro público de comercio, de los documentos cuyo tenor y autenticidad deben hacerse notorios;

III.- A mantener un sistema de Contabilidad conforme al artículo 33.

IV.- A la conservación de la correspondencia que tenga relación con el giro del comerciante.

“Capítulo I

Anuncio de la Calidad Mercantil

Artículo 17

Los comerciantes tienen el deber.

I.- De participar la apertura del establecimiento o despacho de su propiedad, por los medios de comunicación que sean idóneos, en las plazas en que tengan domicilio, sucursales, relaciones o corresponsables mercantiles; esta información dará a conocer el nombre del establecimiento o despacho su ubicación y objeto; si hay persona encargada de su administración, su nombre y firma; si hay compañía, su naturaleza, la indicación del gerente o gerentes, la razón social ó denominación y la persona ó personas autorizadas para usar una ú otra, y la designación de las casas, sucursales o agencias, si las hubiere;

II.- De dar parte, en igual forma, de las modificaciones que sufra cualquiera de las circunstancias antes referidas.

“Capítulo II

Registro de Comercio

En el Registro Público de Comercio se inscriben los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran.

La operación del Registro Público de Comercio está a cargo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, en adelante la Secretaría de Economía, y de las autoridades responsables del registro público de la propiedad en los estados y en el Distrito Federal, en términos de este Código y de los convenios de coordinación que se suscriban conforme a lo dispuesto por el artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Para estos efectos existirán las oficinas del Registro Público de Comercio en cada entidad federativa que demande el tráfico mercantil.

La Secretaría de Economía emitirá los lineamientos necesarios para la adecuada operación del Registro Público de Comercio, que deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

“Capítulo III

Contabilidad Mercantil

Artículo 33

El comerciante está obligado a llevar y mantener un sistema de contabilidad adecuado. Este sistema podrá llevarse mediante los instrumentos, recursos y sistemas de registro y procesamiento que mejor se acomoden a las características particulares del negocio, pero en todo caso deberá satisfacer los siguientes requisitos mínimos:

A) Permitirá identificar las operaciones individuales y sus características, así como conectar dichas operaciones individuales con los documentos comprobatorios originales de las mismas.

B) Permitirá seguir la huella desde las operaciones individuales a las acumulaciones que den como resultado las cifras finales de las cuentas y viceversa;

C) Permitirá la preparación de los estados que se incluyan en la información financiera del negocio;

D) Permitirá conectar y seguir la huella entre las cifras de dichos estados, las acumulaciones de las cuentas y las operaciones individuales;

E) Incluirá los sistemas de control y verificación internos necesarios para impedir la omisión del registro de operaciones, para asegurar la corrección del registro contable y para asegurar la corrección de las cifras resultantes.”

Ya que el comercio en un trato entre dos personas donde existe una relación de confianza por el intercambio promovido, dentro de las responsabilidades y obligaciones está la documentación que intervenga en el proceso o para el mismo. En el caso de la práctica valuatoria, dependiendo del

caso, se requiere documentación de tipo y uso privado, así como se emite un documento con fines específicamente requeridos y estipulados dentro del trato; para ambos casos, el Código de Comercio establece las condiciones en las que se mantiene esa documentación.

“Capítulo IV

Correspondencia

Artículo 47

Los comerciantes están obligados a conservar debidamente archivadas las cartas, telegramas y otros documentos que reciban en relación con sus negocios o giro, así como copias de las que expidan.

Artículo 48

Tratándose de las copias de las cartas, telegramas y otros documentos que los comerciantes expidan, así como de los que reciban que no estén incluidos en el artículo siguiente, el archivo podrá integrarse con copias obtenidas por cualquier medio: mecánico, fotográfico o electrónico, que permita su reproducción posterior íntegra y su consulta o compulsión en caso necesario.

Artículo 49

Los comerciantes están obligados a conservar por un plazo mínimo de diez años los originales de aquellas cartas, telegramas, mensajes de datos o cualesquiera otros documentos en que se consignen contratos, convenios o compromisos que den nacimiento a derechos y obligaciones. Para efectos de la conservación o presentación de originales, en el caso de mensajes de datos, se requerirá que la información se haya mantenido íntegra e inalterada a partir del momento en que se generó por primera vez en su forma definitiva y sea accesible para su ulterior consulta. La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial emitirá la Norma Oficial Mexicana que establezca los requisitos que deberán observarse para la conservación de mensajes de datos.

Artículo 50

Los tribunales pueden decretar de oficio, o a instancia de parte legítima, que se presenten en juicio las cartas que tengan relación con el asunto del litigio, así como que se compulsen de las respectivas copias las que se hayan escrito por los litigantes, fijándose de antemano, con precisión, por la parte que las solicite, las que hayan de ser copiadas o reproducidas.”

En el lenguaje jurídico los actos de comercio son precisamente los mencionados en éste Código o los que la aplicación se extiende a los campos no comprendidos en ella y se guarda una especial relación. No necesariamente estos actos son realizados por aquellos que sean o no comerciantes y, de cualquier manera, son regidos por éste Código, para lo cual describe aquellos que serán considerados como tales y aquellos que no:

“Libro II

Comercio en General

“Título I

Actos de Comercio y de los Contratos Mercantiles en General

“Capítulo I

Actos de Comercio

Artículo 75

La Ley reputa actos de comercio:

- I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;*
- II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;*
- III.- Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;*
- IV.- Los contratos relativos y obligaciones del Estado ú otros títulos de crédito corrientes en el comercio;*
- V.- Las empresas de abastecimientos y suministros;*
- VI.- Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados;*
- VII.- Las empresas de fábricas y manufacturas;*
- VIII.- Las empresas de trasportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo;*
- IX.- Las librerías, y las empresas editoriales y tipográficas;*
- X.- Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimientos de ventas en pública almoneda;*
- XI.- Las empresas de espectáculos públicos;*
- XII.- Las operaciones de comisión mercantil;*
- XIII.- Las operaciones de mediación de negocios mercantiles;*
- XIV.- Las operaciones de bancos;*
- XV.- Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;*
- XVI.- Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas;*
- XVII.- Los depósitos por causa de comercio;*
- XVIII.- Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;*
- XIX.- Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;*
- XX.- Los vales ú otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;*
- XXI.- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;*
- XXII.- Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;*
- XXIII.- La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;*
- XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;*
- XXV.- Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.*
- En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.*

Artículo 76

No son actos de comercio la compra de artículos o mercaderías que para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes: ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la práctica de su oficio.”

El presente Código establece las condiciones de comercio y prevé las circunstancias en las que se pueden dar.

La circunstancia óptima para el comercio es previo contrato o convenio de donde se deriva una convención, es decir, dejar de manera explícita el acuerdo de las voluntades entre las partes que intervienen, obligándose a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

No es necesariamente mediante un documento que existe un convenio, sino desde que consienten las partes un trato que las distingue por su relación de entre otras.

“Capítulo II

Contratos Mercantiles en General

Artículo 77

Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

Artículo 78

En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.”

Para la práctica de comercio es necesario estipular el valor que tendrá el objeto del convenio. Para dar certeza al valor impuesto, y especificando para los casos inmobiliarios, la ley prevé la intervención de tasadores o valuadores (como se transcribió en apartados anteriores), mismos que deben reconocer en términos legales la acción de compraventa y permuta que el Código de Comercio establece:

“Título VI

Compraventa y Permuta Mercantiles, de la Cesión de Créditos Comerciales y de la Consignación Mercantil

“Capítulo I

Compraventa

Artículo 371

Serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.

Artículo 372

En las compraventas mercantiles se sujetarán los contratantes a todas las estipulaciones lícitas con que las hubieren pactado.”

“Título XIII

Moneda

Artículo 635

La base de la moneda mercantil es el peso mexicano, y sobre esta base se harán todas las operaciones de comercio y los cambios sobre el extranjero.”

Las instancias que se encargan de finiquitar y limar las asperezas de los convenios cuando por lo menos una de las partes muestra inconformidad son establecidas por éste Código.

“Libro V

Juicios Mercantiles

“Título I

Disposiciones Generales

“Capítulo I

Procedimiento Especial Mercantil

Artículo 1,049

Son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que, conforme a los artículos 4o., 75 y 76, se deriven de los actos comerciales.

Artículo 1,051

El procedimiento mercantil preferente a todos es el que libremente convengan las partes con las limitaciones que se señalan en este libro, pudiendo ser un procedimiento convencional ante Tribunales o un procedimiento arbitral.

La ilegalidad del pacto o su inobservancia cuando esté ajustado a ley, pueden ser reclamadas en forma incidental y sin suspensión del procedimiento, en cualquier tiempo anterior a que se dicte el laudo o sentencia.

El procedimiento convencional ante tribunales se regirá por lo dispuesto en los artículos 1052 y 1053, y el procedimiento arbitral por las disposiciones del título cuarto de este libro.

Artículo 1,052

Los tribunales se sujetarán al procedimiento convencional que las partes hubieren pactado siempre que el mismo se hubiere formalizado en escritura pública, póliza ante corredor o ante el juez que conozca de la demanda en cualquier estado del juicio, y se respeten las formalidades esenciales del procedimiento.”

Sociedad Hipotecaria Nacional

La Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF) surge con las políticas de crédito para la vivienda que se han desarrollado en éste último sexenio.

Está prevista en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental en su Artículo 7°, Fracción XVI, del 8 de Marzo del 2006.

→ Fundamento Legal

- 3 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 - 4 Código Civil Federal.
 - 5 Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales.
 - 6 Código Federal de Procedimientos Civiles.
 - 7 Código Fiscal de la Federación.
 - 8 Reglamento del Código Fiscal de la Federación.
 - 9 Ley de Coordinación Fiscal.
 - 10 Código Penal Federal.
 - 11 Código Federal de Procedimientos Penales.
 - 12 Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
 - 13 Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
 - 14 Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 - 15 Ley de Concursos Mercantiles.
 - 16 Ley de Fiscalización Superior de la Federación.
 - 17 Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2005.
 - 18 Ley de Instituciones de Crédito.
 - 19 Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
 - 20 Reglamento de la Ley de la comisión Nacional Bancaria y de Valores en Materia de Inspección, vigilancia y contabilidad.
 - 21 Ley de la Propiedad Industrial.
 - 22 Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.
 - 23 Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas.
 - 24 Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas.
 - 25 Ley de Plantación.
 - 26 Ley de Presupuesto, contabilidad y Gasto público Federal.
 - 27 Reglamento de la Ley de Presupuesto, contabilidad y Gasto público Federal.
 - 28 Ley de protección al ahorro bancario.
 - 29 Ley de protección y defensa al usuario de servicios financieros.
 - 30 Ley de sistemas de pagos.
 - 31 Ley de transparencia y de fomento a la competencia del crédito garantizado.
 - 32 Ley del Banco de México.
 - 33 Ley del Diario Oficial de la Federación y Gacetas Gubernamentales.
 - 34 Ley del Impuesto al Valor Agregado.
 - 35 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
 - 36 Ley del Impuesto sobre la Renta.
 - 37 Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
 - 38 Ley del Impuesto sobre tenencia o uso de vehículos.
 - 39 Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
 - 40 Ley del Mercado de Valores.
 - 41 Ley del servicio de administración tributaria.
 - 42 Ley del servicio de la tesorería de la federación.
-

- 43Ley federal de correduría pública.
- 44Ley federal de derechos.
- 45Ley del Seguro Social.
- 46Ley Federal de las entidades Paraestatales.
- 47Reglamento de la Ley Federal de las entidades Paraestatales.
- 48Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado b) del artículo 123 Constitucional.
- 49Ley reglamentaria de la fracción XIII bis del apartado b) del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 50Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.
- 51Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.
- 52Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información pública Gubernamental.
- 53Ley Federal de Vivienda.
- 54Ley Federal de Derecho de Autor.
- 55Ley Federal del Trabajo.
- 56Ley Federal para la Administración y Enajenación de bienes del Sector Públicos.
- 57Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- 58Ley General de bienes Nacionales.
- 59Ley General de Deuda Pública.
- 60Ley General de Protección Civil.
- 61Ley General de Sociedades Mercantiles.
- 62Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 63Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
- 64Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- 65Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.
- 66Reglamento Orgánico de Sociedad Hipotecaria Federal.
- 67Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.
- 68Ley para Regular la Sociedades de Información Crediticia.
- 69Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal del Año 2005.
- 70Circulares y Disposiciones emitidas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, en el ámbito de su competencia.
- 71Circulares y Disposiciones emitidas por el Banco de México en el ámbito de su competencia.
- 72Circulares emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el ámbito de su competencia.
- 73Disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el ámbito de su competencia.
- 74Circulares y Disposiciones emitidas por la Secretaria de la Función Pública en el ámbito de su competencia.
- 75Reglas de Operación de Otorgamiento de Subsidios de los Créditos para la Adquisición de Viviendas que otorga la Sociedad Hipotecaria Federal.
- 76Reglas de Carácter Federal Relativas a la autorización como valuador profesional de Inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.
- 77Reglas de Carácter General que establecen la metodología para la valuación de Inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.
- 78Reglas de Operación del Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la vivienda progresiva tu casa, para el ejercicio fiscal 2005.

(Fuente: http://www.shf.gob.mx/files/pdf/XIV%20Marco%20Normativo%20SHF%204trim_2005.pdf)

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

→ De uso Profesional.

Reglas de carácter general que establecen la metodología para la Valuación

De inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Se autorizó en su sesión 13, celebrada el 6 de julio de 2004, las siguientes reglas:

“CAPITULO 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.

“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.

Para los efectos de esta normatividad se entiende por:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Estudio de valor: análisis 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además de las anteriores, en la aplicación e interpretación de estas reglas se considerarán las definiciones establecidas por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, expedidas por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de junio de 2003.

“Cuarta.
Principios.

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

I. Principio de anticipación; está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble.

II. Principio de cambio; considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo.

III. Principio de probabilidad; aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.

IV. Principio de generalidad; el perito valuador debe aplicar en su análisis los tres principales enfoques de valuación: el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo.

V. Principio de progresión y regresión; tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.

VI. Principio de sustitución; el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características.

VII. Principio de temporalidad; reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo, para fines administrativos el avalúo reconocerá seis meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

VIII. Principio de transparencia; los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.

“CAPITULO II

Documentación requerida para el avalúo de acuerdo con el tipo de inmueble a valorar.

“Quinta.

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

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

I. Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida con la superficie descrita en su documentación, verificando además, en su caso, la existencia de servidumbres.

II. El estado de construcción y conservación del inmueble.

III. El estado de ocupación del inmueble y su uso.

IV. La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.

V. Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

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

TIPO DE INMUEBLE	TIPO DE VALOR OBJETIVO	ENFOQUES POR ESTUDIAR	DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN COPIA SIMPLE
Terreno para desarrollo habitacional.	Valor Comercial	*Mercado. *Físico. *Estudio Residual.	*Escritura de Propiedad.
			*Boleta predial o identificación de Catastro.
			*Boleta de agua en su caso.
			*Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado.
			*Licencia de Construcción.
			*Facilidad de Servicios expedida por el Municipio.
			*Planos arquitectónicos.
			*Especificaciones de obra.
			*Presupuestos y calendario de Obra.
			*Programa de Ventas.
Individualización de crédito Hipotecario para vivienda terminada	Valor Comercial	*Mercado. *Físico. *Capitalización de rentas en su caso.	*Escritura de Propiedad.
			*Planos arquitectónicos.
			*Boleta Predial.
			*Boleta de agua en su caso.
			*Oficio de terminación de obra para vivienda nueva.
Recuperación de Crédito.	*Valor Comercial. *Valor de Resposición.	*Mercado. *Físico. *Capitalización de rentas en su caso.	*Escritura de Propiedad.
			*Boleta Predial.
			*Boleta de agua en su caso.
			*Planos arquitectónicos.

“CAPITULO III

Estudios de valor.

“Séptima.

Los estudios de valor, deberán imprimirse con dicho texto en posición diagonal con marca de agua en todas las hojas del estudio.

Para la realización de estudios de valor para proyectos de vivienda individual o colectiva se emplearán los enfoques de mercado, físico o directo y residual, los cuales requerirán ser sustentados con escritura de propiedad, boleta predial, o, en su caso, boleta de agua y proyecto arquitectónico.

“Octava.

Para los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción

“110 DIARIO OFICIAL Lunes 27 de septiembre de 2004 además de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada, deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual.

“CAPITULO IV

Invalidez, declaraciones y advertencias

“Novena.

Invalidez.

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

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

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

“Décima.

Declaraciones y advertencias. El perito valuador deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio

de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos y, de manera enunciativa mas no limitativa, en los siguientes supuestos:

- I. Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante.
- II. Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.
- III. Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.
- IV. Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia.

“CAPITULO V

Enfoques de valuación

“Decimoprimera.

Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son:

- I. De mercado.
- II. Físico.
- III. Residual.
 1. Estático.
 2. Dinámico.
- IV. De capitalización de rentas.

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

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

“Decimotercera.

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

- I. Se analizará el mercado de comparables, para obtener precios actuales de operaciones de compraventa de dichos inmuebles o, en su caso, de ofertas en firme.
- II. Tras el análisis previsto en la fracción anterior, se seleccionará entre los precios obtenidos, una muestra representativa de los que correspondan como comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homologación correspondiente.
- III. Se realizará la homologación de comparables con los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble de que se trate.
- IV. Se estimará el valor del inmueble, libre de gastos de comercialización, en función de los precios homologados.

“Decimocuarta.

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

“Decimoquinta.

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

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

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

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

1. Los impuestos no recuperables y los aranceles necesarios para la formalización de obra realizada al inmueble.
2. Los honorarios técnicos por proyecto y por dirección de obra.
3. Los costos de licencias de construcción.
4. El importe de las primas de los seguros obligatorios de la construcción.
5. Gastos por administración.
6. Otros estudios necesarios.

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

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

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

1. Atendiendo a la vida útil total y remanente estimadas. En este caso, el perito valuador deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. Si atribuyera diferentes vidas útiles a los tipos de construcción, elementos adicionales y, en su caso, instalaciones especiales, será necesaria la justificación por cada una de ellas.

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

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

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

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

“Decimosesta.

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

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

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

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

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

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

“Decimoséptima.

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

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

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

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

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

“Decimoctava.

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

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

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

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

“Decimonovena.

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

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

Donde:

F = Es el valor del terreno o inmueble por remodelar.

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

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

Pn = Son los pagos necesarios considerados.

“Vigésima.

Procedimiento dinámico.

“Para el cálculo del valor residual, mediante el procedimiento dinámico se deberá:

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

Para estimar los ingresos a obtener bajo la hipótesis de vivienda terminada, se utilizarán los valores obtenidos por los enfoques de comparación y/o por capitalización de rentas en la fecha de valuación.

Para estimar los egresos a realizar, se tendrán en cuenta los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio.

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

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

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

“Vigésimo primera.

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

$$F = [Ij / (1 + i)^j] - [Ek / (1 + i)^k]$$

Donde:

F = Es el valor del terreno o inmueble a remodelar.

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

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

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

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

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

“Vigésimo segunda.

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

“Vigésimo tercera.

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

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

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

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

2.1 Porcentaje de desocupación (vacíos).

2.2 Impuesto predial.

2.3 Conservación y mantenimiento.

2.4 Administración.

2.5 Seguros (en su caso).

2.6 Otros relevantes.

II. Estimar la tasa de capitalización. La tasa de capitalización aplicable podrá considerarse como la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de la

inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados nacionales, debiendo, en su caso, fundamentar la aplicación de referencias internacionales. El procedimiento para la obtención de esta tasa deberá ser justificada en el propio avalúo.

“Vigésimo cuarta.

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

$$VC = PMT [1 - (1+i)^{-n}] / i$$

Donde:

VC = Valor de capitalización.

PMT = Pago total (ingresos menos egresos).

i = Es la tasa de capitalización aplicable.

n = Es el número de periodos.

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

“CAPITULO VI

Criterios generales para la realización y certificación de avalúos

“Vigésimo quinta.

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.

“Vigésimo sexta.

Requisitos formales.

El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

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

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

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

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

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

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).

(Derog. / Reglas 25 Abril 2006).

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

(Derog. / Reglas 25 Abril 2006)

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

4. Clave del Controlador que certificó el avalúo. Número asignado por SHF.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

5. Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHF.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

6. Clave de la entidad que otorga el crédito.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

7. Nombre del Constructor para el caso de vivienda nueva.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

8. *Propósito del avalúo.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 9. *Tipo de inmueble a valorar.*
 10. *Calle y número.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 11. *Nombre del conjunto incluyendo Infonavit.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 12. *Colonia.*
 13. *Código postal.*
 14. *Clave de la delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 15. *Clave de la entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 16. *Número de cuenta predial.*
 17. *Proximidad urbana.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 18. *Nivel de infraestructura urbana (indicar el número de nivel que corresponda).* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 19. *Clase del inmueble*
 20. *Vida útil remanente en meses.*
 21. *Año de terminación o remodelación de la obra en los términos de la regla tercera.* (Mod. / Reglas 25 Abril 2006).
 22. *Unidades rentables generales.*
 23. *Unidades rentables*
 24. *Superficie de terreno en m².*
 25. *Superficie de construida en m².*
 26. *Superficie accesoria en m².*
 29. *Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m².* (Derog. / Reglas 25 Abril 2006)
 27. *Superficie vendible en m².*
 28. *Valor comparativo de mercado.*
 29. *Valor físico del terreno.*
 30. *Valor físico de la construcción.*
 31. *Valor físico de instalaciones y elementos comunes.*
 35. *Otros valores estudiados.* (Derog. / Reglas 25 Abril 2006)
 32. *Importe del valor concluido.*
 33. *Número de recámaras.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 34. *Número de Baños.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 35. *Número de medios baños.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 36. *Número de niveles de la unidad valuada.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 37. *Número de espacios de estacionamiento.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 38. *Acometida al inmueble del suministro telefónico.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 39. *Nivel de equipamiento urbano.* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 40. *Elevador (indicar: Uno si tiene. Cero si no.).* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 41. *Longitud (campo correspondiente a la georreferencia).* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 42. *Latitud (campo correspondiente a la georreferencia).* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 43. *Altitud (campo correspondiente a la georreferencia).* (Adic. / Reglas 25 Abril 2206).
 44. *Firma del controlador y del valuador profesional.*
-

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

“CAPITULO VII

Estructura requerida para los avalúos.

“Vigésimo séptima.

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

“I. Aspectos generales.

“1. Antecedentes.

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

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

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

1.3. Clave Unica de Vivienda (CUVI).

(Derog. / Reglas 25 Abril 2006)

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

(Derog. / Reglas 25 Abril 2006)

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

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

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

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

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

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

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

1.10. Clave de la entidad otorgante del crédito.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

1.11. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

1.12. Propósito del avalúo:

1.12.1. Originación.

1.12.2. Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.

1.12.3. Otros.

“2. Información general del inmueble:

2.1. Tipo de inmueble a valorar.

2.1.1. Terreno: se refiere a terreno habitacional.

2.1.2. Casa habitación.

2.1.3. Casa en condominio.

2.1.4. Departamento en condominio.

Otro.

2.1.6. Vivienda múltiple.

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206).

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

2.2.1. *Calle y número o sus equivalentes.*

2.2.2. *Nombre del conjunto incluyendo Infonavit (de ser aplicable).*

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

2.2.3. *Colonia.*

2.2.4. *Código postal.*

2.2.5. *Delegación o municipio. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.*

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

2.2.6. *Entidad federativa. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.*

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

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

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

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

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

Información relativa a la georreferencia del inmueble (los campos deberán registrarse con 7 decimales y la georreferencia deberá de medirse en la puerta principal del inmueble).

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206)

2.7.1. *Longitud.*

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206)

2.7.2. *Latitud.*

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206)

2.7.3. *Altitud.*

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206)

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

“4. *Entorno:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Infraestructura disponible en la zona:

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

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

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

4.7.4. Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.

4.7.5. Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.

4.7.6. Se indicará el nivel de Infraestructura en porcentaje.

(Derog. / Reglas 25 Abril 2006)

4.8. Otros servicios:

4.8.1. Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias.

4.8.2. Teléfonos: red aérea o subterránea. Indicar si existe acometida al inmueble.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

4.8.3. Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.

4.8.4. Transporte urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.

4.8.5. Vigilancia municipal o autónoma.

Recolección municipal o privada de desechos sólidos.

Se indicará el nivel de infraestructura urbana observada en la calle de acceso al inmueble conforme a lo siguiente:

Nivel 1.- No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2.- Nivel 2.- Cuenta con agua potable, drenaje y luz en la zona; Nivel 3.- Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2. Nivel 4.- Cuenta con gas natural y vigilancia privada además de los servicios del nivel 3.

(Adic. / Reglas 25 Abril 2006).

4.9. Equipamiento urbano: indicar si existen los siguientes componentes en la zona. La zona se definirá como el radio de dos kilómetros de la vivienda en estudio (el radio será de 800 metros para el numeral 4.9.8):

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

4.9.1. Iglesia.

4.9.2. Mercados.

4.9.3. Plazas públicas.

4.9.4. Parques y jardines.

4.9.5. Escuelas.

4.9.6. Hospitales.

4.9.7. Bancos.

Acceso o estación de transporte público, ya sea urbano o suburbano en un radio de 800 metros.

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

Nivel de equipamiento urbano. Los niveles de equipamiento urbano se conformarán como sigue:

(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)

Nivel 1. Cuando en la zona existan dos elementos o menos del Nivel 2. Cuando la zona cuente con iglesia, mercado o comercios, escuelas y parques y jardines. Nivel 3. Cuando la zona tenga los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos.

(Adic. / Reglas 25 Abril 2006)

1. Terreno.

1.1. Croquis de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.

1.2. Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es cabecera de manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.

1.3. Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidad.

1.4. Características panorámicas. Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras, si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a playa, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

1.5. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.

1.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.

1.7. Densidad habitacional. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1000 metros.

1.8. Servidumbres o restricciones. Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento.

Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.

1.9. Colindancias. Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

2. Descripción general de las construcciones.

2.1. Uso actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando con el terreno y, en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:

2.1.1. Número de recámaras.

2.1.2. Número de baños completos.

2.1.3. Número de espacios de estacionamiento (Cero en caso de que el inmueble no cuente con uno).

(Mod. / Reglas 25 Abril 2006).

2.1.4. Número de medios baños.

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206)

2.1.5. Indicar si cuenta con elevador.

(Adic. / Reglas 25 Abril 2206)

2.2. Calidad del proyecto. Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.

2.3. Clase general del inmueble:

2.3.1. Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.

2.3.2. Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

2.3.3. Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.

2.3.4. *Medio.* Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.

2.3.5. *Semilujo.* Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.

2.3.6. *Residencial.* Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.3.7. *Residencial plus.* Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.4. *Clasificación de las construcciones.* Se relacionará de acuerdo con la visita, los tipos y calidades de construcción con la información presentada en el enfoque físico:

2.4.1. *Tipo de construcción.* Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios, considerando las principales características del inmueble.

2.4.2. *Estado de conservación.* Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

2.4.3. *Edad aproximada de las construcciones.* Se deberá mencionar la edad con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados.

A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.4. *Vida útil remanente.* Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.5. *Número de niveles.* Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

2.5. *Grado de terminación de obra.* Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.

2.6. *Grado y avance de las áreas comunes.* Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

2.7. *Unidades rentables generales.* Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.

2.8. *Unidades rentables.* Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

“3. *Superficies.* Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:

3.1. *Superficie de terreno.* Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

3.2. *Superficie construida.* El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

3.3. *Superficie accesoria.* Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos

cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.

3.4. Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.

3.5. Superficie vendible. Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.

4. Elementos de construcción. Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:

4.1. Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos:

4.1.1. Cimentación. En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo.

4.1.2. Muros, trabes y columnas.

4.1.3. Escaleras. Se deberá además describir su forma.

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

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recamaras			
Baño			
Cocina			
Patio de Servicio			
Estacionamiento			
Fachada			

4.3. Instalaciones.

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

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

4.4. Cancelería y comunicaciones.

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

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

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

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

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

“III. Enfoque de mercado.

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

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

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

4. *Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.*

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

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

1.1. *Terreno.*

1.2. *Construcciones.*

1.3. *Elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.*

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

3. *Análisis de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigésimo tercera y vigésimo cuarta.*

V. *Conclusiones.*

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

1.1. *Valor comparativo de mercado.*

1.2. *Valor físico.*

1.3. *Valor residual.*

1.4. *Valor de capitalización de rentas.*

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

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

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

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

4. *Croquis del inmueble.”*

Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

“Capítulo I

Disposiciones generales

“Primera.

Objeto. El objeto de estas Reglas es establecer los términos y las condiciones relativos al otorgamiento de la autorización como valuador profesional y a la inscripción en el registro de unidades de valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo; así como determinar la responsabilidad y efectos que derivan de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

“Segunda.

Sujetos. Las disposiciones de estas Reglas son de carácter general y de observancia obligatoria para todas las personas que soliciten y obtengan la autorización de valuador profesional de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, así como para aquellas personas morales que quieran y obtengan su inscripción en el registro correspondiente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en los términos que se precisan en estas Reglas. Tercera. ...

I. Autorización. Al acto jurídico y/o documento con el que la Sociedad autoriza a una persona física como Valuador Profesional para realizar avalúos;

II. Avalúo. El dictamen que elaboren los valuadores profesionales sobre el valor de los Inmuebles y que esté certificado por la Unidad de Valuación en cuyo Padrón se encuentre inscrito el valuador profesional correspondiente;

III. Créditos Garantizados a la Vivienda. Los que la Ley define como tales;

IV. Controlador. Es el valuador profesional que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique;

VII. Inscripción. Anotación que, respecto con la Unidad de Valuación que cumpla con los requisitos correspondientes, efectúa la Sociedad en el Registro de Unidades de Valuación, y que faculta a dicha Unidad de Valuación para certificar, a través de un Controlador, los dictámenes que elaboren sus valuadores profesionales;

IX. Padrón. El listado y registro de los valuadores profesionales que debe tener cada Unidad de Valuación;

X. Valuador profesional. Es la persona que cuenta con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública y que se encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.;

XII. Registro de valuadores profesionales. El listado de los valuadores profesionales que obtuvieron su autorización ante la sociedad;

XV. Solicitante. El valuador profesional que esté en el padrón de al menos una Unidad de Valuación y que solicite su Autorización por conducto de ésta; así como la Unidad de Valuación que solicite su Inscripción;

XVII. Unidad de Valuación. Es la persona moral que se encuentra inscrita como tal en la Sociedad, de acuerdo a las disposiciones que ésta emita.

“Capítulo II

De los requisitos para obtener la autorización

Quinta. Requisitos de los valuadores profesionales. Las personas que pretendan obtener la autorización deberán:

b) Los profesionistas que no cumplan con lo señalado en el inciso anterior deberán contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; o ser considerados como valuadores profesionales de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles;

b) Los profesionistas que no cuenten con la cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, referida en el inciso anterior, deberán ser considerados como valuadores profesionales de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles, o estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

“Capítulo III

De los requisitos para obtener la inscripción

“Séptima.

Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán los valuadores profesionales, el cual deberá cumplir con la normatividad relativa y aplicable en materia de avalúos, y contener las prácticas y los procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de éstos; un glosario de términos que utilicen en los avalúos; así como las medidas correctivas que aplicarán a sus valuadores profesionales y controladores en caso de irregularidades en el desempeño de las actividades que les corresponden, y las demás que al efecto determine la Sociedad. Deberá constar que el manual respectivo haya sido aprobado por su órgano de gobierno;

III. Remitir, por medios electrónicos, organigrama y descripción de su organización, de los recursos materiales y humanos, así como de los procedimientos de control interno para la realización de avalúos por parte de los valuadores profesionales respectivos;

VIII. Presentar la Clave Única de Registro de Población de sus valuadores profesionales, así como de sus controladores.

I. Acreditar que su padrón cuenta, por lo menos , con diez valuadores profesionales;

III. Exhibir su curriculum, el de sus socios, el de sus valuadores profesionales y controladores, acompañando la documentación correspondiente, y

“Capítulo IV

Del procedimiento

“El otorgamiento de la autorización o de la Inscripción conlleva, para todos los efectos a que haya lugar, su inscripción en el Registro de Valuadores Profesionales, o en el Registro de Unidades de Valuación, según corresponda; los cuales podrán consultarse en la dirección electrónica indicada en el párrafo anterior....

I. Nombre del valuator profesional o de la Unidad de Valuación;

II. Domicilio del valuator profesional o de la Unidad de Valuación;

III. Clave de inscripción del valuator profesional o de la Unidad de Valuación, en el Registro Federal

de Contribuyentes;

El documento que contemple la autorización deberá contener, adicionalmente, el fundamento legal de la misma, así como el nombre de la Unidad de Valuación a través de la que se autoriza al valuator profesional para realizar avalúos.

“Capítulo V

De los efectos

“Decimasexta. Efectos de la autorización. La autorización que otorgue la Sociedad facultará a los valuadores profesionales para realizar avalúos.

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

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

“Capítulo VI

De las obligaciones y prohibiciones de los valuadores profesionales y de las Unidades de Valuación.

“Decimoctava. Obligaciones de los valuadores profesionales. Los valuadores profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

V. Las demás que establezcan estas reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

Decimanovena. Prohibiciones de los valuadores profesionales. Los valuadores profesionales no podrán:

DIARIO OFICIAL (Sección) 141

VII. Las demás que establezcan estas reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

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

VIII. Conservar la documentación que acredite el cumplimiento de la normatividad relativa y aplicable para el otorgamiento de su Inscripción y de las autorizaciones que haya tramitado para sus valuadores profesionales, así como el instrumento jurídico que vincula a los controladores con la Unidad de Valuación; IX. Remover o, en su caso, sustituir a los valuadores profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad o cualquier otra autoridad competente;

XI. Asumir la responsabilidad de los valuadores profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;

XII. Sancionar a sus valuadores profesionales y/o controladores, cuando éstos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas en estas Reglas , o incurran en alguna prohibición contenida en éstas, y

XIII. Las demás contenidas en estas reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

Vigésima primera. ...

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley;

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

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

IX. Las demás que establezcan estas reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

“Capítulo VII

De la información

“I. El instrumento público en el que se haga constar la modificación de los estatutos sociales, debidamente inscrito en el registro público correspondiente, junto con un ejemplar completo de los estatutos reformados; I nombre de las personas que ocupen, con motivo de las referidas modificaciones, los cargos de administración y dirección en la Unidad de Valuación; y, si fueren dados de baja, sustituidos o de nuevo ingreso en el padrón, el nombre de sus valuadores profesionales, o de sus nuevos controladores, o de aquellos a los que les haya sido revocado el poder especial correspondiente, junto con la documentación respectiva señalada en las reglas quinta y sexta, dentro de los veinte días hábiles bancarios siguientes a que produzca sus efectos la modificación;

DIARIO OFICIAL (Sección) 142

III. Dentro de los cinco días hábiles bancarios siguientes a que suceda, la falta o incumplimiento a la normatividad aplicable en que incurran sus valuadores profesionales o controladores y la sanción correspondiente que, en su caso, se les imponga;

d) El nombre del valuador profesional que lo realizó;

“Capítulo VIII

De la supervisión y auditoría

“Capítulo IX

De la terminación anticipada de la autorización y de la inscripción

I. Petición escrita del valuador profesional, que presente la Unidad de Valuación que tramitó su autorización;

II. El valuador profesional deje de cumplir con los requisitos señalados en la regla quinta;

III. Que el valuador profesional se encuentre sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal;

IV. Incapacidad decretada por autoridad competente, respecto del valuador profesional;

V. Abstención de la actividad valuatoria del valuador profesional, por un plazo continuo de dos años, y

VI. Cuando a juicio de la Sociedad, el valuador profesional haya incurrido en algún acto que así lo amerite.”

Ley de Profesiones (Legislación en Materia de educación y profesiones).

→ De uso Profesional.

Se considera interesante incluir dentro de este compilado y análisis esta ley ya que se encuentran claramente expuestas las formas en la que un individuo dentro del territorio nacional puede dedicarse a alguna labor con las legalidades que se requieren para ello, así como también, los deberes y derechos que legalmente garantizan las leyes mexicanas.

La ley de profesiones tiene su fundamento legal en el artículo 3o. y 5º. de la Constitución que a continuación se transcribe este último:

“V. A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

“La ley determinará en cada Estado cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo.

“Nadie podrá ser obligado a prestar trabajos profesionales sin la justa retribución y sin su pleno consentimiento, salvo el trabajo impuesto como pena por la autoridad judicial, el cual se ajustará a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 123”.

En el grueso de la ley de profesiones podremos consultar de manera inicial los trámites, las profesiones que requieren de registro y título para ser ejercidas, los órganos reguladores, las instancias de inconformidad legal, así como también definiciones que aclaran la manera en que se entiende una labor de manera legal.

Extrayendo para el presente:

*“Capítulo V
Del Ejercicio Profesional*

“Artículo 24. Se entiende por ejercicio profesional, para los efectos de esta ley, la realización habitual a título oneroso o gratuito de todo acto, o la prestación de cualquier servicio propio de casa profesión, aunque sólo se trate de simple consulta o la ostentación del carácter del profesionista por medio de tarjetas, anuncios, placas, insignias o de cualquier otro modo. No se reputará ejercicio profesional cualquier acto realizado en los casos graves con propósito de auxilio inmediato.

“Artículo 33. El profesionista está obligado a poner todos sus conocimientos científicos y recursos técnicos al servicio de su cliente, así como al desempeño del trabajo convenido.

“Artículo 36. Todo profesionista estará obligado a guardar estrictamente el secreto de los asuntos que se le confieren por sus clientes, salvo los informes que obligatoriamente establezcan las leyes respectivas.

“Artículo 37. Los profesionistas que ejerzan su profesión en calidad de asalariados, quedan sujetos por lo que a su contrato se refiere, a los preceptos de la Ley Federal del Trabajo y al Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión, en su caso.

“Artículo 38. Los profesionistas podrán prestar sus servicios mediante iguala que fijen libremente con las partes con quienes contraten.

“Artículo 39. Los profesionistas que desempeñen cargos públicos podrán pertenecer a las organizaciones profesionales sin perjuicio de las obligaciones y derechos que les reconozca el Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión, o cualesquiera otras leyes que los comprendan.

“Artículo 40. Los profesionistas podrán asociarse, para ejercer, ajustándose a las prescripciones de las leyes relativas; pero la responsabilidad en que incurran será siempre individual.

Las sociedades de fines profesionales que tengan a su servicio a profesionistas sujetos a sueldo, están obligadas a hacerlos participar en las utilidades.

“Artículo 41. Las personas que hayan obtenido títulos de alguna de las profesiones a que se refiere el artículo 2º. de esta Ley que sirvan en el Ejército o a la Marina Nacional, podrán ejercer civilmente, sin perjuicio de sus obligaciones o éstos y ajustándose a las prescripciones de esta Ley.

“Artículo 42. El anuncio o la publicidad que un profesionista haga de sus actividades no deberá rebasar los conceptos de ética profesional que establezca el colegio respectivo. En todo caso, el profesionista deberá expresar la institución docente donde hubiera obtenido su título.

“Artículo 43. Para los efectos a que se contrae la fracción VII del artículo 23 de esta Ley, las autoridades judiciales deberán comunicar oportunamente a la Dirección General de Profesiones las resoluciones que dicten sobre inhabilitación o suspensión en el ejercicio profesional, cuando éstas hubiesen causado ejecutoria.

“Capítulo VI

De los colegios de profesionistas.

“Artículo 44. Todos los profesionistas de una misma rama podrán constituir en el Distrito Federal uno o varios colegios, sin que excedan de cinco por cada rama profesional, gobernados por un Consejo compuesto por un presidente, un vicepresidente, dos secretarios propietarios y dos suplentes, un tesorero y subtesorero, que durarán dos años en el ejercicio de su cargo.”

(Colección de Leyes, Códigos y Reglamentos, LEY DE PROFESIONES, LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EDUCACIÓN Y PROFESIONES. PAC, Op. Cit.)

Conclusiones.

Las normas que rigen la actividad valuatoria en México, han sufrido cambios, principalmente durante los últimos seis años y, debido a los cambios de gobierno y gobernantes, de política económica y, sobre todo, a los cambios en las necesidades de la sociedad, las normas se encuentran constantemente en revisión, mejora y adecuación, lo que hace difícil que los profesionales que tienen que ver de manera formal con estos cambios no estén familiarizados con ellas, o solo lo estén con aquellas que les exigieron ser analizadas para alguna situación en específico.

El conocimiento de las normas permite al profesional establecer de manera consciente sus responsabilidades, los alcances de su trabajo, los compromisos y la forma en que su éste interviene con otras disciplinas, no solamente en el actuar cotidiano socio-económico, sino también en el legal.

Con la realización del presente documento no solamente se pretende realizar una compilación y recopilación del marco jurídico que el profesional de la valuación debe conocer para su practica, sino que le deja abierta la posibilidad, en primera instancia, de estar siempre en actualización sobre las modificaciones, ampliaciones, mejoras de las leyes; y, en segunda instancia, pero de igual importancia, despertar un interés por profundizar en los términos, conceptos y temas legales que forman parte de su practica cotidiana.

Además, debido a que los profesionistas que practican la valuación, en su mayoría, no están familiarizados con ciertas instancias o terminologías legales, este compendio pretende acercar los términos legales al lenguaje valuatorio de manera más concreta y específica, de tal manera que el profesionalismo en la materia sea desarrollado de manera integral.

Bibliografía.

- (DE, Julio del 2006, <http://www.lexjuridica.com/diccionario.php>)
- (DE, Julio del 2006, <http://www.rae.es/?cfC0C1CC97=5C6B4C45!MzUxMjYyMjpyYWRpdXM6Cw8EteC/vvuGSH4aC/1J1w==>)
- (DE, Julio del 2006, <http://constitucion.presidencia.gob.mx/>)
- (DE, Julio del 2006, <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/>)
- (DE, Julio del 2006, <http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/ccivil/9codciv.pdf>)
- (DE, Julio del 2006, http://www.shf.gob.mx/files/pdf/XIV%20Marco%20Normativo%20SHF%204trim_2005.pdf)
- (DE, Julio del 2006, <http://cabin.gob.mx/dga/Glosario%20de%20terminos%20agosto%202004.pdf?cfC0C1CC97=5CABF95C!MzUxMjYyMjpyYWRpdXM6SU13et0smoltADk8vr830g==>)
- (DE, Julio del 2006, http://www.shf.gob.mx/files/pdf/XIV%20Marco%20Normativo%20SHF%204trim_2005.pdf)
- Trabajo Estudiantil, “**LEGISLACIÓN PARA VALUADORES**”, proporcionado por el Arquitecto Lorenzo Barragán Estrada.
- **Ley de Profesiones (Legislación en Materia de educación y Profesiones)**, Publicaciones Administrativas Contables Jurídicas, S.A. de C.V. PAC., Junio 2006.
- **Compendio y Análisis Jurídico Urbano Aplicable en DISTRITO FEDERAL MARZO 2006**, Elaborado por M. en V. I. M. en Ing. Arq. Certif. José Antonio Maroñas Cortizo, 2006. (CD)
- **Leyes, Normas y Reglamentos de la República Mexicana Para el Arquitecto**, Programa de Educación Pública Continua de la F.C.A.R.M., Módulo Básico de Actualización Profesional, Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana. (CD)

Anexo.

Debido a la actualización y organización que ha sufrido el ramo de la valuación en México, están surgiendo constantemente por iniciativa, tanto de los profesionales como de las autoridades, documentos que complementan y apoyan a la práctica valuatoria.

Con seguridad han surgido nuevas propuestas de normas, códigos y demás documentos de investigación y teoría relativos al tema durante la elaboración de la presente tesina, por lo que se recomienda estar actualizando el acervo profesional de los interesados en el tema.

Considero importante encomendar la consulta y análisis de dos documentos, uno de ellos como anexo y corolario y el otro, como una liga en Internet para consulta de amplia recomendación. El primero se trata del **“Código de Ética del Proceso Valuatorio”** el cual anexo en forma de gráfico; y el segundo, el anteproyecto de **Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales** disponible a través del portal electrónico www.cofemermir.gob.mx y recibidos ante la COFEME el pasado 25 de Julio del 2006 (SFP/10718); ambos expuestos el pasado Viernes 20 de Octubre de este mismo año por el Ing. Juan Pablo Gómez Morin Rivera, Presidente del INDAABIN, en el Palacio Federal de Jalisco.

El Interés de esta mención es actualizar en tiempo, este trabajo, lo mas posible para la consulta de los profesionales y con el propósito de dejar claro lo importante que es seguir investigando, estudiando, complementando los conocimientos y la experiencia misma que debe ser retroalimentación de la sociedad interesada para mejorar cada vez mas el ambiente y el acervo de la valuación.

Está por demás acotar que esta retroalimentación se verá reflejada en un ambiente legal y profesional óptimo para el desarrollo de los que practiquen la valuación y los que se interesen en practicarla.



**CÓDIGO DE ÉTICA
DEL
PROCESO VALUATORIO**

BIEN COMÚN

La práctica valuatoria para la Administración Pública federal involucra el patrimonio de todos los mexicanos y se legitima cuando se procura por encima de los intereses particulares. Los trabajos valuatorios se elaborarán concluyendo con resultados independientes de los deseos o anhelos del solicitante, de organismos involucrados, instituciones públicas o privadas así como de terceros que pretendan poner sus intereses por encima del interés de la sociedad y el bien común.

INTEGRIDAD

Se actuará con honestidad, atendiendo siempre a la verdad. Todos los participantes en el proceso valuatorio excluirán conductas, motivaciones e intereses que no sean los institucionales, llevando a cabo acciones de entrega diligente a las tareas asignadas y estando dispuestos a dar oportuna y esmerada atención a los requerimientos y trabajos encomendados, llevándolos a cabo pronta y oportunamente.

HONRADEZ

Siempre se asumirá una conducta que genere trabajos honestos y dignos de credibilidad evitando que se presten a malas interpretaciones, sean fraudulentos o engañosos. La valuación se realizará con rectitud, dignidad, honestidad, integridad e independencia, dentro de los más altos niveles de ética, técnica y buena voluntad, ya que conduciéndose de esta manera, se fomentará la credibilidad de la sociedad en las instituciones públicas y contribuirá a generar una cultura de confianza y apego a la verdad.

JUSTICIA

Es obligatorio conocer, cumplir y hacer cumplir la Constitución, las Leyes, los reglamentos y la normatividad aplicable al desempeño de las funciones asignadas así como aquellas relativas al ejercicio profesional.

TRANSPARENCIA

Los trabajos valuatorios proveerán suficiente información para describir el trabajo realizado, las conclusiones logradas y el contexto en el cual se lograron y toda la información obtenida y reportada deberá ser verídica, estar mencionada y relacionada, así como ser comprobable de tal manera que su lectura no induzca a errores o falsas interpretaciones. Los avalúos incluirán una descripción clara y exacta del alcance de la asignación, la definición de valor empleada y el uso que se le va a dar al trabajo, mencionando todas las suposiciones, escenarios hipotéticos o condiciones limitantes que afecten directamente a la valuación, y en aquellos casos en que esto sea apropiado, indicando el posible efecto sobre el valor. Se deberán evitar conflictos de intereses entre los clientes, usuarios de los trabajos valuatorios, Peritos Valuadores y el personal del INDAABIN, así como con sus familias, empresas, parientes, amigos o asociados

IMPARCIALIDAD

La práctica valuatoria se llevará a cabo con la más estricta independencia e imparcialidad, sin prejuicios y sin acomodarse a los intereses personales de nadie.

Se deberá exhibir un juicio objetivo e imparcial y justificar las razones para concordar o discrepar con las conclusiones del trabajo valuatorio.

OBJETIVIDAD

Los trabajos valuatorios se llevarán a cabo con base en los criterios, metodologías y procedimientos de carácter técnico que emita el INDAABIN y demás normatividad aplicable, evitando cualquier opinión o interpretación que la realidad muestre como falsa, inadecuada o no satisfactoria.

LIDERAZGO

Todos los participantes en el proceso valuatorio contribuirán a prestigiar la profesión valuatoria y mejorar la calidad de los trabajos realizados. Se deberá dar ejemplo con el comportamiento y conducta personal. La actitud, actuación y desempeño construye la confianza de los ciudadanos en sus instituciones.

COMPETENCIA

La competencia del personal se logra mediante el estudio, la práctica, la experiencia y la capacitación continua. Se establecerá un compromiso personal permanente de actualización y formación profesional, para lograr el cumplimiento de las responsabilidades con mayor calidad y productividad.

CONFIDENCIALIDAD

Se protegerá la naturaleza confidencial de la relación del INDAABIN con todos los participantes en el proceso valuatorio. Se le dará al trabajo valuatorio, a la información contenida y a la generada por él, su carácter de confidencial.

ENTORNO CULTURAL Y ECOLÓGICO

Al realizar la práctica valuatoria se deberá respetar y evitar la afectación del patrimonio cultural y el ecosistema del país, reportando cualquier aspecto que afecte y ponga en riesgo la salud, seguridad o pérdida del patrimonio cultural.

IGUALDAD

Se actuará siempre en forma equitativa, sin conceder preferencias o privilegios indebidos a persona alguna y sin tomar en cuenta deseos o intereses personales, dando a las personas un trato digno, cortés, respetuoso, cordial y tolerante. No se debe permitir que influyan en ningún aspecto de su labor: la edad, raza, color, origen, sexo, estado civil, credo, nivel jerárquico, ingresos o riqueza, lugar de nacimiento, preferencias sexuales, discapacidades, religión o preferencia política de los demás.


ING. JUAN PABLO GÓMEZ MORIN RIVERA
PRESIDENTE DEL INDAABIN

