

**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ACATLÁN**

**MÉTODOS DE VALUACIÓN PARA DETERMINAR
EL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE**

TRABAJO PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

INGENIERO CIVIL

PRESENTA

NICOLÁS REYES PONCE

Asesor: ING. VÍCTOR JESÚS PERUSQUIA MONTOYA

AGOSTO 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme vida y permitirme llegar a este momento tan importante en mi vida y por mostrarme el camino del bien y poder ser útil a la sociedad y a mis semejantes.

A mis Padres: Columba Ponce A. y Juan Reyes R. (†), que gracias a su esfuerzo y trabajo me dieron estudios, a pesar de las muchas adversidades por las que pasaron, por su paciencia y comprensión en los momentos difíciles de mi adolescencia y por sus sabios consejos que hicieron de mi una persona de provecho.

A mis Hermanos: Juan, Román (†), Luz, Víctor, Ángel y Clamen, que directa o indirectamente en la medida de sus posibilidades, contribuyeron de igual manera a mi formación académica.

A mis Profesores, desde el nivel básico, pasando por el nivel medio-superior, hasta llegar a la Universidad, gracias a ellos, a través de sus enseñanzas, consejos y a veces uno que otro " jalón de orejas", pude llegar hasta este punto de mi educación escolar.

A mi Universidad Nacional Autónoma de México, que me acogió en sus aulas y donde aprendí tantas cosas y me formó como profesionista.

A mi Asesor de Trabajo Profesional el Ing. Víctor Jesús Perusquia Montoya, que me apoyo incondicionalmente en este proyecto y que a pesar de que hubo momentos difíciles en que parecía que no se llevaría a cabo, él estuvo siempre apoyándome y dándome las facilidades para que lo concluyera.

A mis Sinodales: Ing. Abel Ángel López, Ing. Héctor Ornelas Granadino, Ing. Carlos González Rogel y al Ing. José Armando Torres Ruperto. Con quienes tengo el honor de que compartan conmigo este paso tan importante en mi proceso de titulación.

Finalmente quiero dar las gracias a unas personas muy especiales en mi vida:

A mi Esposa Argelia, quien fue el motor que me impulsó a concluir este proceso de titulación, creo que si no hubiera sido por ella me hubiera sido muy difícil terminarlo.

A mi Hija MaryFer, que con sus sonrisas y miradas me dio los ánimos necesarios para continuar con este proyecto.

Gracias Dios, por todo lo que me has dado...

ÍNDICE

Pág.

AGRADECIMIENTOS

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I. - ANTECEDENTES	1
1.1.- Antecedentes Históricos del Catastro del Distrito Federal	1
I.2.- Breve historia de la Valuación Inmobiliaria en México	3
CAPITULO II.- CONCEPTOS BÁSICOS	5
II.1.- Definición de Avalúo	5
II.2.- Objeto y Propósito de un Avalúo	5
II.3.- Ventajas y Desventajas de un Avalúo	8
II.4.- Bien Mueble y Bien Inmueble	8
II.5.- Costo	8
II.6.- Precio	8
II.7.- Valores básicos en un Avalúo	8
II.8.- Factor de Demérito	10
II.9.- Factor de Homologación	10
II.10.- Factor de Obsolescencia	10
II.11.- Valor Comercial	10
CAPITULO III.- ASPECTOS LEGALES, NORMAS y REGLAMENTOS	11
III.1.- Administración Pública del D.F. Secretaría de Finanzas.	11
III.2.- SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) SNC	23
III.3.- Normas Éticas.	27
CAPITULO IV.- METODOLOGÍA DE VALUACIÓN	31
IV.1.- Avalúo por el Método de Costos o de Valor Físico o Directo	35
IV.1.1.- Definición	35
IV.1.2.- Terreno	35
IV.1.2.1.- Factores que afectan el Valor del Terreno	38
IV.1.2.2.- Investigación y Análisis de Campo	42
IV.1.2.3.- Comparación, Homologación y Ponderación de Valores	42
IV.1.2.4.- Valor Estimado del Terreno	43
IV.1.3.- Construcciones.	43
IV.1.3.1.- Tipos y Clasificación	44
IV.1.3.2.- Factores que afectan el Valor de las Construcciones	49
IV.1.3.3.- Costos de Referencia	52
IV.1.3.4.- Valor Estimado de las Construcciones	53
IV.2.- Avalúo por el Método de Análisis de Comparables o de Valor de Mercado	54
IV.2.1.- Definición	54
IV.2.2.- Investigación y Análisis Inmobiliaria de Campo	57
IV.2.3.- Comparación, Homologación y Ponderación de Valores	57

IV.2.4.- Valor Estimado del Inmueble	57
IV.3.- Avalúo por el Método de Ingresos o de Valor por Capitalización de Rentas	57
IV.3.1.- Definición	57
IV.3.2.- Renta Bruta	58
IV.3.3.- Renta Neta	58
IV.3.4.- Tasa de Capitalización	58
IV.3.5.- Investigación y Análisis Inmobiliaria de Campo	58
IV.3.6.- Comparación, Homologación y Ponderación de Valores	59
IV.3.7.- Valor Estimado del Inmueble	59
IV.4.- Valor Final del Avalúo. Factores de Ponderación.	59
CAPITULO V.- CASO PRÁCTICO	61
V.1.- Contenido del Avalúo	61
V.2.- Avalúo de una Casa Habitación	78

CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS

ANEXOS

GLOSARIO DE TÉRMINOS

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto el describir y analizar la metodología empleada en el ramo de la valuación de inmuebles para la determinación de su **Valor Comercial**, teniendo como marco los reglamentos y normas que para tal efecto dictan las dependencias o autoridades correspondientes en dicha materia.

Asimismo, este trabajo, es un compendio de la experiencia profesional adquirida durante el tiempo en que he estado laborando en el ramo de la valuación inmobiliaria, sirva el mismo para que las personas que se desempeñan en el mismo tema les pueda ser de utilidad.

Es bien sabido que en la valuación inmobiliaria tradicional existen tres grandes métodos para la determinación del valor comercial de un bien inmueble:

- **Método de Costos o del Valor Físico ó Directo,**
- **El Método de Ingresos o de Valor por Capitalización de Rentas y**
- **El Método de Análisis de Comparables ó Valor de Mercado.**

Avalúo por el Método del Valor Físico o Directo.- Este tipo de avalúos se refiere al valor físico material de la propiedad en cuestión, quiere decir; ¿Cuánto costaría volver a construir esa misma propiedad (valor nuevo de reposición)?, y aplicándole los deméritos y castigos, debidos a la vida consumida del inmueble, a través de los años, el grado de mantenimiento que se le ha efectuado, etc., ¿Cuánto valdrá en ese instante esa propiedad como está (valor neto de reposición)?

Existen varios métodos científicos exactos para calcular este valor, sin embargo no se toma en cuenta la ley de oferta y demanda del inmueble y aquí es donde se crea una gran confusión ya que si se efectúa un avalúo técnico, "Físico o Directo", el público cree que se va a vender exactamente en ese valor, lo cual en la mayor parte de los casos no es cierto. Por eso es muy importante que este tipo de avalúos sea hecho tomando en consideración este tipo situaciones.

Avalúo por el Método de Capitalización de Rentas.- Este se elabora analizando la renta que se podría pagar por el inmueble en cuestión, capitalizándolo con un porcentaje que es el resultado del tipo de propiedad, la edad, el estado de conservación, la facilidad de rentar, el porcentaje que pagan los bancos por tener dinero depositado, la inflación, la plusvalía, deméritos, etcétera, y se obtiene un valor de dicha propiedad efectuando un análisis matemático de los factores antes mencionados, y la mayor parte de las veces, este avalúo no coincide con el avalúo físico o de costos, ya que este avalúo por capitalización de rentas, indica cuál será el capital que tendría que invertir en esa propiedad para que me dejara la renta antes mencionada. En muchas ocasiones estas rentas difieren de lo que se está rentando en realidad el inmueble.

Avalúo por el Método de Valor de Mercado.- Que quiere decir: ¿Cuánto estaría dispuesto el público a pagar por dicha propiedad de acuerdo con las condiciones de ley de oferta y demanda en este momento? En esto influyen: la inflación, el exceso de propiedades, la falta de propiedades, los créditos, la devaluación, etc.

Dichos métodos no tienen el mismo propósito y tampoco son excluyentes entre sí, y su utilización depende exclusivamente de la finalidad del avalúo

Normalmente los avalúos se dividen en:

Bancarios

Catastrales

Comerciales.

Los Avalúos Bancarios se realizan con fines de crédito, dación en pago y reestructuras.

Los Avalúos Catastrales son para fines de transmisión de dominio o pago de impuestos y estos se realizan a bienes urbanos y rústicos.

Los Avalúos Comerciales Son avalúos que analizan tanto el Avalúo Físico, como el Avalúo por Capitalización de Rentas, así como la ley de oferta y demanda, o sea el Valor del Mercado.

Realmente el avalúo que debemos de tener en cuenta, cuando queramos conocer el valor monetario real de un bien inmueble es el *Avalúo Comercial*, ya que contempla los diferentes tipos de valores antes descritos.

En resumen, se puede analizar el valor físico, capitalización de rentas o creer que la propiedad vale mucho dinero pero la cruda realidad es que se tiene que vender en el valor comercial, o sea lo que el público realmente está dispuesto a pagar por dicha propiedad, de acuerdo al estudio profesional correspondiente.

Las inversiones en bienes inmuebles son muy buenas a mediano o largo plazo, ya que se tiene que esperar el momento adecuado para volver a venderlas. Pero si se necesita venderlas en tiempos de crisis, obviamente se obtendrá un poco menos que lo que se podría obtener algún día en época de bonanza.

Este trabajo trata de analizar y describir las características de cada método por separado, pero al final formando parte de un sólo valor ponderado que nos indicará el valor más aproximado, dependiendo del objeto y propósito del avalúo del inmueble que se quiere valorar.

CAPITULO I. - ANTECEDENTES

1.1.- Antecedentes Históricos del Catastro del Distrito Federal¹

Cronología

El suelo como recurso fundamental de cualquier ciudad, así como las construcciones adheridas a él, es desde la época prehispánica hasta nuestros días, objeto de estudio para realizar las actividades conducentes a su clasificación, registro y el establecimiento de impuestos ligados a su propiedad.

Época Prehispánica.

- 1325.-** Después de la fundación de México-Tenochtitlán, los aztecas inician la conquista de territorios y la imposición de tributos como forma de enriquecimiento.
- Aparato administrativo fiscal compuesto por un Chihuacohuatl, similar a un ministro de hacienda y un Hueycalpique equivalente a un tesorero general.

Época Colonial.

- 1521.-** Hernán Cortés decidió construir una nueva ciudad, acorde a la Ley del "Código de Partidas".
- 1524.-** Hernán Cortés encarga a Alonso García Bravo el primer plano de la ciudad, la "Traza de Cortés".
- 1527.-** El Ayuntamiento nombra a Alonso Estrada como Tesorero.
- 1528.-** Primer avalúo de la ciudad, por éste se pagaron por obras 44 pesos oro.
- 1532.-** Se da jurisdicción a la Ciudad de México sobre los pueblos del Lago de Texcoco, Tacubaya, Tacuba, Azcapotzalco, Tenayuca, Tepeaquilla, Cuernavaca, Oaxtepec y Ecapixtla.
- 1536.-** Propuesta de tasar las obras de las casas.
- 1607.-** Se gravan todas las casas de la Ciudad, previo avalúo que se encargó al Arq. Andrés de la Concha. En ese entonces se declaró que la Ciudad medía 8 km² y su valor total ascendía a 20'567,555.00, lo que produjo una contribución de 213,000.00 pesos. Del resultado, se allegaron recursos para llevar a cabo obras de desagüe de las aguas excedentes del valle y de la Ciudad de México.
- 1628.-** Segundo plano de la ciudad, levantado por Don. Juan Gómez de Transmonte.
- 1737.-** "Plano de la Ciudad de México", donde se determinaron los límites de la Ciudad, obra de los Arquitectos Pedro de Arrieta, Miguel Álvarez y Francisco de Valencia. La Ciudad es conocida mundialmente como "La Ciudad de los Palacios".

México Independiente.

- 18 de Noviembre de 1824.-** Se crea el Distrito Federal, con un círculo de 2 leguas de radio con centro en la Plaza Mayor.
- 1826.-** Expedición de la ley que establece una contribución de 2 al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la Ciudad de México.

¹ http://www.finanzas.df.gob.mx/estructura/catastro_antecedentes.html

- 1830.-** Avalúo de los terrenos de la calle de Plateros, hoy Francisco I. Madero, se asigna un valor de 100 reales a la vara cuadrada (vara = 84 cm).
- 1857.-** La constitución señala en la fracción II del artículo 131, la obligación de todo mexicano de contribuir para los gastos públicos, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.
- 1869.-** Se levanta el primer plano de la época independiente, se dibuja a escala 1:3,000, resalta la primera colonia "Santa María la Rivera".
- 1880.-** Se levanta el segundo plano, figura adicionalmente la colonia Guerrero.

22 de diciembre de 1896.- El Presidente de la República decretó la formación del Catastro.

Época moderna.

23 de diciembre de 1896.- Fue publicada en el Diario Oficial la primera "Ley de Catastro del Distrito Federal", la cual regía la formación de un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con un sistema de avalúo por clases y tarifas, perpetuado por medio de una conservación constante y con avalúos revisables periódicamente. Los Ingenieros Salvador Echegaray, Isidro Díaz y Manuel Calvo fueron los redactores de esta Ley.

Se crea una oficina dependiente de la Secretaría de Hacienda denominada "Dirección de Catastro", nace así el primer catastro moderno mexicano, fundado sobre la medida y sobre el avalúo de la propiedad raíz, cuyos objetivos eran describir la propiedad inmueble y hacer constar sus cambios, así como repartir equitativamente el impuesto sobre la propiedad (Artículos 1º y 2º).

- 1898.-** Se publica el reglamento que regiría las operaciones catastrales en el D.F.
- 23 de noviembre de 1898.-** Se publica Decreto, donde se marcan los límites del D.F. en una superficie de 1,418.7 km² y una zona urbana de 44.4 Km².
- 1899.-** Se establecen las primeras operaciones catastrales en el Distrito Federal, encomendadas a la Dirección de Catastro, fundada ese mismo año; se empiezan a producir los primeros planos catastrales, con gran calidad técnica y estética.
- 1953.-** La Dirección de Catastro e Impuesto Predial se ubica dentro de la estructura orgánica de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
- 1977.-** A partir de este año se aplican técnicas avanzadas en los levantamientos catastrales, mediante fotogrametría.
- 1985.-** Se conforma la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, encargada de mantener actualizado el padrón único de contribuyentes para determinar, actualizar y modificar los valores catastrales que constituyen la base para el pago del impuesto predial.
- 1991.-** La Tesorería emite el primer manual de lineamientos de valuación inmobiliaria para el Distrito Federal.
- 2001.-** Se ajustan los valores catastrales de los inmuebles del Distrito Federal para ser equiparables a los de mercado.

I.2- Breve historia de la Valuación Inmobiliaria en México

Desarrollo de la Valuación en México.

<i>AÑO</i>	<i>DEPENDENCIA O ENTIDAD</i>	<i>ACTIVIDAD</i>
1896	SECRETARIA DE HACIENDA	Se publica la primera Ley de Catastro en el D.F.
1899	SECRETARIA DE HACIENDA	Se publica el Reglamento de Catastro en el D.F.
1917	TESORERIA DEL D.F.	Ley de Hacienda del D.F. Bases para el Impuesto Predial.
1924	COMISION NACIONAL BANCARIA	Expedición de la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1925	DIRECCIÓN DE PENSIONES CIVILES Y RETIRO (Actualmente ISSSTE)	Otorga créditos con garantía hipotecaria a empleados federales.
1933	BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PUBLICAS (actualmente BANOBRAS)	Otorga créditos a gobiernos de Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas.
1936	COMISION NACIONAL BANCARIA	Revisión de los Avalúos formulados por las hipotecarias.
1942	DEPARTAMENTO DEL D.F.	Decreto que congela Rentas en viviendas.
1944	SECRETARIA DE BIENES NACIONALES E INSPECCIONES ADMINISTRATIVA.	Se publica la Ley General de Bienes Nacionales. Art. 41. Facultad de valuar los bienes de la nación.
1950	SECRETARIA DE BIENES NACIONALES E INSPECCIONES ADMINISTRATIVA.	Se publica el primer reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN). Integración del cuerpo colegiado tripartita.
1954	SECRETARIA DE GOBERNACION	Ley sobre régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales.
1958	INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN, A.C.	Se funda la primera agrupación de profesionales en la Valuación.
1962	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO.	Se publica la ley de impuesto sobre la renta.
1965	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 521. Valor de Garantía para créditos hipotecarios.
1965	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 526. Formato mínimo para Avalúos.
1965	TESORERIA DEL D.F.	Ultimo instructivo para Valuación de predios urbanos en el D.F.
1972	INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA	Ley de Monumentos, Sitios y Zonas Arqueológicas.
1972	SECRETARIA DE GOBERNACION	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F.
1974	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 671. Reglas para la formulación de Avalúos.
1976	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO.	Art. 116. Ley de Sociedades Mercantiles. Registro de Valuadores.
1976	SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS URBANOS Y OBRAS PUBLICAS.	Ley General de Asentamientos Humanos.
1978	SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS URBANOS Y OBRAS PÚBLICAS.	Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
1978	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 764. Requisitos que deben llenar las personas que practiquen para las Instituciones de Crédito y las Organizaciones Auxiliares.
1980	TESORERIA DEL D.F.	Se publica la Gaceta Oficial. Los nuevos criterios para la valuación Catastral de Predios Urbanos.

<i>AÑO</i>	<i>DEPENDENCIA O ENTIDAD</i>	<i>ACTIVIDAD</i>
1981	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 843. Requisitos para el refrendo de Credenciales de Valuador.
1981	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Se publica el nuevo Reglamento de esta Comisión, creando 9 Delegaciones Regionales.
1981	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 856. Actualización de Avalúos del Patrimonio Inmobiliario de las Instituciones de Crédito para Reexpresión de sus Estados Financieros.
1982	COMISION NACIONAL DE VALORES.	Criterios sobre la información en los Avalúos de activo fijo de sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.
1982	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO.	Art. 6. Se autoriza a las Sociedades Nacionales de Crédito, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los Corredores Públicos para practicar Avalúos para efectos Fiscales.
1985	TESORERIA DEL D.F.	Se conforma la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, encargada de mantener actualizado el padrón único de contribuyentes.
1986	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 978. Disposiciones para efectos de Reexpresión de Estados Financieros de las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y Empresas de Servicios complementarios y Conexo.
1987	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 1002. Factores de ajuste para actualización de las inversiones inmobiliarias de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares.
1987	SECRETARIA DE GOBERNACION	Se publica el decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Bienes Nacionales, facilitando a las S.N.C. a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra o venta de propiedades de entidades de la Administración Pública Federal.
1987	COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES.	Se publican los criterios y metodología de Valuación.
1988	BANCO DE MÉXICO.	Teles-Circular No. 33788. Reglas a las que habrán de sujetarse las S.N.C. en la formulación de Avalúos.
1988	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.	Circular No. 1018. Disposiciones generales sobre la práctica de Avalúos.
1991	TESORERIA DEL D.F.	La Tesorería emite el primer Manual de Procedimientos de Valuación Inmobiliaria para el D.F.
1995	COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES	Supervisa y regula a las entidades financieras
2001	TESORERIA DEL D.F.	Se ajustan los Valores Catastrales de los inmuebles del D.F. para ser equiparables a los de Mercado.

CAPITULO II.- CONCEPTOS BÁSICOS

II.1.- Definición de Avalúo

Un avalúo es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación y su uso, es una opinión desinteresada e imparcial de especialistas sobre el valor asignable a una propiedad, medido generalmente en unidades monetarias, a una fecha y bajo ciertas condiciones específicas de uso, para un determinado interesado y para ser aplicado a un fin en particular.

II.2.- Objeto y Propósito de un Avalúo

Objeto de un Avalúo

Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

Propósito de un Avalúo

Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros:

- Otorgamiento de crédito,
- Reestructuración de crédito,
- Dación en pago, o bien,
- Adjudicación.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

PROPÓSITO DE UN AVALUO	OBJETO DEL AVALUO
Adjudicaciones.	Valor Justo de Mercado, Liquidación, Valor de Deshecho ó Valor de Chatarra
Contabilidad Financiera.	Valor Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición
Financiamientos.	Valor Justo de Mercado, Liquidación
Análisis de Riesgos Industriales	Valor Reposición Nuevo**
Control de Activos	Valor Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición
Fusión y Escisión	Valor Justo de Mercado *
Arrendamiento.	Valor Justo de Mercado
Dación en pago	Valor de Liquidación
Determinar Pérdidas en Siniestros	Valor Reposición Nuevo, Valor de Rescate
Compra-Venta	Valor Justo de Mercado, Liquidación
Embargos y Remates	Valor de Liquidación
Reestructuración de Pasivos	Valor Justo de Mercado *, Liquidación
Impuestos	Valor Reposición Nuevo, Valor Justo de Mercado
Seguros	Valor Reposición Nuevo**
Quiebra de Empresa	Valor de Liquidación

* Concepto principal- otros tipos de valor pueden ser apropiados

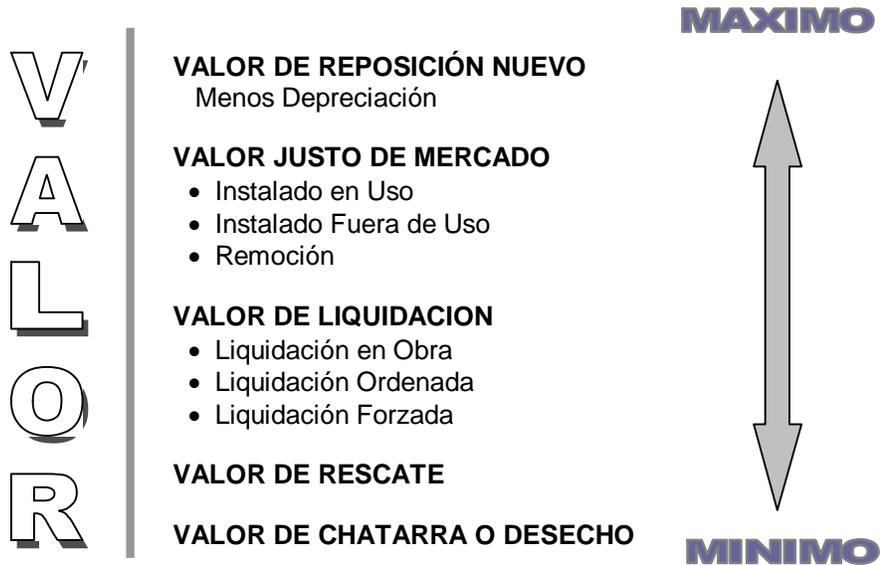
** Para seguros se emplea el Valor de Reposición Nuevo Asegurable y Valor Real Asegurable

Rango de Valores.

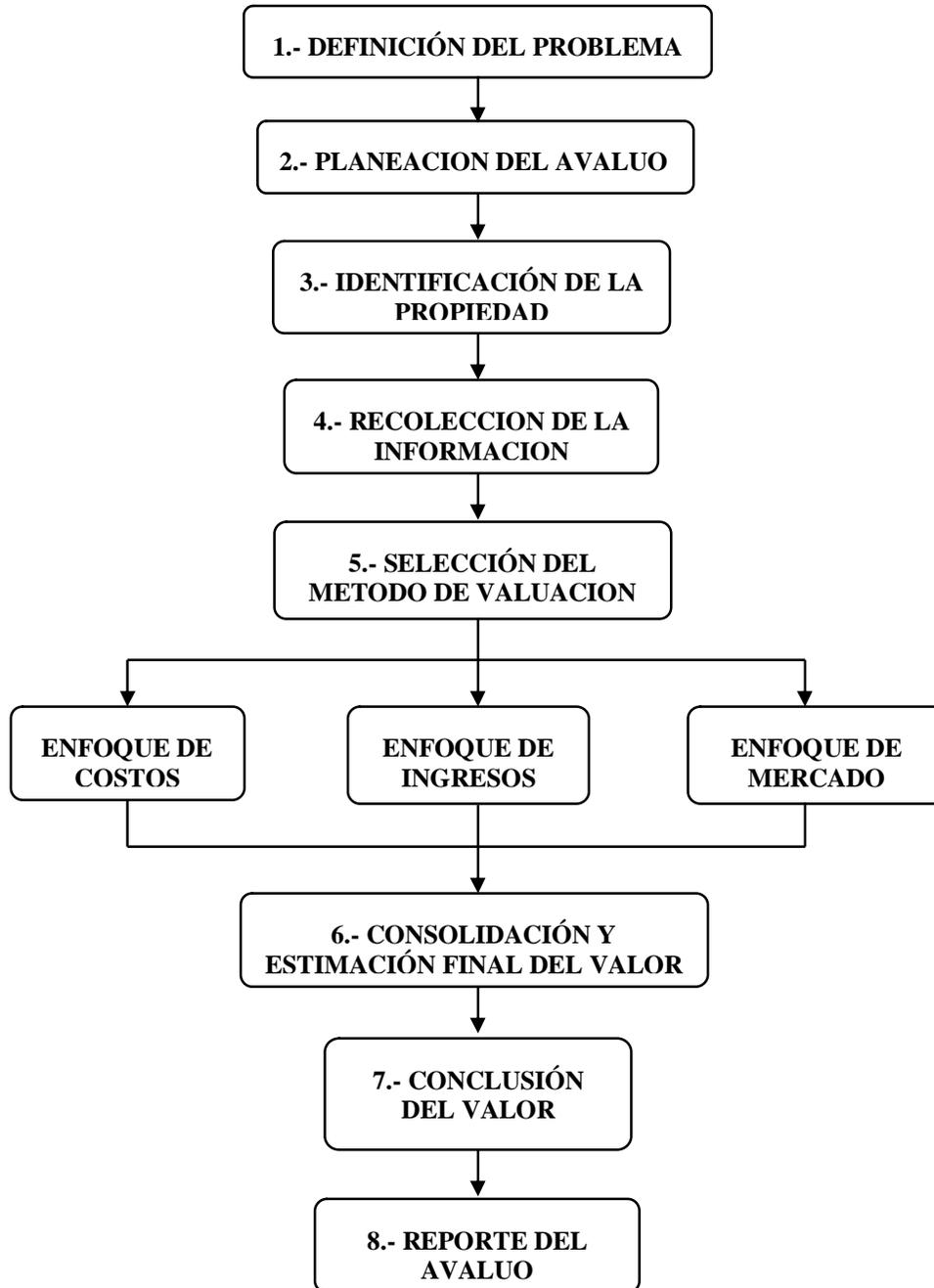
Dependiendo del propósito del avalúo, se determina cual deberá de ser el valor a estimar. Es responsabilidad del valuador recomendar los valores a estimar de acuerdo a la necesidad, de tal forma, que se tenga una garantía de que los valores estimados le servirán de la mejor manera para sus requerimientos.

Los valores a estimar normalmente son los siguientes en lo que se conoce como el Rango de Valor:

RANGO DE VALORES



FORMULACION DEL AVALUO



II.3.- Ventajas y Desventajas de un Avalúo

Ventajas.- Se conoce de una manera rápida y muy real el valor aproximado de un bien inmueble, según sea su propósito.

Desventajas.- La vigencia de el valor obtenido es relativamente corta (normalmente 6 meses), por lo que existe la necesidad de estar actualizando constantemente sus valores.

II.4.- Bien Mueble y Bien Inmueble²

Se entiende como **Bien**, cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y / o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho, y de la cual puede disponer libremente.

Bien Mueble.- Se define como bien mueble a los derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexado permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere, entonces, a todo lo que no es inmueble, o sea maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a los deberes y derechos de propiedad sobre ellos.

Bien Inmueble.- Se define como bien inmueble a los derechos, participaciones y beneficios sobre una parte de la tierra con sus mejoras permanentes, así como a los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

II.5.- Costo²

Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien.

El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien.

Si bien el costo es considerado como prueba evidente de su valor, no necesariamente el costo es igual a su valor.

II.6.- Precio²

Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.

II.7.- Valores básicos en un Avalúo

Dentro de la valuación existen valores que son de vital importancia para la determinación del *Valor Comercial de un Inmueble*, dichos valores son los siguientes:

² *Cabin (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales) . Glosario de Términos en Valuación*

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V. R. N.)

Se entiende como el costo actual de un bien considerándolo como nuevo, que pueda prestar un servicio igual ó similar al del bien que se está valuando, en condiciones de operación y a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y condiciones similares.

Este valor se determina por medio de cotizaciones o precios estimados de bienes iguales o equivalentes; o bien, se determina a través de los índices específicos del bien o sus componentes según su origen y de acuerdo a la rama industrial a la que pertenezca el bien a valorar.

La aplicación de estos criterios debe llevarse a cabo en tal forma, que el valuador obtenga, para el avalúo inicial el 100% de los valores mediante cotizaciones o precios estimados de los bienes principales.

Se entiende como precios estimados aquellos valores o cotizaciones que de manera informal, pero con una variación razonable respecto de una cotización formal, son obtenidos en la práctica por los valuadores.

A estos valores, se deben agregar todos los gastos que se tendrían que cubrir en la fecha de referencia del avalúo, por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras, gastos de instalación por concepto de obra civil, mecánica y eléctrica.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V. N. R.)

Se entiende como el valor que tiene un bien en la fecha de referencia, y se determina a partir del Valor de Reposición Nuevo disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, estado de conservación y el grado de obsolescencia relativa para la empresa en cuestión.

Y esta dado por:

$$\mathbf{V.N.R. = V.R.N.* (V.U.R. / V.T.)}$$

Donde:

V.N.R. Valor Neto de Reposición
V.R.N. Valor de Reposición Nuevo
V.U.R. Vida Útil Remanente (años)
V.T. Vida Total (años)

VIDA UTIL REMANENTE (V. U. R.)

Se entiende como la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro, dentro de los límites de eficiencia productiva y económica, para la empresa en cuestión.

Y esta dada por:

$$\mathbf{V.U.R. = V.T. - V.C.}$$

Donde:

V.U.R. Vida Útil Remanente
V.T. Vida Total
V.C. Vida Consumida

VIDA TOTAL Ó PROBABLE (V. T.)

Período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

DEPRECIACIÓN

Es la pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc.

DEPRECIACIÓN ANUAL (Da)

Se entiende como el cargo que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente, y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

Y esta dada por:

$$\text{D.A.} = \text{V.N.R.} / \text{V.U.R.}$$

Donde:

D.A. Depreciación Anual
V.N.R. Valor Neto de Reposición
V.U.R. Vida Útil Remanente

II.8.- Factor de Demérito

Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

II.9.- Factor de Homologación

Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

II.10.- Factor de Obsolescencia

Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).

II.11.- Valor Comercial

Se entiende como la cantidad más probable, expresada en términos monetarios y en condiciones de pago en efectivo, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.

Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

Es el equivalente a valor justo de mercado.

CAPITULO III.- ASPECTOS LEGALES, NORMAS y REGLAMENTOS

III.1.- ADMINISTRACION PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL. SECRETARIA DE FINANZAS³

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE PERSONAS PARA PRACTICAR AVALÚOS.

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Este Manual tiene por objeto sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales; establecer las normas y lineamientos para la práctica de avalúos, su forma, contenido y revisión, así como definir el procedimiento para la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 2.- Para efectos de este Manual, se entenderá por:

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

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

ARTÍCULO 4.- Corresponde a las autoridades fiscales:

- I. Registrar y autorizar a las personas físicas y morales, respectivamente, para la práctica de avalúos;
- II. Revisar y aplicar los avalúos elaborados y presentados para efectos fiscales, así como realizar los análisis y comprobaciones que se estimen pertinentes;

³ *El siguiente extracto fue sacado de la Gaceta Oficial del Distrito Federal publicado el 30 de Mayo de 2005, y surte efectos para aplicación de procedimientos y lineamientos en materia de Valuación inmobiliaria así como de Tablas de Valores.*

- III. Requerir información relacionada con la práctica de avalúos a las personas autorizadas y/o registradas;
- IV. Determinar, actualizar y difundir los valores de referencia y los factores de eficiencia de las características de los inmuebles, a los cuales deberá sujetarse la práctica valuatoria, y que serán necesarios para la revisión de avalúos;
- V. Aplicar exámenes de conocimientos en materia de valuación inmobiliaria, a los aspirantes a obtener registro para practicar avalúos y a las personas ya registradas;
- VI. Sancionar a las personas autorizadas y registradas que no se sujeten a los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos en el Código y en el presente Manual;
- VII. Mantener las relaciones institucionales con las autoridades y agrupaciones pertinentes en lo relativo a la valuación inmobiliaria;
- VIII. Expedir las constancias de registro y de autorización, así como de revalidación anual de las mismas; y
- IX. Adoptar las demás medidas necesarias para la debida aplicación de este Manual.

ARTÍCULO 5.- Sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean practicados por instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, peritos valuadores y corredores públicos con autorización o registro vigente, según se trate, en los términos de este Manual; en el caso de instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles, sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean practicados con el auxilio de peritos valuadores con registro vigente y sin impedimento legal para hacerlo.

CAPÍTULO II

De la Autorización y Registro para la Práctica de Avalúos

ARTÍCULO 6.- Las instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles interesadas en obtener autorización para practicar avalúos deberán presentar ante la Subtesorería la documentación y cumplir los requisitos siguientes:

- I. Original y copia de la solicitud firmada por el representante legal, misma que deberá contener nombre, firma y cargo de las personas autorizadas para suscribir los avalúos a nombre de la institución de crédito o de la sociedad civil o mercantil de que se trate, que en cualquier caso, deberá tratarse de perito con registro vigente ante la autoridad fiscal, además del domicilio en el Distrito Federal para oír y recibir notificaciones y documentos;
- II. Copia certificada del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Copia certificada del poder notarial del representante legal, para el caso en el que sea distinto del señalado en el acta constitutiva;
- IV. Un ejemplar impreso de los formatos que se utilizarán para los avalúos, que contenga los requisitos mínimos a que hace referencia el presente Manual, así como un ejemplar de la impresión de los sellos oficiales que utilizará la persona moral solicitante;
- V. Los peritos que suscriban avalúos a nombre de la institución de crédito o la sociedad civil o mercantil, deberán presentar examen teórico-práctico en los mismos términos que para el otorgamiento de registro a peritos valuadores. En caso de que el perito valuador presente constancia aprobatoria de examen anterior emitida por la autoridad fiscal, se exentará de dicho requisito;
- VI. Listado de los peritos valuadores con capital suscrito en la institución de crédito o sociedad civil o mercantil, indicando su número de registro vigente ante la Tesorería;
- VII. Listado de los peritos valuadores y su número de registro ante la Tesorería, que le auxiliarán en la práctica de avalúos; y
- VIII. Acreditar el pago de los derechos correspondientes. Una vez cumplidos todos los requisitos, la Subtesorería resolverá en un plazo no mayor a 20 días hábiles respecto de la admisión o rechazo de la solicitud. La aceptación de la documentación por parte de la Subtesorería no implica el otorgamiento de la autorización para ejercer la práctica valuatoria.

ARTÍCULO 7.- La autorización que se otorgue para la práctica de avalúos a instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles, tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal de que se trate, y a partir del día siguiente al de su otorgamiento.

Dicha autorización deberá revalidarse anualmente, para lo cual se entregará solicitud de revalidación acompañada de los listados actualizados de los peritos a que se refieren las fracciones VI y VII del artículo anterior. La entrega se hará dentro del periodo comprendido entre el 1° de octubre y el 30 de noviembre del ejercicio fiscal previo a aquél a que se refiera dicha revalidación.

El pago de los derechos que señala el Código, se deberá realizar y entregar a la Subtesorería durante el mes de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la revalidación, en cuyo caso el periodo de revalidación será a partir del 1° de enero de dicho ejercicio.

En caso contrario, la fecha de revalidación será a partir del día en que se entregue el comprobante de pago a la Subtesorería, independientemente de que el pago se haya realizado con anterioridad.

Cuando una institución de crédito, sociedad civil o mercantil, tenga adeudos por sanciones económicas relacionadas con la actividad valuatoria y no presente el o los comprobantes de liberación del adeudo, no tendrá derecho a su revalidación en el periodo correspondiente y se cancelará su autorización para la práctica de avalúos que regula este Manual a partir del 1° de enero del año siguiente. En este caso, para obtener una nueva autorización, la sociedad o institución sancionada, además de cumplir con los requisitos a que se refiere el presente Manual, deberá comprobar el pago de los adeudos por sanción económica.

ARTÍCULO 8.- Las personas físicas interesadas en obtener el registro, deberán presentar ante la Subtesorería la documentación y cumplir los requisitos señalados a continuación, a más tardar 15 días hábiles previos a los periodos a que hace referencia el artículo 9:

A. Para obtener registro como Perito Valuador Auxiliar:

I. Original y copia de la solicitud en el formato autorizado, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro del Distrito Federal; anexando copia de un comprobante reciente del domicilio señalado;

II. Original y copia del documento con el que acrediten su calidad de perito valuador de bienes inmuebles, otorgado por el colegio profesional en concordancia con la ley de la materia, o su registro ante la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario; dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente;

III. Carta de referencia de la persona autorizada promovente del registro, en la cual se manifieste el grado de conocimiento, así como la calidad moral y técnica del perito;

IV. Curriculum vitae que contemple cuando menos dos años de experiencia en valuación de bienes inmuebles o en actividades inmobiliarias relacionadas con la estimación de costos de edificación, estudios de factibilidad financiera de proyectos inmobiliarios, administración físico-financiera de obras y/o con operaciones comerciales de bienes inmuebles;

V. Original y copia simple de su cédula profesional, expedida por la Secretaría de Educación Pública, y tratándose de corredores públicos, original y copia simple de la habilitación expedida por la Secretaría de Economía;

VI. Aprobar el examen teórico-práctico.

B. Para obtener registro como Perito Valuador Independiente:

I. Cumplir con los requisitos señalados en las fracciones I, II, IV, V y VI del Apartado A;

II. Presentar un ejemplar impreso del formato que utilizarán para los avalúos, el cual deberá contener los requisitos mínimos a que hace referencia el presente Manual;

III. Presentar un ejemplar de la impresión de los sellos oficiales que utilizará en los avalúos que practique como perito valuador independiente; y

IV. Tratándose de peritos valuadores que ya cuenten con registro como auxiliar, deberán acreditar haber aprobado el examen teórico-práctico correspondiente.

C. Tratándose de Corredores Públicos

I. Presentar ante la autoridad fiscal los documentos referidos en las fracciones I, IV, V y VI del apartado A; y

II. Cumplir con lo establecido en las fracciones II, III y IV del apartado B. Los originales de los documentos referidos en las fracciones II y V del apartado A, serán devueltos al momento de presentarse la solicitud, una vez cotejada la copia respectiva.

Una vez admitidos los documentos, de no haber observación alguna por parte de la Subtesorería y previo pago de los derechos correspondientes, ésta procederá a fijar el lugar, fecha y hora para la presentación del examen teórico-práctico, conforme a lo establecido en el artículo 9 de este Manual.

ARTÍCULO 9.- El examen a que se refiere el artículo anterior, se deberá presentar exclusivamente dentro de los siguientes periodos:

I. Primer periodo: se llevará a cabo en los meses de marzo y abril;

II. Segundo periodo: se llevará a cabo en los meses de septiembre y octubre. El lugar, fecha y hora para la presentación del examen son de estricta observancia, por lo que, en caso de incumplimiento por parte del aspirante, éste podrá, previo pago de derechos, solicitar una nueva fecha de examen misma que se programará de ser posible en el mismo periodo, o en su caso en el siguiente.

Una vez aprobado el examen teórico-práctico y cumplidos a entera satisfacción de la autoridad los requisitos a que se refiere el artículo 8, previo pago de los derechos correspondientes, la Tesorería dentro de los 10 días hábiles siguientes, expedirá el registro correspondiente que acredite que el perito valuador o corredor público, en su caso, puede ejercer la práctica valuatoria con fines fiscales, como auxiliar o en forma independiente, según sea el caso. De no ser expedido el registro referido en dicho término, se entenderán como no satisfechos los requisitos.

ARTÍCULO 10.- Para presentar el examen a que se refiere el artículo 8 de este Manual, se deberán observar los siguientes requisitos:

I. Presentarse en el lugar, fecha y hora designados por la autoridad fiscal para sustentar el examen correspondiente;

II. Demostrar pleno conocimiento de los aspectos vinculados con la valuación inmobiliaria, las leyes relacionadas con las contribuciones en que se requieran cálculos relacionados con la materia valuatoria, así como tener amplio conocimiento y dominio de los procedimientos y lineamientos técnicos relacionados con la valuación inmobiliaria;

III. Tener pleno conocimiento de métodos alternativos de valuación;

IV. Presentar el comprobante de pago de derechos para el examen en materia de valuación a que se refiere el Código;

V. Tener pleno conocimiento del mercado inmobiliario actualizado en el Distrito Federal;

VI. Demostrar pleno dominio de la práctica valuatoria con por lo menos dos avalúos, practicados por el interesado, uno de un inmueble de uso habitacional y otro de uso distinto a éste, que se encuentren ubicados en el Distrito Federal y que no estén inscritos bajo el régimen de propiedad en condominio, en los que además, cumplan con los requisitos de forma y contenido, mismos que deberán ser acompañados de planos de plantas, cortes y fachadas a escala de 1:50, debidamente acotados, fotografías y los elementos que se consideren necesarios para el soporte de los avalúos.

ARTÍCULO 11.- La autoridad fiscal podrá convocar a las personas registradas, a la realización de exámenes teórico prácticos en cualquier momento, a efecto de verificar su actualización en el conocimiento de las leyes, lineamientos y manuales técnicos y administrativos, así como del mercado inmobiliario actual del Distrito Federal. Cuando como resultado de dicha evaluación no se acredite tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria, se suspenderá el registro del perito valuador o corredor público de que se trate, mediante la emisión de una resolución debidamente fundada y motivada por parte de la autoridad fiscal, misma que deberá ser notificada personalmente al interesado. En caso de que los peritos o corredores públicos convocados a examen teórico-práctico no se presenten en el lugar, la fecha y hora determinada por la autoridad fiscal, operará automáticamente la suspensión de los mismos. Las suspensiones a que se refiere este artículo, entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha señalada para el examen y hasta en tanto demuestre su capacidad para dedicarse a esta actividad, previo pago de derechos y de la presentación del examen correspondiente, mismo que se le aplicará durante los periodos establecidos en el presente Manual. Dichas suspensiones no se consideran como antecedente para los casos de reincidencia a que se refiere este Manual en el Capítulo V.

ARTÍCULO 12.- El registro que se otorgue a los peritos valuadores y corredores públicos tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal de que se trate y a partir del día siguiente al de su otorgamiento.

Dicho registro deberá revalidarse anualmente conforme a lo siguiente:

La entrega de la solicitud de revalidación y la constancia individual que lo acredite como miembro activo del colegio profesional a que pertenece, se hará dentro del periodo comprendido entre el 1° de octubre y el 30 de noviembre del ejercicio fiscal previo a aquél a que se refiera dicha revalidación.

El pago de los derechos que señala el Código, se deberá realizar y entregar a la Subtesorería durante el mes de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la revalidación; en cuyo caso, el periodo de revalidación será a partir del 1° de enero de dicho ejercicio.

En caso contrario, la fecha de revalidación será a partir del día en que se entregue el comprobante de pago a la Subtesorería, independientemente de que el pago se haya realizado con anterioridad. Cuando un perito valuador o corredor público tenga adeudos por sanciones económicas relacionadas con la actividad valuatoria y no presente el o los comprobantes de pago, no tendrá derecho a revalidación en el periodo correspondiente y su registro para la práctica de avalúos que regula este Manual se cancelará a partir del 1° de enero del año siguiente. En este caso, para obtener un nuevo registro, el interesado además de cumplir con los requisitos a que se refiere el presente Manual, deberá comprobar el pago de los adeudos por sanción económica.

ARTÍCULO 13.- La vigencia de la autorización de las instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles y del registro de peritos valuadores y corredores públicos para la práctica de la actividad valuatoria, requiere la satisfacción permanente de los requisitos por los cuales fueron otorgados, por lo que en el momento en que se deje de cumplir alguno de ellos se cancelará dicha autorización o registro.

ARTÍCULO 14.- Cuando varíe alguno de los datos manifestados en la solicitud, entre ellos, los cambios de domicilio, de firmas autorizadas, formatos, sellos o cualquier otro, las personas autorizadas y las registradas, deberán comunicarlo por escrito a la Subtesorería, en un plazo de diez días hábiles contados a partir de aquel en que ocurra el cambio.

ARTÍCULO 15.- La Tesorería publicará dentro del primer bimestre de cada año, los listados vigentes de las personas autorizadas y de las registradas para la práctica de avalúos. La vigencia de los mismos será por el ejercicio fiscal de que se trate y serán actualizados atendiendo a las altas y bajas que publique mensualmente la Tesorería en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

CAPÍTULO III

De la Práctica de Avalúos

ARTÍCULO 16.- Los avalúos a que se refiere este Manual deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos que prevé el propio Manual.

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

I. Datos de identificación y autenticación del inmueble:

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

II. Características del inmueble:

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

III. Valor del inmueble:

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

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

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

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

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

- I. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en el método de revisión de este Manual;
- II. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia que redunden en reducciones al valor mayores al 40%;
- III. Cuando en la determinación del valor de mercado del bien inmueble se haya utilizado el valor que resulte de un método de valuación o ponderación de varios métodos, distintos a los utilizados por la autoridad fiscal para la revisión, se deberán consignar en los capítulos correspondientes del avalúo, los soportes utilizados, señalando con precisión las fuentes de información y memorias de cálculo utilizadas, para su revisión y comprobación técnica.

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

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

- I. Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;
- II. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;
- III. Descripción de los cálculos realizados, y
- IV. Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla.

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

CAPÍTULO IV

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

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

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

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

- I. Valores Unitarios de Suelo. Al valor expresado en pesos por metro cuadrado, enlistados y organizados en una tabla por área y corredor de valor;
- II. Área de valor. Al grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria;
- III. Corredor de valor. Al conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional (tales como: comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Distrito Federal, independientemente de su acceso o entrada principal, se ha convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona. Tal valor de referencia es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados;
- IV. Factores de eficiencia del suelo. A los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponde.

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

- I. Factor de zona (FZo): Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por:
 - a. Calle moda, aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.
- II. Factor de ubicación (FUb): Factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica;
- III. Factor de frente (FFr): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes;
- IV. Factor de forma (FFo): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. Se entenderá por:
 - a. Rectángulo inscrito (Ri): El mayor rectángulo que puede inscribirse en un predio haciendo coincidir su frente con él, o uno de los frentes del predio.
 - b. Áreas restantes (Ar): Las áreas del predio que quedan fuera del rectángulo inscrito.

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

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

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

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

El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Tabla I "Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias". Se refiere a:
a. Instalaciones Especiales (IE): Son aquéllas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble.

b. Elementos Accesorios (EA): Son aquéllos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado.

c. Obras Complementarias (OC): Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

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

ARTÍCULO 32.- Las autoridades fiscales difundirán las tablas a que se refiere este Manual semestralmente o cuando el mercado inmobiliario refleje un comportamiento que así lo amerite. Las modificaciones a las tablas a que se refiere el presente artículo, se publicarán en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. En tanto no se den a conocer las nuevas tablas, seguirán utilizándose las últimas que se hubiesen difundido.

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

Las tablas se pondrán a la venta en la Subtesorería, semestralmente. Cuando amerite poner a la venta nuevas tablas en un período extraordinario, se notificará por escrito a las instituciones de crédito y a las sociedades civiles o mercantiles con autorización vigente, además de difundir tal hecho a los peritos valuadores y corredores públicos registrados.

CAPÍTULO V

De las Sanciones Aplicables

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 37.- Las personas autorizadas ameritarán:

I. Amonestación leve por escrito, por incumplimiento de cualquiera de los supuestos establecidos en los artículos 14, 16, 17, 18, 20 ó 21 de este Manual;

II. Amonestación severa por escrito, cuando:

a. Practiquen un avalúo cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución.

b. Acumulen dos amonestaciones leves.

c. Practiquen avalúos previstos en el Código o en este Manual y no sean proporcionados a la autoridad fiscal, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 44 del Código.

III. Suspensión de la autorización por seis meses consecutivos, cuando:

a. Acumulen tres amonestaciones severas.

b. Acumulen un 10% de los avalúos presentados en un ejercicio fiscal y cuyos datos erróneos sirvieron como base para la determinación de un monto incorrecto de una contribución.

IV. Cancelación de la autorización, cuando:

a. Incumplan con cualquiera de los requisitos establecidos en el artículo 6 de este Manual.

b. Acumulen un 20% de los avalúos presentados en un ejercicio fiscal y cuyos datos erróneos sirvieron como base para la determinación de un monto incorrecto de una contribución.

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

Para reincorporarse a la práctica valuatoria es necesario que, las personas autorizadas que hayan sido suspendidas, realicen el trámite de reactivación dentro de los diez días posteriores a la terminación del periodo de la suspensión, debiendo acreditar el pago de la multa a que se refiere el artículo 36 de este Manual. Si la institución de crédito, sociedad civil o mercantil no realiza el trámite de revalidación de su autorización dentro del periodo establecido en el artículo 7 de este Manual, a partir del 1° de enero del año siguiente no podrá ejercer la práctica valuatoria para efectos fiscales en el Distrito Federal; por lo que para reincorporarse a dicha práctica deberá obtener una nueva autorización, cumpliendo con todos los trámites y requisitos establecidos en este Manual para tales efectos.

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

ARTÍCULO 38.- Las personas registradas ameritarán:

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

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

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

II. Suspensión de registro

A. Por un periodo indeterminado, cuando:

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

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

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

a. Acumulen tres amonestaciones.

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

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

III. Cancelación del registro, cuando:

a. Acumulen suspensiones por un total de 36 meses.

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

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

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

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

Si la persona registrada no realiza el trámite de revalidación de su registro dentro del periodo establecido en el artículo 12 de este Manual, a partir del 1° de enero del año siguiente no podrá ejercer la práctica valuatoria para efectos fiscales en el Distrito Federal; por lo que para reincorporarse a dicha práctica deberá obtener un nuevo registro, cumpliendo con todos los trámites y requisitos establecidos en este Manual para tales efectos.

Cuando se cancele el registro, no podrá ser otorgado otro durante el mismo ejercicio fiscal.

ARTÍCULO 39.- Las personas autorizadas para la práctica valuatoria estarán obligadas a supervisar los avalúos de los peritos valuadores que tengan acreditados como auxiliares y serán responsables solidarios de los mismos para todos los efectos legales.

ARTÍCULO 40.- Una vez iniciado el procedimiento a que se refiere el artículo 41 de este Manual, cualquier modificación al listado de valuadores auxiliares registrados por parte de la sociedad civil o mercantil de que se trate, no tendrá efectos en la resolución correspondiente. En estos casos se observará la situación jurídica que prevalecía cuando tuvieron lugar las presuntas irregularidades.

CAPÍTULO VI

Del Procedimiento para Aplicar las Sanciones

ARTÍCULO 41.- La autoridad fiscal que tenga conocimiento de una infracción, deberá:

I. Notificar mediante oficio al perito valuador, corredor público y/o, en su caso, al representante legal de la institución de crédito o sociedad civil o mercantil, las probables infracciones cometidas;

II. Otorgar un plazo de 10 días hábiles para que las personas interesadas, declaren por escrito lo que a su derecho convenga y aporten las pruebas que estimen necesarias para desvirtuar los hechos que se les imputan;

III. Cuando del análisis del escrito y de la valoración de las pruebas, la autoridad fiscal determine que los elementos son suficientes para considerar que no se cometió infracción alguna, notificará a las personas físicas y/o morales interesadas y se procederá a archivar el expediente como asunto totalmente concluido;

IV. Cuando de la revisión de la declaración presentada por las personas interesadas, resulte que hay elementos para considerar que el avalúo no se realizó conforme a lo dispuesto en este Manual, se procederá a llamar a audiencia a los interesados para que aleguen lo que a su derecho convenga;

V. Una vez ventilados los alegatos y desahogadas las pruebas, se procederá a dictar la resolución correspondiente.

Si durante alguna de las etapas del procedimiento, la parte infractora reconoce la comisión de la infracción y presenta pruebas de que fue cubierta la diferencia de la contribución omitida y sus accesorios, la sanción se reducirá en un 50%, siempre que no se trate de la cancelación de la autorización o registro.

En caso de que no se rinda el informe a que se refiere la fracción II de este artículo dentro del plazo señalado, se tendrán por ciertas las irregularidades imputadas, y se procederá a dictar la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 42.- La resolución por la que se imponga una sanción, se notificará al perito valuador o corredor público y, en su caso, al representante legal de la institución de crédito o sociedad a la que éste auxilia; asimismo, cuando la sancionada sea una persona autorizada, una vez que se notifique la resolución a su representante legal, ésta deberá informar tal circunstancia a los peritos valuadores que tenga acreditados como auxiliares.

De lo anterior se enviará copia a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, al Colegio profesional respectivo y al Colegio de Notarios del Distrito Federal. En tratándose de corredores públicos, además se enviará copia a la Secretaría de Economía y al Colegio de Corredores Públicos del Distrito Federal.

En caso de que a una persona autorizada se le sancione con la suspensión o cancelación de su autorización y no lo informe a los peritos valuadores que tenga acreditados como auxiliares, se les tendrá por notificados con la publicación de la actualización de listados a que se refiere el artículo 15 de este Manual, en el que se haga constar dicha suspensión o cancelación.

ARTÍCULO 43.- Las sanciones a que se refiere este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que correspondan por la infracción a otros ordenamientos o que puedan constituir delitos fiscales.

ARTÍCULO 44.- La aplicación de sanciones se hará sin perjuicio de los efectos fiscales que los avalúos produjeron en la determinación de las bases para el pago de las contribuciones respectivas, y sin demérito del ejercicio de facultades de comprobación por parte de las autoridades fiscales competentes.

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Manual entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Queda sin efectos el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de febrero de 2004.

ARTÍCULO TERCERO.- La Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, en virtud de las facultades que tiene conferidas, podrá realizar avalúos para efectos fiscales, para lo cual deberá observar lo dispuesto en el presente Manual y en el Código Financiero del Distrito Federal.

ARTÍCULO CUARTO.- Dentro de los dos meses siguientes a la entrada en vigor del presente Manual, la Tesorería publicará el listado a que se refiere el artículo 15 de este Manual, correspondiente al ejercicio fiscal 2005.

ARTÍCULO QUINTO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para su debida observancia y aplicación.

México, Distrito Federal, a los veintidós días del mes de abril del año dos mil cinco.

III.2.- SHF (SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL) SNC

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) Sociedad Nacional de Crédito, es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.

El 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la que se establece que la citada Sociedad tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, el 26 de febrero de 2002, fecha de la primera sesión del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dicha institución de banca de desarrollo sustituyó, como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, al Banco de México.

En 2003 y 2004 Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. puso en marcha una importante gama de programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más mexicanos, que tradicionalmente no han podido acceder al crédito hipotecario por distintos factores como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan hacer realidad el sueño de tener casa propia.

Asimismo, generó y publicó las Normas y Requisitos Generales para aquellas personas físicas y morales que elaboren avalúos inmobiliarios⁴.

Definiciones.

Para los efectos de esta Normatividad se entiende por:

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

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

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

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

⁴ Ver Anexo I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. (Anexo 1)

Unidad de Valuación.- Es la persona moral que se encuentra inscrita como tal en la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de acuerdo a las disposiciones que ésta emita.⁵

Controlador.- Persona Física que haya obtenido la autorización de la SHF a través de una Unidad de Valuación y que tiene bajo su responsabilidad revisar y certificar un avalúo, elaborado por el perito valuador autorizado y registrado en la Unidad de Valuación, en donde se encuentra registrado el controlador.

Perito Valuador.- Persona Física que haya obtenido la autorización de la SHF, a través de al menos una Unidad de Valuación y que tiene bajo su responsabilidad elaborar un avalúo, a través del Sistema Electrónico de Avalúos, para su certificación por la Unidad de Valuación en donde esté registrado.

Administrador de la Unidad de Valuación.- Es la persona física designada por la Unidad de Valuación, como responsable de asegurar la adecuada aplicación del procedimiento de Avalúos y la operación del SELAI:

SELAI.- Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios Institucional.

Avalúo inmobiliario.- Dictamen que elaboren los peritos valuadores sobre el valor de los inmuebles y que esté certificado por la Unidad de Valuación en cuyo padrón se encuentre inscrito el perito valuador correspondiente. La determinación del valor comercial de una vivienda es en pesos mexicanos, referida a una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble, su ubicación, los precios del mercado y la capitalización por renta, efectuada por un perito valuador debidamente acreditado.

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.

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

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.

⁵ Ver Anexo 2

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

- 1.- 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.
- 2.- El estado de construcción y conservación del inmueble.
- 3.- El estado de ocupación del inmueble y su uso.
- 4.- La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.
- 5.- 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.

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.

Tabla 1.

Tipo de Inmueble	Tipo de valor objetivo	Enfoques por estudiar	Documentación necesaria en copia simple
Terreno para desarrollo habitacional	▪ Valor Comercial	<ul style="list-style-type: none"> - Mercado - Físico - Estudio residual 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escritura de propiedad ▪ Boleta predial ▪ Boleta de agua en su caso ▪ Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado. ▪ Licencia de construcción. ▪ Planos arquitectónicos. ▪ Especificaciones de obra.
Individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada.	▪ Valor Comercial	<ul style="list-style-type: none"> - Mercado - Físico - Capitalización de rentas, en su caso 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escritura de propiedad. ▪ Planos arquitectónicos. ▪ Boleta predial. ▪ Boleta de agua, en su caso. ▪ Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.
Recuperación de crédito	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor Comercial ▪ Valor de Reposición Nuevo 	<ul style="list-style-type: none"> - Valor de Mercado - Físico ó Directo - Capitalización de Rentas, en su caso. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Escritura de propiedad. ▪ Boleta predial. ▪ Boleta de agua, en su caso. ▪ Planos arquitectónicos.

III.3.- NORMAS ÉTICAS⁶.

El objetivo de las Normas Éticas, es la de garantizar el mas alto grado de ética profesional en la elaboración y revisión de los informes; las cuales deberán ser cumplidas tanto por los valuadores independientes como las empresas y organizaciones que desempeñan la práctica del avalúo, poniendo énfasis en las obligaciones y responsabilidades éticas, civiles, penales y de salvaguarda del patrimonio público ó privado por parte de los mismos.

El Profesional, Empresa y Organización que se desempeñan en la práctica del avalúo, no deben jamás comprometerse o prestarse en acciones ilegales, contrarias a la ética profesional y se deben constituir como una persona neutral a las partes involucradas, cuya actuación se limita a la ejecución de un Informe ó Revisión de un Avalúo o Servicio de Consultoría; desempeñándose con imparcialidad, equidad, objetividad e independencia y sin acomodarse a intereses personales de ninguna índole.

DEBERES Y OBLIGACIONES PRIMORDIALES DEL VALUADOR.

a) Es obligación del Valuador determinar, describir y definir la expresión de valor adecuada. Toda vez que existen diferentes expresiones de valor, cada una de las cuales tiene validez en la conclusión final dependiendo del trabajo de valuación solicitado, es obligación del Valuador establecer cuál de éstas es la adecuada al caso particular.

Al cumplir con esta obligación, el Valuador puede considerar las instrucciones de su cliente o puede buscar asesoría legal ó profesional, pero la selección de la expresión correcta de valor es responsabilidad única del Valuador. Es también su obligación explicar y describir claramente el significado de la expresión de valor específico que él ha determinado con el propósito de obviar un malentendido y así evitar la aplicación equívoca, incorrecta o mala, ya sea en forma deliberada ó no deliberada.

b) Es obligación del Valuador determinar los resultados numéricos adecuados y aplicables con el grado de exactitud que exige el propósito mismo de la valuación.

c) Es obligación del Valuador evitar dar un resultado numérico falso. Obviamente, el Valuador tiene la obligación de evitar informar una cantidad falsa.

d) *Obligación del Valuador de ejercer de manera ética*

Para poder cumplir con sus obligaciones, el Valuador debe ser competente en su campo de ejercicio. Tal competencia se logra a mediante el estudio, la práctica y la experiencia. También debe reconocer, comprender y guiar su conducta por los principios de ética que son parte esencial del auténtico ejercicio y práctica profesional.

e) *Carácter profesional del ejercicio de la valuación.*

Los miembros de los Institutos están asociados en una actividad profesional. Una profesión está basada en un conjunto organizado de conocimientos específicos que no poseen los legos. El conocimiento es de tal carácter que requiere un alto grado de capacitación y una inversión considerable de tiempo y esfuerzo para adquirir y poderse aplicar.

f) *Confiabilidad en el ejercicio de la valuación.*

⁶ Este "Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la Valuación" fue aprobado por la Comisión de Normas de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.", durante la XXXI Convención Nacional de Valuación en Querétaro, Qro, 26 de octubre de 1995.

Fue sometido a consideración de la Asamblea General para su aprobación el 27 de enero de 1996, en Guadalajara, Jal.

El cliente, debido a que no tiene el conocimiento especializado necesario, deposita toda su confianza en el Valuador y confía en que aplique sus conocimientos y habilidades profesionales hasta el punto que sea necesario, para lograr los objetivos del trabajo. Los miembros de los Institutos reconocen esta responsabilidad hacia el cliente y para con la sociedad.

g) *Responsabilidad del Valuador con terceros.*

Frecuentemente el avalúo pasa de manos del cliente a terceras personas para su uso. Estas terceras personas pueden o no conocer al Valuador, pero independientemente de ello tienen tanto derecho a confiar en la validez y objetividad de las conclusiones del Valuador, como lo tiene el cliente. Los miembros de los Institutos reconocen su responsabilidad ante estas personas que, además de su cliente, utilizan los resultados obtenidos en el avalúo.

h) *Relación del Valuador con la Sociedad.*

Debido a que el bienestar del público en general frecuentemente se involucra en la ejecución de asignaciones de valuación, el Valuador tiene una obligación y responsabilidad hacia el público en general, que invalida y sobreescribe su obligación hacia su cliente.

OBLIGACIONES DEL VALUADOR HACIA SU CLIENTE.

a) *Obligación del Valuador hacia su cliente*

La principal obligación del Valuador hacia su cliente es entregar un trabajo completo, sin error y oportunamente, con resultados independientes de los deseos ó anhelos del cliente, de otras personas, organismos ó instituciones públicas ó privadas.

b) *Carácter confidencial de una Valuación.*

El hecho de que un Valuador sea contratado para hacer una valuación es asunto confidencial. En algunos casos, el simple hecho de que un Valuador sea contratado, puede constituir información que el cliente, sea un ciudadano particular ó una Institución de crédito prefiere, por razones válidas, mantener en secreto.

El conocimiento por terceras personas de que un Valuador ha sido contratado para llevar a cabo un trabajo específico puede dificultar la operación. Consecuentemente no es apropiado de parte del Valuador revelar su asignación, a menos que el cliente lo apruebe ó que el Valuador se vea obligado, por Ley, a revelar el hecho de que ha sido contratado.

No es correcto que un Valuador revele a terceras personas la cantidad a que ha llegado en su conclusión de valor de un bien sin el permiso de su cliente, a menos que esta obligación la imponga la Ley.

En ausencia de acuerdo en contrario, el contenido de un informe de Valuación es propiedad del cliente y éticamente no puede ser publicado, en ninguna forma identificable, sin su aprobación.

c) *Obligación del Valuador de ofrecer servicios competentes*

Es incorrecto que un Valuador acepte un trabajo que involucre la valuación de un bien para cuya valuación no está calificado; a menos que se asocie ó consulte con otro Valuador que esté debidamente calificado para valorar tal tipo de bienes, debiendo informar al cliente con antelación.

d) *Obligación del Valuador con relación a causas contenciosas.*

Cuando un Valuador es contratado por una de las partes en un litigio, se considera práctica contraria a la ética que el Valuador, en su avalúo, suprima u oculte cualquier hecho, dato u opinión que sea adverso a la causa de su cliente; o que destaque o haga resaltar cualesquiera hechos, datos u opiniones que sean favorables a la posición de su cliente; o que en cualquier otra forma asuma actitud

parcial. El Valuador tiene la obligación de presentar los datos, el análisis y el valor sin importar el efecto que dicha presentación tenga sobre la causa de su cliente.

e) *Obligación del Valuador relativa a prestar servicio a más de un cliente en el mismo asunto.*

Cuando dos ó más clientes potenciales buscan los servicios de un Valuador con respecto a la misma propiedad ó con respecto a la misma causa legal, el Valuador no puede servir apropiadamente a más de uno, excepto en el caso en que todas las partes estén enteradas y de acuerdo.

f) *Acuerdos y Contratos para servicios de Valuación.*

Es buena práctica llegar a un contrato escrito ó al menos un acuerdo verbal claro, entre el valuador y el cliente, especificando los objetivos y el propósito del trabajo, tiempo en que se entregará el informe y el monto de los honorarios.

OBLIGACIONES DEL VALUADOR PARA CON OTROS VALUADORES.

a) *Protección de la reputación profesional de otros Valuadores*

El Valuador tiene la obligación de proteger la reputación profesional de todos los Valuadores que trabajen conforme a los "Principios que regulan el ejercicio de la Valuación". Es contrario a la ética el que un Valuador perjudique ó trate de perjudicar a través de declaraciones falsas ó tendenciosas ó por insinuaciones, la reputación profesional de cualquier Valuador.

b) *Competencia Contraria a la ética*

Se considera conducta contraria a la ética el que un Valuador disminuya los honorarios que ha cotizado a un cliente, para un servicio específico de valuación, con el propósito de desplazar a otro valuador, cuando él se ha enterado de la cotización del mismo.

No es ética la conducta del Valuador que intenta desplazar ó trata de desplazar a otro Valuador después que éste ha sido contratado (verbal ó formalmente), para un servicio específico de valuación.

PRÁCTICA CONTRARIA A LA ETICA Y EJERCICIO NO PROFESIONAL DE LA VALUACIÓN.

a) *Honorarios Condicionados o Dependientes.*

Si un valuador aceptara un trabajo para el cual el monto de sus honorarios dependiera de la cuantía de la adjudicación en un convenio inmobiliario o en una causa judicial en donde se empleen sus servicios ó dependa de la cantidad de reducción de impuestos obtenida por un cliente en donde se utilizan sus servicios ó se sujete a la consumación de una venta ó el financiamiento de una operación inmobiliaria en conexión con los cuales se utilizaron sus servicios ó está condicionado a la obtención de un resultado o conclusión especificada por su cliente; entonces, cualquier persona que considerase la posibilidad de utilizar el resultado del trabajo del Valuador bien podría sospechar que los resultados son tendenciosos y para beneficio propio y por tanto inválidos. Tal sospecha obraría en contra del establecimiento y mantenimiento de la credibilidad y confianza en los resultados de los trabajos valuatorios en general; por tanto, contratar por o aceptar ese tipo de honorarios condicionados o dependientes de un resultado es contrario a la ética y constituye una forma de ejercicio no profesional.

Todo Valuador se obliga a no alterar los resultados obtenidos mediante la aplicación de métodos y procedimientos considerados como buena práctica de la valuación, para obtener mayores honorarios.

Como corolario del principio arriba expuesto y en relación con los honorarios condicionados o dependientes, se tiene que no es ético y constituye una forma de ejercicio no profesional el que un Valuador: a) altere los resultados numéricos de un trabajo de valuación; b) pague o acepte conceder, a fin de obtener un trabajo valuatorio, cualquier tipo de comisión, reembolso, división de comisión de corretaje o cualquiera que se les asimile; c) compita o concurse por un trabajo o comisión de avalúo

sobre la base de postura en subasta cuando el monto de los honorarios sea la única base para que la contratación; sin embargo esta última restricción no debe interpretarse como impedimento para la entrega de propuestas para la prestación de servicios.

b) Responsabilidad Respecto a las Firmas en los Informes de Valuación.

El que utiliza un informe de valuación, antes de depositar confianza en las conclusiones incluidas en él, tiene derecho a presumir que la persona que firma el informe es responsable de las conclusiones, sea porque ejecutó personalmente el trabajo ó porque dicho trabajo fue hecho bajo su supervisión.

En los casos en que dos ó más Valuadores son contratados para elaborar un avalúo de manera conjunta, el solicitante puede suponer que si todos firman el informe, todos son, mancomunada, solidaria, colectiva e individualmente responsables de la validez de todas las conclusiones incluidas; y si no todos lo firman, el solicitante tiene derecho a conocer cualesquiera opiniones disidentes.

Cuando dos ó más Valuadores son contratados para valorar individualmente la misma propiedad, el cliente tiene el derecho a esperar recibir opiniones independientes y a usarlas como forma de cotejo entre los diversos informes.

Por lo tanto, constituye comportamiento contrario a la ética: a) engañar en cuanto a quién realizó la valuación, añadiendo la firma de cualquier persona que, ni hizo el trabajo personalmente, ni tuvo a su cargo la supervisión del mismo; b) en caso de informes colectivos, omitir cualesquiera firmas u opiniones disidentes; c) en el caso en que dos o más Valuadores hayan intervenido conjuntamente en un trabajo valuatorio, el que alguno o algunos de ellos, emitan informes valuatorios separados y d) en el caso de que dos o más Valuadores han sido contratados por un mismo cliente para hacer avalúos independientes del mismo bien, el que colaboren entre si o el que usen el producto y la información de las pesquisas o los resultados numéricos de él o los otros.

Un despacho o una empresa de Valuadores puede usar el nombre de la sociedad con la firma del responsable. Pero la persona que hizo la valuación debe firmar y se debe incluir en el informe el nombre de la persona que llevó a cabo el trabajo

c) Opiniones No Ponderadas e Informes Preliminares.

Si un Valuador emite una opinión de valor de un bien sin haber investigado y analizado todos los factores que influyen, tal opinión, excepto por coincidencia extraordinaria, será errónea. Emitir tales opiniones improvisadas tiende a disminuir la importancia de la inspección, investigación y análisis en el procedimiento valuatorio y reduce la confianza con que se reciben los resultados del buen ejercicio de la valuación, por tanto, emitir opiniones irreflexivas y sin fundamento constituye un acto no profesional.

Si un Valuador prepara un informe preliminar, sin señalarlo como tal y estipular que las cifras incluidas podrán estar sujetas a modificación cuando se complete el informe final, existe la posibilidad de que el usuario del informe, estando bajo la impresión de que el informe es final, dé a las cifras un grado de exactitud y confiabilidad que éstas no poseen. Los resultados de ésta confianza errónea pueden ser negativos para la reputación de los Valuadores Profesionales en general, así como para la del Valuador involucrado. Para eliminar esta posibilidad, omitir una declaración limitante apropiada y calificadora en un informe preliminar es práctica no profesional en la valuación.

d) Publicidad y Procuración del Servicio Profesional

Los anuncios auto adulatorios y la procuración de contratos o comisiones valuatorias mediante el uso de pretensiones o promesas falsas, inexactas o desorientadoras, son prácticas que se consideran totalmente negativas al establecimiento y mantenimiento de la confianza pública en los resultados de los trabajos de valuación, y por lo tanto, tales prácticas de parte de un Valuador constituyen conducta contraria a la ética y al recto ejercicio profesional.

CAPITULO IV.- METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Dados las diferentes clases de bienes inmuebles pueden tener diferentes tipos de valor, dependiendo de circunstancias particulares. La buena práctica profesional requiere que el Valuador describa con suficiente detalle en cada caso la naturaleza y significado del valor específico que se le ha pedido determinar.

Selección del método de valuación.

El procedimiento y método para determinar el valor requerido, es una elección que el Valuador mismo debe realizar. No se le puede hacer responsable del resultado a menos que tenga la libertad de seleccionar el proceso a través del cual se obtendrá ese resultado

No obstante, la práctica correcta de la Valuación requiere que el método seleccionado sea adecuado para el propósito, que incluya la consideración de todos los factores que influyen en el valor y que sea presentado en forma clara y lógica.

Condiciones, contingentes y limitantes que afectan una valuación.

En muchas ocasiones, la validez de las conclusiones del Valuador sobre el valor de un bien o de una propiedad dependen de la validez de las declaraciones, información y/o los datos en que el Valuador se ha basado, hallan sido proporcionados por el cliente, miembros de otras profesiones u obtenidos por él de fuentes oficiales.

Este tipo de material se puede obtener, por ejemplo, de Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Contadores, oficinas gubernamentales y otros. Es apropiado que el Valuador confíe en y use dicho material, siempre y cuando: a) haga constar en su informe que ha utilizado el material. b) esté dispuesto y preparado para presentar sus fuentes de información y el material mismo para cualquier verificación si se requiere, y c) no descarga en otros responsabilidad en relación a cuestiones que están o deberían estar dentro del ámbito de su competencia y conocimientos profesionales.

El correcto ejercicio profesional de la valuación exige que el Valuador estipule cualesquier otras condiciones contingentes ó limitantes que afecten la valuación.

Valuaciones en que el acceso a los datos necesarios es negado

Muchas veces, el valuador se encuentra en situaciones en que los datos que considera pertinentes y necesarios para una valuación no le son suministrados y el acceso le es negado, sea por el cliente mismo ó por cualquier otra de las partes involucradas; por ejemplo: (los libros de registro de la producción de un campo de petróleo; ó los libros de registro de ingresos y egresos de un hotel), en tal caso el valuador puede negarse a prestar sus servicios y cuando considere insuficientes los datos para llevar a cabo su trabajo, no debe realizarlo.

Rangos de valor o costos estimados y estimaciones de confiabilidad

Algunos trabajos de valuación requieren la determinación de rangos probables del valor o de costo estimado con o sin una declaración colateral de la cifra más probable dentro de ese rango. Se considera completamente dentro del ámbito del correcto ejercicio profesional de la valuación determinar tal rango de valor o de estimación de costo.

Dado que por su propia naturaleza la determinación por el Valuador del monto de valor o costo estimado no puede ser exacta, es una práctica correcta en la valuación añadir a dichos resultados numéricos una nota referente al grado de confiabilidad. El grado de confiabilidad generalmente se expresa en términos de porcentajes positivos y negativos.

Inspección, investigación, análisis y descripción del bien a valorar.

La valuación de un bien es un procedimiento basado en el análisis de todas las características que incrementan ó disminuyen su valor. El ejercicio correcto de la profesión valuadora y la buena práctica de la valuación exigen que la inspección, investigación y estudio del valuador sean lo suficientemente detallados para analizar todas las características pertinentes.

La buena práctica de la valuación requiere que la descripción del bien, sea tangible ó intangible, cubra adecuadamente.

- a) Identificación del bien
- b) Derechos y restricciones legales incluidos en el título o documentos que acrediten la propiedad
- c) Las características del bien que incrementan ó disminuyen su valor.

En el caso de bienes inmuebles y mejoras para el proyecto, la identificación es particularmente importante para evitar que personas sin escrúpulos usen la valuación para aplicarla a propiedades diferentes.

En general, los derechos legales de propiedad de los bienes inmuebles, restricciones de zonificación, reglamento de construcción, servidumbre, arrendamientos, etc., son elementos esenciales para la descripción. Se entiende, sin embargo, que los derechos legales de propiedad de un inmueble son materia legal, no de valuación y que el Valuador satisface sus obligaciones en este respecto cuando incluye las fuentes de donde se obtuvieron estos datos. En el caso de bienes intangibles (patentes, contratos, franquicias, etc.) las características del documento no sólo definen la propiedad, sino que también explican los derechos y contienen las descripciones legales.

La condición física del bien mueble ó inmueble es un elemento que puede aumentar ó disminuir su valor. El correcto ejercicio profesional valuador y la buena práctica de la valuación exigen que se inspeccione e investigue adecuadamente todo bien para determinar su condición física.

Colaboración entre valuadores y utilización de los servicios de miembros de otras profesiones.

La colaboración entre Valuadores es deseable en algunas situaciones para facilitar la realización del trabajo y en otros casos, para obtener los beneficios de juicio y datos combinados. Tal colaboración es apropiada siempre y cuando todos los colaboradores firmen el informe ó, si existen opiniones disidentes, estas se incluyan como parte del informe.

Informes de valuación

El ejercicio correcto de la valuación, requiere que se incluyan ciertas explicaciones, descripciones y declaraciones específicas en un informe de valuación. Se resumen aquí (estos requisitos no se aplican a informes preparados por un Valuador de planta para uso exclusivo y privado de su empleador; pero se aplican a informes preparados por un Valuador independiente, esto es un Valuador que ofrece sus servicios de manera onerosa al público en general.)

- Descripción del Bien Sujeto a Valuación.- Se requiere que el bien sujeto a valuación, sea tangible ó intangible, real ó personal, se describa detalladamente en el informe. Los elementos de tal descripción son:
 - a) identificación,
 - b) derechos legales y servidumbres y restricciones consignadas en los documentos de propiedad, cuando estas no sean obvias,
 - c) características de valor, y
 - d) condición física cuando sea aplicable.

- Declaración de los Objetivos del Trabajo de Valuación.- Se requiere que un informe de valuación incluya una declaración de los objetivos para los cuales se llevó a cabo el estudio:

determinar un valor, para estimar un costo ó para pronosticar el potencial de ingresos, etc. Se requiere que el significado dado por el Valuador a cualquier clase especifica de valor ó costo estimado que sea el propósito del trabajo de valuación, se describa y explique en el informe.

- Declaración de las Condiciones Contingentes y limitantes a las Cuales las conclusiones de la Valuación estén Sujetas.- Se requiere que las declaraciones, información y datos que fueron obtenidos por el Valuador de miembros de otras profesiones o de fuentes oficiales ó presumiblemente confiables, cuya validez afecte las conclusiones de la valuación, puedan ser verificadas en caso requerido.

Si una valuación es Parcial se requiere que se identifique como tal y que las limitaciones de su uso se establezcan.

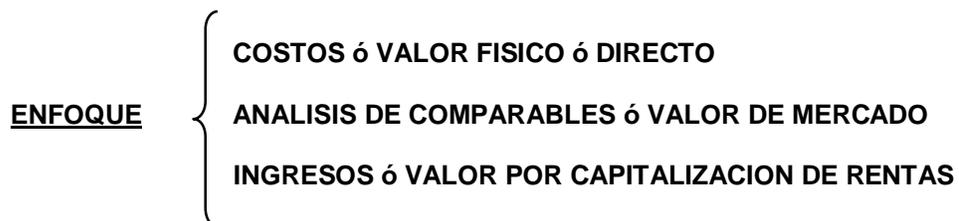
Si se rinde un informe preliminar, especialmente uno en el que los datos obtenidos están sujetos a cambio, rectificación o enmienda, se requiere que el informe se identifique como preliminar y se incluyan las limitaciones a su uso.

- Declaración de Desinterés.- Se requiere que el Valuador incluya una declaración o certificación en el informe de valuación de que no tiene interés actual o futuro en el bien sujeto a valuación u otro interés cualquiera que pudiera evitar el que haga una valuación justa, imparcial y sin perjuicio o, si tuviere tal interés, que estipule completa y claramente la naturaleza y alcance del mismo.

- Firma del informe de avalúo.- Todos los trabajos de valuación se deben presentar por escrito y firmados por él ó los Valuadores que intervinieron en el estudio y en su elaboración.

Métodos de valuación

Los métodos de valuación empleados dependiendo del propósito del avalúo son los siguientes:



El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

Criterios generales

El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en el Manual de Valuación Bancaria.

En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función del indiviso. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.

Se deberá obtener de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total.

Aún cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.

La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en la normatividad vigente, que emita la autoridad competente.

En el avalúo de terreno cuyo mejor uso sea el de desarrollo inmobiliario (fraccionamiento, plaza comercial u otro), así como del que no se hayan encontrado referencias de ofertas de inmuebles similares, se podrá usar el método residual, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Ser jurídicamente permisible.
- Ser técnicamente factible.
- Ser económicamente viable.

Que se considere la capacidad y el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido por no estar considerado dentro de la reglamentación urbana de la localidad, se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.

La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se señalará conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano de la zona, clasificación de la zona, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien.

IV.1.- Avalúo por el Método de Costos o de Valor Físico ó Directo

IV.1.1.- Definición

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

Terreno: Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

Deméritos: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

IV.1.2.- Terreno

Lote de terreno: Se entenderá por lote de terreno o simplemente lote, una fracción cuyos linderos están determinados legal y/o físicamente. Para fines valuatorios esta determinación se hará con base en los límites físicos en el terreno y los documentos que acrediten la propiedad.

Lote urbano.- Es un lote ubicado dentro del área urbana delimitada por las autoridades respectivas.

Lote tipo.- Es el lote urbano predominante en la zona

Clasificación de los Lotes en cuanto a su Ubicación en la Manzana⁷.

Lote en esquina.- Es aquel que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina alrededor de la manzana.

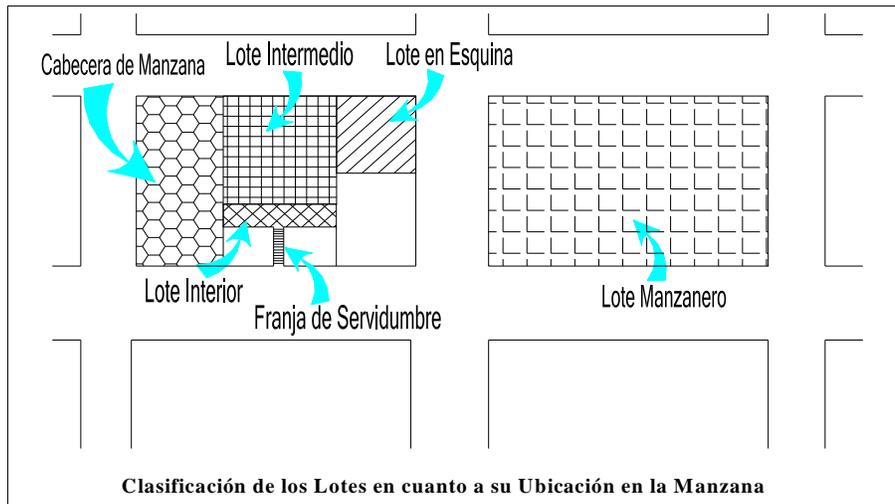
Lote intermedio.- Es aquel con frente a una sola calle ó acceso al legalmente establecido.

Lote en cabecera.- Es aquel que tiene por lo menos tres frentes a tres calles contiguas diferentes, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.

Lote manzanero.- Es aquel que ocupa toda la manzana y no tiene colindancia con otros lotes.

Lote interior.- Es aquel que sólo colinda con otros lotes y con ninguna calle.

⁷ *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y registro de Personas Físicas para practicar Avalúos. Publicado en La Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Mayo de 2005.*

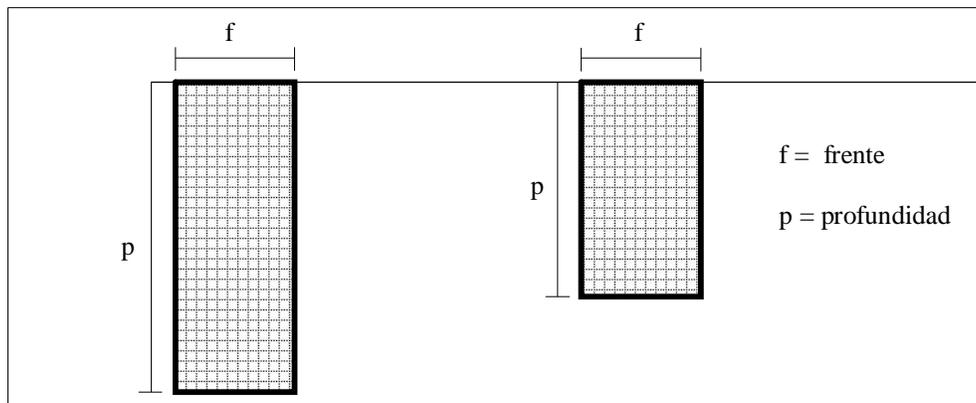


Clasificación de los Lotes en cuanto a su Forma.

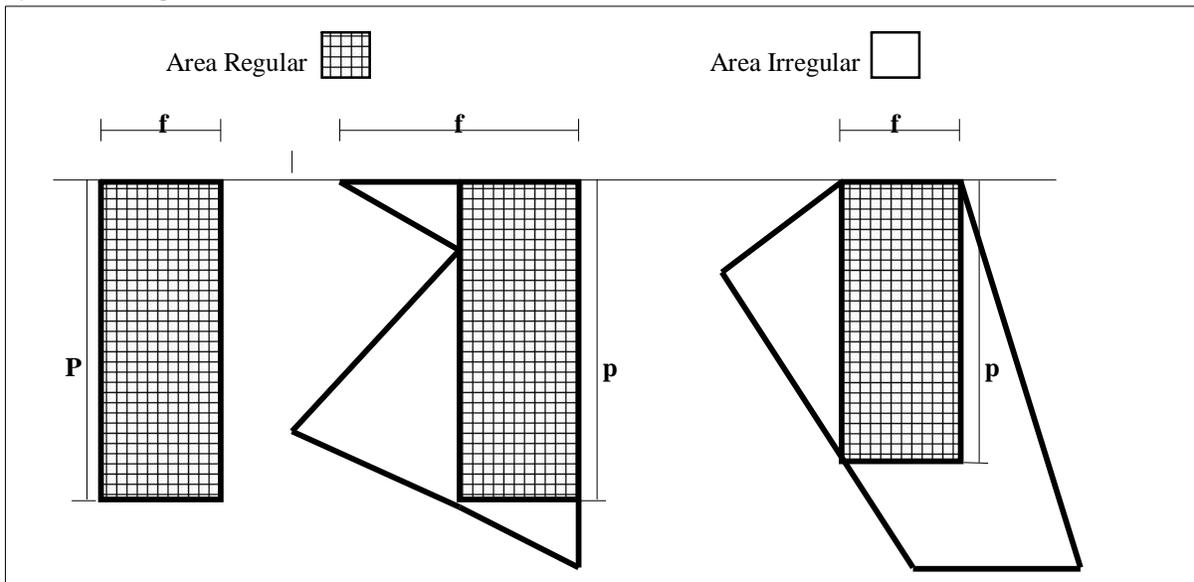
Lote regular. - Es aquel cuya configuración en planta sea aproximadamente rectangular.

Lote irregular. - Todo lote que no cumpla la característica anterior.

a).- Lotes regulares.



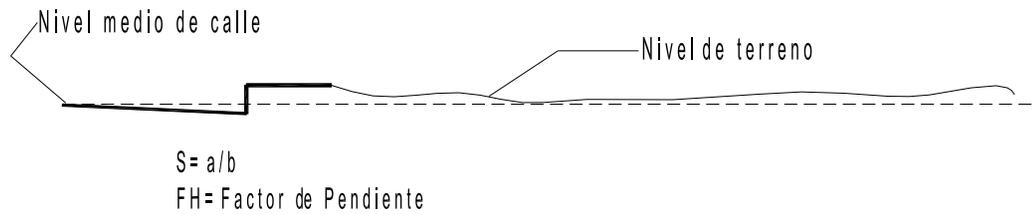
b).-Lotes irregulares.



Clasificación de los Lotes en Cuanto a su Topografía.

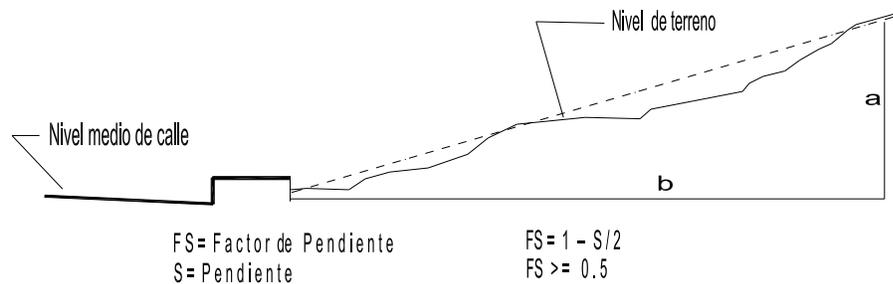
Lote a nivel.- Es aquel cuya superficie esta sensiblemente a nivel medio de la calle al frente del lote.

Lote a Nivel



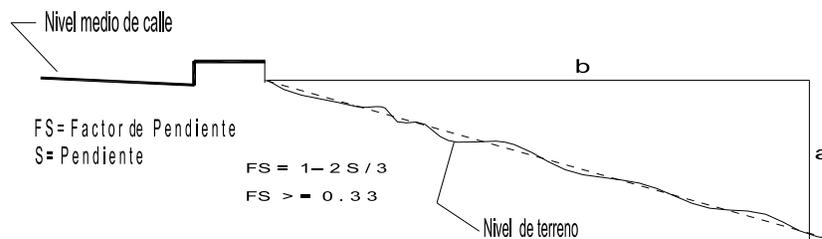
Lote con Pendiente Ascendente.- Es aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia arriba respecto al nivel de la calle al frente del lote.

Lote con Pendiente Ascendente



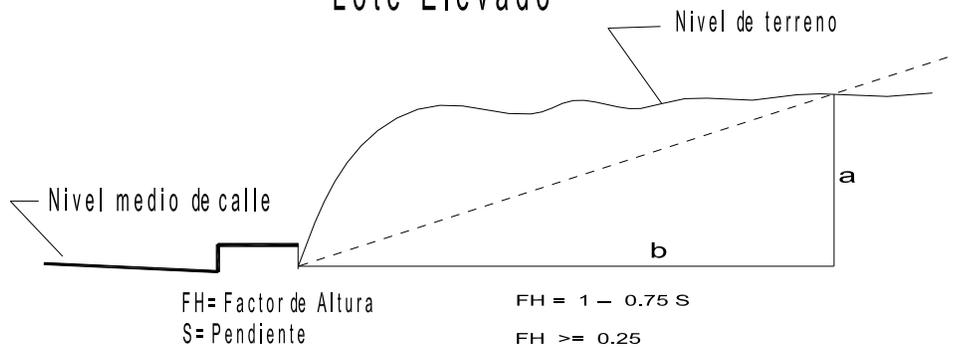
Lote con Pendiente Descendente.- Es aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia abajo respecto al nivel de la calle al frente del lote.

Lote con Pendiente Descendente

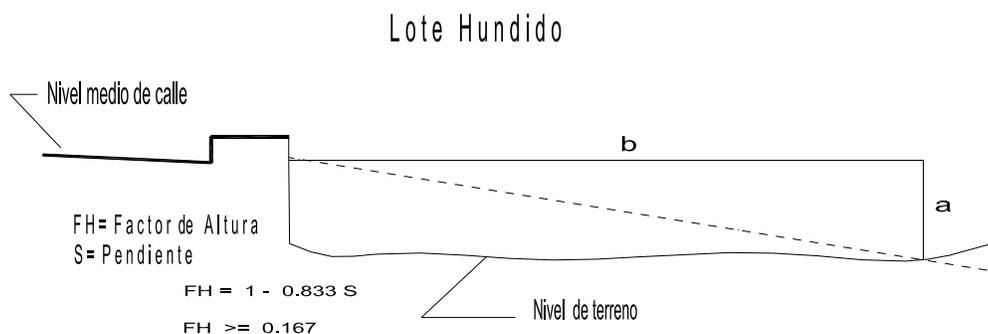


Lote elevado.- Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y esta a un nivel superior respecto al nivel de la calle al frente del lote.

Lote Elevado



Lote hundido.- Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a un nivel inferior respecto al nivel de la calle frente al lote.



IV.1.2.1.- Factores que afectan el Valor del Terreno (FACTOR DE EFICIENCIA)⁸

De acuerdo con el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Mayo de 2005 y vigente a la fecha):

Factor de Zona (Fzo).- Es el factor que afecta el valor de un predio, según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de éste factor se entenderá por calle moda a la calle cuyas características de tráfico vehicular, anchura y calidad de carpetas, anchura, calidad y mobiliario urbano de aceras y camellones, en su caso, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

FACTOR DE ZONA	
CARACTERÍSTICAS	Factor (Fzo)
Único frente a la calle moda de la zona	1.00
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00
Al menos un frente a corredor de valor	1.00
Sin frente a calle alguna	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y	1.20
Ninguno a corredor de valor)	
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80

⁸ *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y registro de Personas Físicas para practicar Avalúos. Publicado en La Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Mayo de 2005.*

Factor de Ubicación (Fub).- Es el factor que afecta el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica.

FACTOR DE UBICACIÓN	
CARACTERÍSTICAS	Factor (Fub)
Sin frente a vía de circulación	0.70
Con frente a una sola vía de circulación	1.00
Con frente a dos vías de circulación	1.15
Con frente a tres vías de circulación	1.25
Con frente a cuatro o más vías de circulación	1.35

Factor de Frente (FFr).- Es el factor que afecta el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes.

FACTOR DE FRENTE	
CARACTERÍSTICAS	Factor (FFr)
Frente igual o mayor a 7.00 mts. ⁹	1.00
Frente igual o mayor a 4.00 mts. Y menor a 7.00 mts.	0.80
Frente menor a 4.00 mts.	0.60

Factor de Forma (FFo).- Es el factor que afecta al valor unitario del área o corredor de valor en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo. Así mismo, se entenderá por:

- a) Rectángulo Inscrito (Ri): El mayor rectángulo que puede inscribirse en un predio haciendo coincidir su frente con él, o uno de los frentes del predio.
- b) Áreas Restantes (Ar).- Aquellas áreas del predio que quedan fuera del rectángulo inscrito.
- c) Porción Anterior (Pa).- Aquella parte del rectángulo inscrito cuyo fondo no es mayor que tres veces el frente. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes que tengan frente a alguna vía de acceso.
- d) Porción Posterior (Pp).- Aquella parte del rectángulo inscrito que no es porción anterior. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes sin frente a una vía de acceso.
- e) Áreas Irregulares con frente a la calle (Ac).- Aquellas áreas restantes con frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción anterior.
- f) Áreas Irregulares interiores (Ai).- Aquellas áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción posterior.

⁹ Nota: Los predios cuyo frente tenga como mínimo una dimensión de 6.90 mts. Se considerarán con frente de 7.00 mts.

FACTOR DE FORMA (FFO)

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos:

$$FFo = \sqrt{Ri/STo} \quad \text{donde:}$$

Ri = Rectángulo inscrito

Sto = Superficie total del predio

b) Para terrenos cuyo fondo sea mayor a tres veces el frente o cuya poligonal conforme nueve o más ángulos:

PORCION			CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	<p style="text-align: center;">Porción Anterior</p>	$EPa = 1.00 \frac{SP}{ST}$	<p>EPa = Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito.</p> <p>SPa = Superficie de la porción anterior.</p> <p>STo = Superficie total del predio</p>
	<p style="text-align: center;">Porción Posterior</p>	$EPp = 0.70 \frac{SP}{ST}$	<p>EPp = Eficiencia de la porción posterior.</p> <p>SPp = Superficie de la porción posterior.</p> <p>STo = Superficie total del predio</p>
	<p style="text-align: center;">Áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p>	$EAc = 0.80 \frac{SA}{ST}$	<p>EAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso.</p> <p>SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso.</p> <p>STo = Superficie total del predio</p>
	<p style="text-align: center;">Áreas irregulares interiores</p>	$EAI = 0.50 \frac{SAi}{ST}$	<p>EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores.</p> <p>SAi = Superficie de las áreas irregulares interiores.</p> <p>STo = Superficie total del predio</p>
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			

Factor de Superficie (Fsu).- Es el factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda. El lote moda es el lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor de valor.

FACTOR DE SUPERFICIE (FSu)						
$RLt = \frac{SLo}{SLt}$ <p>RLt = Relación con el lote tipo SLo = Superficie del lote que se Está valuando SLt = Superficie del lote tipo</p>	RLt	FSu	RLt	FSu		
	hasta	2.0	1.00	11.1	12.0	0.80
	2.1	3.0	0.98	12.1	13.0	0.78
	3.1	4.0	0.96	13.1	14.0	0.76
	4.1	5.0	0.94	14.1	15.0	0.74
	5.1	6.0	0.92	15.1	16.0	0.72
	6.1	7.0	0.90	16.1	17.0	0.70
	7.1	8.0	0.88	17.1	18.0	0.68
	8.1	9.0	0.86	18.1	19.0	0.66
	9.1	10.0	0.84	19.1	20.0	0.64
10.1	11.0	0.82	20.1	y más	0.62	

TABLA PARA LA OBTENCIÓN DE LA SUPERFICIE MODA CUANDO NO SE PUEDA DETERMINAR DIRECTAMENTE +
CONSULTAR LOS LOTES TIPO, EN LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

Factor Resultante de Tierra (Fre).- Es el factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores anteriores.

FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FRE)
$FRE = Fzo \times FUb \times FFr \times FFo \times FSu$
<p>Nota: Para efectos de revisión inicial, el Factor Resultante de tierra nunca será menor que 0.60, deberán utilizarse sólo dos decimales para cada factor.</p>

+ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y registro de Personas Físicas para practicar Avalúos. Publicado en La Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Mayo de 2005.

IV.1.2.2.- Investigación y Análisis de Campo

Se procederá a hacer una investigación minuciosa y exhaustiva de campo de ofertas y operaciones de terrenos en la zona en la cual está ubicado el predio a valuar, esto implica saber el precio de mercado de los terrenos que se encuentran en venta, renta, etc., sus características físicas, su status legal, su uso de suelo, etc. Se registrará:

- a) Ubicación del terreno (Número de frentes a la vía pública)
- b) Superficie de terreno
- c) Medidas de fondo y frente
- d) Morfología del terreno (forma)
- e) Uso de suelo actual
- f) Precio de venta y/o renta / m²
- g) Datos de la persona física o moral que lo oferta (Nombre, Teléfono, dirección)

Esta información deberá ser incluida en el reporte de avalúo, ya que la misma forma parte de la memoria de cálculo, ponderación y homologación para determinar el valor físico del terreno a valuar

IV.1.2.3.- Comparación, Homologación y Ponderación de Valores

COMPARATIVO DE MERCADO.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

HOMOLOGACIÓN.- Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro

Para la determinación del Valor Físico del terreno se tendrá en cuenta:

Lote tipo o predominante: Se deberá adoptar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle.

Valores de calle o zona: Se deberá asentar el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

Estudio de mercado en la zona o zonas similares: Se deberá realizar un muestreo de terrenos de características físicas similares al que se está valuando, para después hacer la ponderación y homologación correspondiente, aplicando los factores de demérito o méritos que le correspondan, según sus características físicas.

Para la determinación del valor promedio de m² de suelo en la zona en la que se hará el avalúo del inmueble en cuestión, se tomarán en cuenta las características e información obtenida en campo que se mencionan en inciso IV.1.2.2.

Asimismo se hará una comparación con un **lote base o tipo**¹⁰,

¹⁰ *Estos Lotes tipo o Moda se consultan en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*

Lote base o tipo.- Es un lote modelo, es decir, aquel que de repite con mayor frecuencia en una zona¹¹ y cuyas características físicas no se verían afectadas por factores de mérito o demérito, debiendo ser de forma regular o rectangular, de ubicación intermedia en la manzana, y de topografía a nivel, así como de una superficie en m² establecida por las autoridades correspondientes para dicha zona.

Finalmente se hará la Homologación y Ponderación de valores, para así obtener el valor promedio que se oferta en la zona de terrenos, cuyas características sean similares o semejantes al terreno que se quiere valorar.

IV.1.2.4.- Valor Estimado del Terreno

Para la obtención del valor del terreno que se quiere valorar, se tomará como base el valor obtenido en el inciso anterior, que es el valor promedio de terreno por m² en la zona, aplicando de la misma manera los factores para conocer el factor de eficiencia que afectara el valor final del mismo.

IV.1.3.-Construcciones.

Definición.

Construcciones.- Obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridos permanentemente al terreno y que forman parte integrante de las mismas.

Instalaciones Especiales.- Son aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico: Tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, antenas parabólicas, equipos contra incendio.

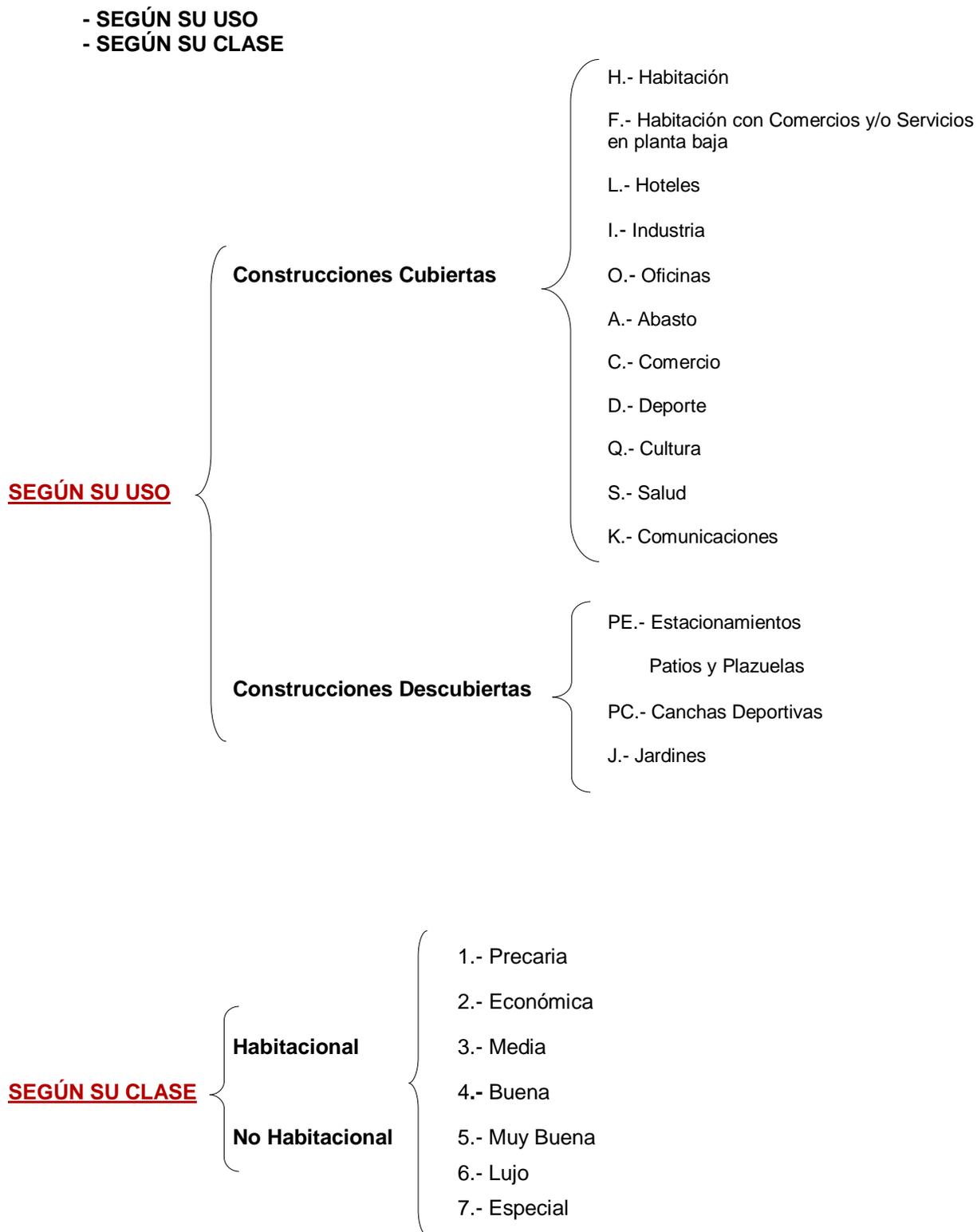
Elementos Accesorios.- Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se conviertan en elementos característicos del bien analizado, como: caldera de un hotel y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras Complementarias.- Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

¹¹ *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal el 30 de Mayo de 2005.*

IV.1.3.1.- Tipos y Clasificación¹²

Dependiendo de su función, las construcciones las podemos clasificar en dos grandes grupos:



¹² *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal el 30 de Mayo de 2005.*

SEGÚN SU USO: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en:

a).- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).

(H) Habitación.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras, jaulas de tendido y elementos asociados a ésta. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

(F) Habitación con Comercios y/o Servicios en Planta Baja.- Se refiere a la vivienda (con los elementos que se le asocian) en construcciones de uso mixto que incluyen comercios, oficinas particulares, oficinas de gobierno, restaurantes y/o talleres en planta baja.

(L) Hoteles.- Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares.

(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpieza, disposición de desechos sólidos y similares.

Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

(O) Oficinas.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, edificios de uso mixto que incluyen vivienda, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, cementerios, mausoleos y similares, así como despachos médicos de diagnóstico.

(A) Abasto.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, venta y distribución de diversos productos, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados, tianguis e instalaciones similares.

(C) Comercio.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compra-venta o intercambio de artículos de consumo y servicios, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, video bares y centros nocturnos, entre otros.

(D) Deporte.- Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, tales

como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de aeróbics y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, así como instalaciones similares.

(Q) Cultura.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Edificaciones destinadas a la enseñanza básica, media, superior, especial, de investigación, guarderías, jardines de niños, escuelas primarias, secundarias en general, escuelas técnicas y de capacitación, preparatorias, institutos técnicos, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, escuelas normales, centros de estudios de posgrado, centros y laboratorios de investigación, institutos de estudios contables, de cómputo y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

(S) Salud.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.

(K) Comunicaciones.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas y bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión, y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

b).- Construcciones que no poseen cubiertas o techos, en uso no habitacional.

Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

(PE) Estacionamientos, patios y plazuelas.

(PC) Canchas deportivas.

(J) Jardines.

Rango de Niveles.

Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del nivel utilizable.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma de valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente. En este caso el rango de nivel se determinará con base al nivel más alto de cada edificio.

Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 30% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta este último nivel: El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente clasificación:

CLAVE	DESCRIPCION
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.
RU RANGO UNICO	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros.

SEGÚN SU C L A S E.- Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción. Se divide en:

- a) **Habitacional**
- b) **No Habitacional.**

a) HABITACIONAL

1.- *Precaria.* Cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo principal de la construcción); muros desplantados sobre el suelo, de tabicón sin refuerzo; techos de lámina de cartón, de asbesto y desechos de madera; pisos sin acabados y habilitados con pedacearía de mamposterías; e instalaciones eléctricas e hidráulicas incompletas visibles.

2.- *Económica.* Espacios con algunas diferenciaciones por uso, servicios mínimos completos (generalmente un baño) y con procedimientos formales de construcción; muros con aplanados sencillos; ventanearía de fierro estructural, o tubular; techos de concreto armado, prefabricados u otros de tipo sencillo, con algún claro corto no mayor a 3.50 mts.; pisos con firmes de arena y cemento, losetas vinílicas delgadas; instalaciones completas visibles (hidráulica, sanitaria, eléctrica y gas).

3.- *Media.* Espacios diferenciados por uso, servicios completos (uno o dos baños); muros acabados de cemento arena, pasta o yeso; ventanearía sencilla de fierro o aluminio; techos de concreto armado, acero, mixtos o prefabricados de mediana calidad; con algún claro corto de hasta 4.0 mts; pisos de concreto.

4.- *Buena.* Espacios totalmente diferenciados, y servicios completos (de uno hasta dos y medio baños); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanearía de fierro o de aluminio natural y

vidrios sencillos o medio dobles; techos de concreto armado o prefabricados; con algún claro corto de hasta 4.50 mts; pisos con firme de concreto simple o pulido; instalaciones completas.

5.- *Muy buena*. Espacios totalmente diferenciados y especializados por uso y servicios completos (de uno hasta tres baños, cuarto de servicio); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería de fierro, o de aluminio natural o anodinado con vidrios medios dobles o dobles; techos de concreto armado, acero o mixtos, con algún claro corto de hasta 5.00 mts; pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas.

6.- *Lujo*. Construcciones diseñadas con espacios amplios y definidos por uso con áreas complementarias a las funciones principales (de uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a alguna recámara); muros acabados de cemento-arena, pasta p yeso; ventanería de perfiles semiestructurales de aluminio natural o anodinado, o de madera; con vidrios dobles o especiales; techos de concreto armado, prefabricados u otros, reticulares de concreto armado o de tablones sobre vigas de madera con capas de compresión de concreto armado; con algún claro corto hasta 5.50 mts; pisos con firmes de concreto simple o pulido, listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y algunas especiales.

7.- *Especial*. Construcciones diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales (cada recámara con baño y más de un vestidor integrado a más de una recámara); muros acabados en cemento-arena, pasta o yeso; ventanería estructural de aluminio anodinado, de maderas finas o de acero estructural; techos reticulares de concreto armado con trabes de grandes o gruesos peraltes o losas tridimensionales, o prefabricadas pretensadas de concreto o bóveda catalana de ladrillo en claros grandes, o vigas "TT", o reticulares, o losa sobre vigas de acero o tablones sobre vigas de madera con capa de compresión de concreto armado; con algún claro corto mayor a 5.50 mts.; pisos con firmes de concreto simple o pulido, listo para recibir alfombra parquet de madera, loseta de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y algunas especiales.

b) USO NO HABITACIONAL

1.- *Precaria*. Cuartos con usos múltiples sin divisiones; servicios mínimos incompletos; muros sobre suelo, de tabicón sin refuerzos; ventanas de madera o fierro; techos de lámina metálica, o de cartón; pisos habilitados con pedacerías, o de materiales pétreos burdos; instalaciones incompletas visibles.

2.- *Económica*. Construcciones con espacios semi-separados por usos; muros de tabique, tabicón, piedra común de cara lisa o block hueco de concreto con refuerzos elementales; con o sin acabados de aplanados sencillos de mortero o yeso; ventanería de fierro estructural, tubular o de aluminio sencillo; techos de losas macizas de concreto armado o ligeros, prefabricados económicos, o de ladrillo sobre vigas de madera con algún claro corto de hasta 3.50 mts., y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales con claro mayor que libra la estructura de hasta 5.00 mts. y alturas de piso a techo de hasta 3.00 mts.; pisos de firmes de concreto simple o pulido; instalaciones hidráulica y sanitaria elementales; y eléctricas básicas visibles.

3.- *Media*. Construcciones con espacios pequeños y continuos diferenciados por usos; muros de piedra braza, tabique, tabicón, prefabricados, o block hueco; con acabados de cemento o yeso; ventanería de aluminio, fierro estructural o tubular; techos de losas macizas de concreto armado, prefabricadas, reticulares aligeradas, de bóveda catalana o madera con teja, con algún claro corto de hasta 4.00 mts. y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales, con claro mayor que libra la estructura de 5.01 a 8.00 mts., y con alturas de piso a techo de hasta 5.00 mts.; pisos de firme de concreto simple o pulido; instalaciones hidráulicas y sanitarias completas y con instalaciones eléctricas entubadas ocultas o visibles.

4.- *Buena*. Construcciones con espacios de distribución propia para su uso; vestíbulos, pasillos bien definidos con buena funcionalidad; muros de piedra, de tabique, tabicón o similar, prefabricados de ensamble sencillo, o de block hueco, con acabados de aplanados de mortero, yeso o pasta; ventanería en perfiles de aluminio, fierro estructural, tubular o PVC,; techos de concreto armado prefabricados ligeros, reticulares mixtos, de lámina estructural metálica o de asbesto, o de bóveda de

ladrillo; con algún claro corto de hasta 5.00 mts., y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales, con claro mayor que libra la estructura de 8.01 a 10.00 mts, y con alturas de piso a techo de hasta 6.00 mts.; pisos de concreto acabado pulido, con o sin recubrimientos; instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, u otras ocultas o visibles.

5.- *Muy buena.* Construcciones con espacios y alturas adecuadas a sus funciones; muros en sus diferentes modalidades; ventanería en perfiles de aluminio, de fierro estructural, tubular, o PVC; cubiertas y entresijos; techos o losas o cubiertas o entresijos aligerados, o reticulares, o de concreto armado, o de armaduras compuestas ligeras, o de arcos autoportantes, o prefabricados, o lozaco , o multipanel, con y/o sin plafones, domos o tragaluz medianos con algún claro corto de hasta 5.50 mts., y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales con claro mayor que libra la estructura de 10.01 a 12.00 mts. Y con alturas de piso a techo de hasta 8.00 mts.; pisos de firme de concreto sin acabado rústico, pulido o escobillado; instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, u otras ocultas y/o visibles.

6.- *Lujo.* Construcciones con proyecto específico para su uso; ventanería de aluminio con perfiles semiestructurales o PVC, o madera; techos o losas o cubiertas o entresijos de losas reticulares, o tridimensionales, o viga TT pretensada o postensada, armaduras convencionales de peso mediano, horizontales o inclinadas, arcos portantes armados, domos o tragaluz con algún claro corto de hasta 6.50 mts. Y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales con claro mayor que libra a la estructura de 12.01 a 15.00 mts., y con alturas de piso a techo de hasta 10.00 mts; pisos de concreto simple o armado; instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, u otras visibles u ocultas.

7.- *Especial.* Edificios inteligentes o construcciones proyectadas con alta funcionalidad; muros en sus diferentes modalidades; ventanería estructural pesada de acero, de aluminio o de madera; losas, techos, cubiertas o entresijos con estructuras metálicas pesadas, articulaciones, armaduras compuestas, cubiertas tridimensionales, o sustentadas con tensores, pretensadas o postensadas; con algún claro corto mayor a 6.50 mts, y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales, con claro mayor que libra la estructura de 15.00 mts en adelante, y con alturas de piso a techo mayor a 12.00 mts; pisos de concreto simple o armado; instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctricas y otras visibles u ocultas.

IV.1.3.2.- Factores que afectan el Valor de las Construcciones

Depreciación de las Construcciones.

Se entiende por depreciación a la pérdida de valor del inmueble o bien en estudio que surge de factores técnicos (físicos), funcionales (de uso), ambientales y externos (económicos).

El Valuador describirá la naturaleza de la depreciación con toda precisión, en el informe valuatorio, de la siguiente manera:

Factores Físicos: Son aquellos que derivan de la edad del edificio, la durabilidad de los materiales empleados, el comportamiento del edificio, manera de uso y explotación, condiciones, defectos o fallas de diseño, reparaciones ejecutadas, etc. Normalmente la depreciación se expresa como un porcentaje.

La evaluación de la condición física puede hacerse mediante inspección visual o escrutinio, dependiendo de la naturaleza de la depreciación con relación a la totalidad del conjunto.

Si el valuador no puede llevar a cabo esta evaluación por su cuenta deberá confiarlo a un especialista calificado o a una empresa apropiada.

Los resultados de la inspección y evaluación realizada deberán detallarse en el informe de Valuación. Si el valuador acepta que no está en posibilidad de determinar y evaluar la condición física de un elemento dado de la edificación o instalación sin que se lleve a cabo un examen por profesional

especializado y tiene reserva en cuanto a su condición, deberá estipularlo claramente en el informe valuatorio.

Factores Funcionales: Son aquellos que derivan de la comparación entre las soluciones de diseño aplicadas en el inmueble, bien o instalación en estudio y aquellas que se prefieren en el presente (determinación de la obsolescencia) y también de comparaciones al respecto de la calidad de los acabados y del equipo técnico así como de diseños o elementos especiales que pueden hacer más complicado o definitivamente evitar cualquier cambio de uso. Esta depreciación puede medirse por el grado de reducción en la productividad del inmueble, bien o instalación dado con relación a otros comparables.

Factores Ambientales: Son aquellos que derivan, por ejemplo, de:

a) Cambios actuales o planificados en el vecindario del inmueble que causan perturbación en su uso, tales como: construcción de una planta individual en las inmediaciones de la propiedad, caminos con tráfico intenso, líneas férreas, vías de agua no reguladas, etc.

b) Explotación presente o esperada de yacimientos minerales en el área, que pudiera causar daño duradero al inmueble.

c) La influencia detrimento de un medio ecológicamente dañado sobre la durabilidad de las instalaciones y la calidad del suelo.

Los factores ambientales que pueden afectar el valor de un inmueble de manera especial son los que se presentan en la siguiente lista:

- a) Vecindad con plantas industriales dañinas al medio natural
- b) Emisión de polvos e impurezas
- c) Ruido
- d) Cauces de aguas subterráneas
- e) Humedad y nivel de aguas friáticas
- f) Socavones de minas
- g) Falta de iluminación o asoleamiento
- h) Efectos de contaminación química y radiológica
- i) Vecindad de parques y áreas recreativas
- j) Otros

Si el valuador carece de la competencia para examinar y analizar los problemas especializados relacionados con factores ambientales, deberá solicitar un análisis ambiental u obtener asesoría adecuada antes de formular el informe de avalúo. Tal estudio y el costo que llegue a representar serán por cuenta del cliente y no se considerarán parte de los honorarios del Valuador.

La reducción de valor debida al efecto de factores ambientales se determina usando los mismos métodos y técnicas que en la medición de la pérdida de valor debida a obsolescencia funcional. En particular el costo de limpiar los residuos tóxicos o eliminar los daños debidos a minas puede compararse con el costo de restituir inmuebles obsoletos a su condición original. Debe hacerse notar, sin embargo, que el valor de mercado de un inmueble después de deducir el costo de limpieza puede ser mayor o menor que el que se indica mediante tales cálculos.

El costo de restituir el inmueble a su condición anterior no contaminada incluye:

- Retiro o eliminación de la contaminación del suelo
- Establecimiento de un control de contaminación más efectivo
- Rediseño de las plantas de producción
- Pago de multas y compensación por la violación de legislación o reglamentación relacionada con la protección del medio ambiente natural
- Seguros contra daños futuros, conforme los establezca o exija la legislación en vigor.

Factores Externos (Económicos): Los que son originados por:

- a) Adeudos en el pago de contribuciones y otras obligaciones de carácter tributario.
- b) Cuotas pendientes de liquidación por aportación para mejoras de tipo comunitario.
- c) Cesiones de derechos sobre superficies que hayan sido afectadas por acto administrativo del Gobierno o que queden condicionadas por disposición de leyes y reglamentos.
- d) Cambios en el uso del suelo y otras disposiciones de planificación derivadas de planes de desarrollo urbano o de zonificación.

Factores de Eficiencia¹³

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

ARTICULO 27.- Se aplicarán para la elaboración y revisión a los valores de referencia de cada porción de construcción, los siguientes factores de eficiencia de la construcción:

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FCo): Refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción.

Se determina según estimación del valuador durante la inspección física, tomando en cuenta el tipo de desgaste a que se ve sometido el bien, así como el tipo de mantenimiento que recibe auxiliándonos en la opinión del propietario, de los proveedores y de técnicos especializados.

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FCo)			
CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCIÓN EJEMPLO
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBIERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIÉNDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *

* Aplicable sólo cuando la edad del inmueble sea superior a 10 años.

¹³ De acuerdo con el *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal el 30 de Mayo de 2005*

FACTOR DE EDAD (FE_d): Sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años.

Está determinado por la siguiente relación:

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES (Fed)

$$FE_d = \frac{0.100 VP + 0.900(VP - E)}{VP}$$

donde:

F_ed = Factor de edad
 VP = Vida probable de la construcción nueva
 E = Edad de la construcción

VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	CLAVE				
	1	2	3	4	5,6 y 7
H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40	60	70	80	90
C	30	40	50	70	90
A	10	20	30	40	50
I	30	30	50	70	90

Nota:

Para efectos de revisión inicial el valor de las construcciones, después de la aplicación de los factores de eficiencia, nunca será menor que el 60 % del valor de las mismas consideradas nueva, excepto en las construcciones precarias y/o ruinosas.

Cuando la construcción cuente con losas de concreto armado de cualquier tipo (planas, vigueta y bovedilla, reticulares y otras) su vida probable será la misma que la que corresponde a los usos H, F, L, D, O, Q, S y K.

IV.1.3.3.- Costos de Referencia

Fuentes de información para obtener valores

Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.

Entre las fuentes están, los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

- TABLAS DE REFERENCIA DE PRECIOS UNITARIOS TESORERIA DEL D.F.
 - CODIGO FINANCIERO DEL D.F.
 - COSTOS PARAMETRICOS PRISMA
 - CATALOGO DE PRECIOS UNITARIOS MEGA
 - CATALOGO NACIONAL DE COSTOS PRISMA
 - PROGRAMA DE PRECIOS UNITARIOS MEGA
 - PROGRAMA DE PRECIOS UNITARIOS NEODATA
- Etc.

Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo.- Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se deberán justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

Valor neto de reposición o neto de reproducción.- Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

IV.1.3.4.- Valor Estimado de las Construcciones

La valoración de la propiedad basada en el costo de reposición se hace desde el punto de vista del comprador potencial (no de un contratista) y supone que el comprador no pagaría más por la propiedad que lo que le costaría reponer el Inmueble en el mismo sitio, suponiendo la misma edad y obsolescencia de las edificaciones.

El valuador deberá explicar en su informe las razones que le indicaron la conveniencia de utilizar en su Valuación este procedimiento.

El valuador deberá señalar en su informe valuatorio la fecha del avalúo así como la fecha a la cual ha referido el grado de depreciación que se ha determinado. Puede ser la fecha del informe de Valuación o una fecha anterior si así lo requieren disposiciones legislativas o normativas específicas.

Para la obtención del valor de las Construcciones que se quieren valuar, se tomará como base el Valor de Reposición Nuevo (VRN), obtenido por cualquier método descrito en el inciso IV.1.3.3, identificando el tipo de construcción y sus características físicas para aplicar los factores de demérito que procedan en su caso, para así determinar el Valor Neto de Reposición (VNR) que es el valor promedio de las Construcciones en el estado actual en que se encuentran.

IV.2.- Avalúo por el Método de Análisis de Comparables o Valor de Mercado

La principal razón por la que realizamos un avalúo comercial, es cuando el interesado desea realizar una propiedad en el mercado, desea adquirir un bien que actualmente es propiedad de un tercero o pretende pagar sus impuestos prediales.

Así, los bienes son valuados considerando que van a cambiar de propietario y que probablemente van a ser cambiados de localización o de tipo de uso al que se destinan.

En una primera instancia la metodología para un avalúo comercial implica una inspección e inventario de la propiedad y la consiguiente investigación de precios y costos de bienes similares en el mercado.

Esto último implica determinar tanto los precios de mercado de bienes nuevos iguales o similares como los precios de bienes en condiciones iguales de edad y uso. En un momento dado, los precios en el mercado son indicadores básicos del valor comercial del bien.

Además, se toman en consideración los beneficios tangibles específicos que le van a generar al nuevo propietario, cuando se trata de una propiedad productiva, y cuando la propiedad es no productiva se analizan los beneficios intangibles que producirá. Esto complementa a los datos del mercado y, finalmente, es uno de los parámetros que determinan el valor para el interesado.

IV.2.1.-Definición

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

Valor de Mercado

Valor de Mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado suponiendo:

- a) Una operación directa en la que cada parte actúa de manera racional y sin motivación especial.
- b) Hay voluntad en las dos partes (vendedor y comprador dispuestos).
- c) Que las partes conocen todas las circunstancias existentes que afectan el valor.
- d) Que las partes actúan sin presión alguna.
- e) Que transcurre tanto el tiempo necesario para exponer el bien en el mercado con publicidad apropiada, como el requerido para negociar la venta, teniendo en cuenta la naturaleza del bien y las condiciones del mercado.

El Valor de Mercado se determina en el proceso de valuación. El valuador deberá considerar que el bien se vende en la fecha de valuación conforme a los anteriores supuestos.

La valuación deberá reflejar las condiciones de mercado en la fecha a que se refiere la valuación y corresponder al precio al que se llegaría al formalizar el contrato de venta. Deberá suponer que durante el periodo de exposición del bien en el mercado y en el curso de la negociación del contrato, los precios han permanecido sin cambio.

El valuador deberá señalar en su informe de valuación la fecha del avalúo. Esta puede ser la fecha del informe o una fecha anterior.

El valuador deberá suponer que el bien ha sido ofrecido en venta en el mercado abierto por un periodo de tiempo suficiente para investigar el mercado, con apropiada comercialización y la negociación del precio de venta.

El valor de mercado deberá reflejar el valor del bien para un uso diverso del que tiene a la fecha a que se refiere la valuación, solamente si pueden anticiparse en mercado ofertas para dar un uso alterno al bien.

El Valor de Mercado no deberá incrementarse por suma alguna que refleje el pago de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, en particular el IVA. Esto deberá consignarse con suficiente claridad en el informe de valuación.

Categorías de Valor de Mercado

Se identifican las siguientes categorías de valor de mercado conforme a la definición dada arriba:

- Valor de mercado para el uso existente
- Valor de mercado para un uso alterno
- Valor de mercado para uso óptimo (Uso mejor y más productivo)
- Valor de mercado para venta forzosa
- Valor de mercado para venta futura

Las categorías de valor de mercado aplicables en cada caso dependerán de:

- a) Los términos del contrato para el trabajo de Valuación
- b) El objeto del avalúo
- c) El estado del mercado y las características específicas relacionadas con el bien en cuestión

El valuador debe estipular y justificar en el informe de avalúo la categoría de valor de mercado que ha adoptado.

El valuador deberá aconsejar a su cliente de las consecuencias de adoptar una categoría de valor de mercado y los posibles resultados de adoptar una distinta.

Valor de Mercado para Uso Existente.- El Valor de Mercado para el uso existente se entiende que es el valor de mercado sujeto al supuesto adicional de que el bien continuará en su uso actual.

El valor de mercado para uso existente excluye cualquier valor anticipado para un uso alterno o incremento de valor conectado con cualquier proceso de inversión especial. Sin embargo, el valor de uso existente deberá tomar en cuenta los cambios de valor conectados con la ampliación o restricción de las edificaciones y el desarrollo potencial de tierras excedentes (en consonancia con el uso actual), suponiendo que tales trabajos no afectarían ni interrumpirían el uso actual del bien.

El uso existente de la tierra no tiene porqué ser la actividad efectivamente desarrollada en el bien en estudio. Es suficiente tomar en cuenta la naturaleza general de la actividad actual. Así, por ejemplo (excluyendo restricciones especiales) edificios industriales similares, tendrán valores similares independientemente de sus actividades productivas específicas y los locales comerciales en una misma zona, tendrán valores similares independientemente de la naturaleza de los bienes que en ellos se expendan.

La base de Valuación para uso existente puede aplicarse especialmente a bienes ocupados por una negociación para su propio uso, suponiendo que el negocio habrá de continuar operando en el futuro previsible. Se aplica en particular a bienes comprados o vendidos como negocios en marcha completamente equipados.

Valor de Mercado para Uso Alterno.- El valor de Mercado para uso alterno refleja el uso potencial posible de un bien para propósitos distintos del uso actual. Si el valor para uso alterno difiere substancialmente del valor para su uso actual, esto deberá explicarlo claramente el valuador en su informe de avalúo.

Si un bien ocupado por un negocio para su propio uso es objeto de valuación, entonces suponiendo que el negocio continuará sus operaciones, cualquier valor para uso alterno al que se llegue bajo el supuesto de liquidación, cierre o traslado del negocio a otro sitio, debe excluirse. Sin embargo tal valor

podría ser importante para determinar el valor de todos los activos de un negocio, del cual el bien valuado es tan solo uno de los componentes.

La tierra, edificios y demás mejoras, tratados como fuente de ingresos o previstos para desarrollo futuro, deberán valuarse tomando en cuenta cualquier uso alterno potencial.

En todos los casos el valor para uso alterno deberá basarse en información y datos concretos que respalden el potencial para uso alterno. El valuador no deberá hacer suposiciones infundadas o irreales a este respecto.

Valor de Mercado para Uso Óptimo (Uso Mejor y Más Productivo).- El valor de mercado para uso óptimo es una variante específica del valor de mercado para uso alterno. Esta expresión de valor se fija sobre la base del supuesto adicional de que la propiedad habrá de usarse de la manera más eficiente (uso mejor y más productivo).

El valor de mercado para uso óptimo refleja el uso más eficiente y mejor del bien entendido como legal, físicamente posible, financieramente viable y que resulta en el valor más alto.

Se llega al valor de mercado para uso óptimo con sujeción a los supuestos arriba señalados y conforme a los principios para establecer el valor de mercado para uso alterno. Debería aplicarse particularmente a la Valuación de tierra para desarrollar. La Valuación deberá hacer caso omiso del uso actual o anticipado del bien si tal destino impide el uso mejor y más productivo del inmueble.

Al adoptar el supuesto anterior para llegar al valor de mercado para uso óptimo, el valuador deberá valorar el bien independientemente de que el comprador dispuesto tenga los medios, la necesidad o la posibilidad de usar el inmueble en tal forma.

El valor de mercado para uso óptimo deberá basarse en información y datos concretos que respalden el potencial para tal uso. El valuador no deberá hacer suposiciones infundadas o irreales a este respecto.

Valor de Mercado Para Venta Forzada.- El valor de mercado para venta forzada es el que se obtendría bajo el supuesto de que hay restricciones de tiempo o de otro tipo para la venta de la propiedad que normalmente no se considerarían satisfactorias o razonables en términos del tiempo apropiado que se requeriría para la comercialización y formalización de una venta.

Para llegar al valor de mercado para venta forzosa el valuador deberá describir y substanciar en su informe de avalúo las restricciones supuestas que ha considerado necesarias, o aquellas que derivan de las instrucciones del cliente.

Valor de Mercado para Venta Futura.- El valor de mercado para venta futura es el valor de mercado que puede anticiparse tendría el bien a la fecha de venta.

El valor de mercado para venta futura deberá determinarse sólo en el caso que el cliente, recién haya decidido vender su propiedad o en el caso de que el cliente deseara saber el valor de mercado del bien pasado el periodo de tiempo que se requiera para investigar el mercado, con apropiada comercialización y la negociación del precio de venta.

En tales casos el valuador deberá:

- a) Formular una opinión del tiempo que se requiere para exponer el bien en el mercado con publicidad apropiada, como el requerido para negociar la venta, teniendo en cuenta la naturaleza del bien y las condiciones del mercado.
- b) Analizar el mercado del inmueble a la fecha en que terminaría el periodo de tiempo que se ha indicado.
- c) Toda vez que se trata de una deducción a futuro y que el valuador está sujeto al análisis de contingencias de origen externo, que por lo general son imposibles de predecir y cuantificar con precisión, podrá incluir en su informe de valuación una cláusula de limitación de responsabilidad que exprese con toda claridad que:

“Se han tomado en consideración todos los datos disponibles a la fecha para emitir una opinión sobre un resultado posible que, por el solo hecho de manejarse a futuro puede quedar sujeta a variaciones importantes. Por tal razón el valuador de ninguna manera garantiza o asume responsabilidad por su cumplimiento.”

Al determinar el valor de mercado para venta futura, el valuador deberá tomar en cuenta todas las circunstancias existentes o que pudiera ser capaz de anticipar al momento de hacer su Valuación.

IV.2.2.- Investigación y Análisis Inmobiliaria de Campo

Se realizará una Investigación minuciosa y exhaustiva del mercado inmobiliario en la zona en que se encuentra el bien que se va a valorar, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como de las similitudes y características afines con el inmueble que se quiere valorar, esto con el fin de poder hacer la comparación y homologación con el bien en estudio.

IV.2.3.- Comparación, Homologación y Ponderación de Valores

COMPARATIVO DE MERCADO

Se realizará la comparación de los inmuebles investigados con el bien en estudio, para analizar y determinar las semejanzas y características afines entre ambos para así llevar a cabo la:

HOMOLOGACIÓN

respectiva, haciendo intervenir las variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis de:

PONDERACIÓN

de valores que nos conduzca a la determinación de un Valor de Mercado "Estándar" por m² de construcción en la zona en donde se ubica el bien en estudio.

IV.2.4.- Valor Estimado del Inmueble

Para la obtención del valor de mercado del inmueble que se quiere valorar, se tomará como base el valor obtenido en el inciso anterior, que es el Valor de Mercado promedio por tipo de construcción por m² en la zona, que por sus características físicas semejantes o similares con el bien a valorar nos dan un parámetro confiable para poder determinar el Valor de Mercado del inmueble en estudio, para así poder aplicar los factores que sean pertinentes y que afectarán el valor final del mismo.

IV.3.- Avalúo por el Método de Ingresos o Valor por Capitalización de Rentas

Este enfoque se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada.

Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo.

El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

IV.3.1.- Definición

Es una técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos:

- a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa.
- b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

IV.3.2.- Renta Bruta

Es el ingreso o renta que genera un bien en un período, antes de deducir ningún gasto o pago.

IV.3.3.- Renta Neta

Es el ingreso que queda después de deducir los gastos de operación y mantenimiento. Puede ser estimado antes o después de gastos financieros y / o impuestos.

IV.3.4.- Tasa de Capitalización

Es una tasa que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo.

Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble.

Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.

IV.3.5.- Investigación y Análisis Inmobiliaria de Campo

Se realizará una Investigación minuciosa y exhaustiva del mercado inmobiliario de rentas en la zona en que se encuentra el bien que se va a valorar, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como de las similitudes y características afines con el inmueble que se quiere valorar, esto con el fin de poder hacer la comparación y homologación con el bien en estudio.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros:

- *Renta real*
- *Renta estimada*
- *Deducción por vacíos*
- *Impuestos*
- *Servicios*
- *Gastos generales*

Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado. Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

- *Porcentaje de desocupación (vacíos).*
- *Impuesto predial.*
- *Derechos por servicios de agua.*
- *Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).*
- *Gastos de conservación y mantenimiento.*
- *Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras).*

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda, entre otros, de acuerdo a la edad y la vida útil remanente del inmueble, el uso o destino del mismo, el estado de conservación, la calidad del proyecto, la zona de ubicación, la oferta y la demanda y la calidad de las construcciones. Se justificará en el avalúo y se documentará el procedimiento empleado.

IV.3.6.- Comparación, Homologación y Ponderación de Valores

COMPARATIVO DE MERCADO

Se realizará la comparación de los inmuebles investigados con el bien en estudio, para analizar y determinar las semejanzas y características afines entre ambos para así llevar a cabo la:

HOMOLOGACIÓN

respectiva, haciendo intervenir las variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis de:

PONDERACIÓN

de valores que nos conduzca a la determinación de un Valor de Capitalización de Rentas “Estándar” por m² de construcción en la zona en donde se ubica el bien en estudio.

IV.3.7.- Valor Estimado del Inmueble

Para la obtención del Valor de Capitalización de Rentas del Inmueble que se quiere valorar, se tomará como base el valor obtenido en el inciso anterior, que es el Valor de Mercado de Rentas promedio por tipo de construcción por m² en la zona, que por sus características físicas semejantes o similares con el bien a valorar nos dan un parámetro confiable para poder determinar el Valor de Capitalización de Rentas del inmueble en estudio, para así poder aplicar los factores que sean pertinentes y que afectarán el valor final del mismo.

IV.4.- Valor Final del Avalúo. Factores de Ponderación.

Para llegar al valor final del Avalúo Comercial del Inmueble, se llevará a cabo una **Ponderación Final** de los valores obtenidos, tanto en **Valor Físico o Directo**, **Valor de Mercado** y **Valor por Capitalización de Rentas**, teniendo en cuenta que dichos valores no deberán diferir demasiado entre sí.

Esta Ponderación se realizará mediante Factores que estarán en función del criterio que aplique el valuador en cuanto a la confiabilidad y análisis de los datos e información que se obtuvieron en la práctica de dicho avalúo, esto quiere decir que se aplicará un mayor, menor o igual peso específico a los valores obtenidos en los métodos antes mencionados, dependiendo, como ya se ha mencionado de la confiabilidad de la información obtenida y procesada.

Por ejemplo si se tiene un resumen de valores:

VALOR FISICO	\$	17,505,204
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS	\$	18,312,000
VALOR DE MERCADO	\$	20,110,418

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

De acuerdo a la confiabilidad de la información obtenida, se estiman los siguientes factores de ponderación:

V. FÍSICO = 0.2

V. CAP. RENT. = 0.4

V. MERCADO = 0.4

Ponderando:

\$ 17,505,204	x	0.2	=	\$ 3,501,041
\$ 18,312,000	x	0.4	=	\$ 7,324,800
\$ 20,110,418	x	0.4	=	\$ 8,044,167
SUMA :		<u>1.00</u>		<u>\$ 18,870,008</u>

CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL: \$ 19,000,000

(Nos. Redondos)

Como puede observarse se le da un *Factor de Ponderación* del 20% , 40% y 40% al Valor Físico, Valor por Capitalización de Rentas y Valor de Mercado respectivamente, dada la confiabilidad de los valores obtenidos

CAPITULO V.- CASO PRÁCTICO

V.1.- Contenido del Avalúo

Información requerida para la realización del avalúo.

Avalúo inmobiliario.

Datos relativos a la(s) persona(s) que otorgará(n) facilidades para la inspección física de los bienes.

Fotocopia de la escritura del inmueble, consignando:

- Superficie
- Medidas y colindancias
- en su caso, indivisos y
- cuando exista, escritura del régimen en condominio.

Fotocopia de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de acabados.

Fotocopia de la última boleta predial.

Fotocopia de la última boleta de agua.

Otros.

Tratándose de construcciones, cuando no existan planos, se deberá elaborar un croquis acotado del inmueble.

En el evento que no se cuente con alguna de esta información, se deberá asentar como limitante del avalúo y, en su caso, se señalará la alternativa de solución.

Criterios generales

El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función del indiviso. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.

Se deberá obtener de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total.

Aún cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.

La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en la normatividad vigente, que emita la autoridad competente.

Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido por no estar considerado dentro de la reglamentación urbana de la localidad, se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.

En la elaboración de avalúo de inmuebles que forman parte de una planta industrial, para analizar, en su caso, la depreciación aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

En el avalúo de hotel, el análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, se deberá basar en parámetros de mercado, tomando en consideración el tipo y categoría del hotel así como la zona geográfica de ubicación.

La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se señalará conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano de la zona, clasificación de la zona, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien¹⁴.

Estructura y contenido del Avalúo.

DATOS DEL AVALUO

Solicitante:

Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.

En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.

Valuador:

Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia institución de crédito, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

Fecha del avalúo:

Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

Inmueble que se valúa:

Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel.

Régimen de propiedad:

Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal o ejidal en aquellos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por institución de crédito.

Propietario del inmueble:

Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o bien, aquélla que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del inmueble analizado, se consignará en el avalúo.

¹⁴ *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal el 30 de Mayo de 2005.*

Objeto del avalúo:

Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

Propósito del avalúo:

Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, adjudicación, etc.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

Definiciones:

Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito.

Números de cuenta predial y del agua:

Se deberán citar los números de las cuentas predial y del agua y, en su caso, indicar si estas son globales.

A) TERRENO SIN CONSTRUCCIONES**Terreno***Características urbanas***Clasificación de la zona:**

Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

Tipo de construcción predominante:

Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

Índice de saturación en la zona:

Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.

Población:

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

Contaminación ambiental:

Se deberá mencionar si existe, si se tiene un registro describir su grado y en qué consiste.

Uso del suelo:

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

Este concepto se complementa con los relativos a densidad habitacional e intensidad de construcción y con los Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo (C.O.S. y C.U.S.).

Vías de acceso:

Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

Servicios públicos y equipamiento urbano:

Se deberá hacer una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos. Para el caso del equipamiento urbano, éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

*Descripción del terreno***Ubicación:**

Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valorar.

En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o sea inmueble de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones, reforzándose con un croquis de localización.

Se deberá citar, en su caso, el nombre de la persona que estuvo presente durante la visita de inspección.

Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Se deberá señalar el nombre de la calle, orientación en la acera y entre que calles se ubica el predio, si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

Colindancias:

Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera ameritar o demeritar el valor, ésta se deberá indicar.

Área total:

Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información.

En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.

Configuración y topografía:

Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser, entre otros, pendientes, depresiones, promontorios.

Características panorámicas:

Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

Densidad habitacional permitida:

Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

Intensidad de construcción permitida:

Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

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.

Consideraciones adicionales:

En la elaboración de algunos avalúos, se deberán tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros.

Uso actual:

Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en que consisten y cómo están cuantificadas.

Consideraciones previas al avalúo:

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

- Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
 - Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
 - Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
 - Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
 - Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
 - Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
 - Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.
- Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización.

Obtención de valores**VALOR FÍSICO****Lote tipo o predominante:**

Se deberá adoptar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle.

Valores de calle o zona:

Se deberá asentar el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor físico de un inmueble será el mismo que se aplique para la estimación del valor de mercado.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Método tradicional:

Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un predio y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se tomará en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

- Porcentaje de desocupación (vacíos).
- Impuesto predial.
- Derechos por servicios de agua.
- Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).
- Gastos de conservación y mantenimiento.

Se aplicará la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo al uso o destino del predio, el estado de conservación, la zona de ubicación, la oferta y la demanda, entre otros. Se deberá justificar el procedimiento empleado en el avalúo.

En el caso de que se aplique cualquier método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un predio a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

VALOR DE MERCADO

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al predio valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al predio valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un terreno a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando se utilice el enfoque comparativo de mercado para el lote tipo se deberán aplicar, en su caso, factores de eficiencia, los cuales podrán ser, de ubicación, de zona, de superficie, de frente y de forma, entre otros.

Conclusiones:

Previo a la indicación del valor concluido se deberá razonar y explicar la conclusión.

El valor concluido se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, éste se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio y la fuente de consulta.

Declaraciones y certificación del avalúo:

En el avalúo se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

Para la Certificación del Avalúo se deberá:

- Estampar el sello de la institución que efectúa el avalúo en cada una de las hojas que conforman el mismo, utilizando siempre papel membretado de ésta.
- Rubricar cada una de las hojas que conforman el avalúo por el funcionario autorizado para tal efecto y por el valuador involucrado.
- Firmar tanto por el funcionario autorizado como por el valuador.

Reporte Fotográfico:

Se deberá anexar un reporte fotográfico, cuando así lo requiera el tipo de Avalúo, ilustrando con imágenes la ubicación del terreno, morfología, etc.

B) TERRENO CON CONSTRUCCIONES**DATOS DEL AVALUO****Solicitante:**

Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.

En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.

Valuador:

Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia institución de crédito, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

Fecha del avalúo:

Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

Inmueble que se valúa:

Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel.

Régimen de propiedad:

Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal o ejidal en aquellos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por institución de crédito.

Propietario del inmueble:

Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o bien, aquélla que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del inmueble analizado, se consignará en el avalúo.

Objeto del avalúo:

Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

Propósito del avalúo:

Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, adjudicación, etc.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

Definiciones:

Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito.

Números de cuenta predial y del agua:

Se deberán citar los números de las cuentas predial y del agua y, en su caso, indicar si estas son globales.

a) Terreno

Características urbanas

Clasificación de la zona:

Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

Tipo de construcción predominante:

Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

Índice de saturación en la zona:

Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.

Población:

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

Contaminación ambiental:

Se deberá mencionar si existe, si se tiene un registro describir su grado y en qué consiste.

Uso del suelo:

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

Este concepto se complementa con los relativos a densidad habitacional e intensidad de construcción y con los Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo (C.O.S. y C.U.S.).

Vías de acceso:

Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

Servicios públicos y equipamiento urbano:

Se deberá hacer una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos. Para el caso del equipamiento urbano, éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

Descripción del terreno

Ubicación:

Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valuar.

En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o sea inmueble de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones, reforzándose con un croquis de localización.

Se deberá citar, en su caso, el nombre de la persona que estuvo presente durante la visita de inspección.

Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Se deberá señalar el nombre de la calle, orientación en la acera y entre que calles se ubica el predio, si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

Colindancias:

Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera ameritar o demeritar el valor, ésta se deberá indicar.

Área total:

Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información. En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.

Configuración y topografía:

Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser, entre otros, pendientes, depresiones, promontorios.

Características panorámicas:

Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

Densidad habitacional permitida:

Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

Intensidad de construcción permitida:

Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

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.

Consideraciones adicionales:

En la elaboración de algunos avalúos, se deberán tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros.

Uso actual:

Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en que consisten y cómo están cuantificadas.

Consideraciones previas al avalúo:

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

- Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
- Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
- Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
- Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
- Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
- Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
- Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización.

b) Construcciones

Descripción general de la construcción

Uso actual:

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

Tipo de construcción:

En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles.

Clasificación y calidad de la construcción:

Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas.

Número de niveles:

Se deberá indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble, así como la altura libre de entresuelo.

Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

Edad aproximada de la construcción:

Se deberá mencionar la edad cronológica con base en la fuente documental presentada.

En el avalúo de inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.

Vida útil remanente:

Se deberá establecer con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

Estado de conservación:

Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Asimismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

Calidad del proyecto:

Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente.

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: Se deberán mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso.

Elementos de la construcción

Se deberán describir en forma similar a las especificaciones de construcción.

Obra negra

Cimentación:

Se deberán consultar fotocopias de los planos estructurales y de no haberlos, se deberá suponer de acuerdo con el tipo de construcción, la calidad y capacidad de carga del suelo en la zona.

Estructura:

Se deberá describir el tipo, mencionando materiales en muros, trabes y columnas, el sistema constructivo, las dimensiones de claros, las alturas y las secciones cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

Muros:

Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes.

Entrepisos:

Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros.

Techos:

Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo, tamaño de sus claros, así como si son inclinados y a cuántas aguas.

Azoteas:

Se deberá indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas, así como los pretiles, indicando material, espesor, refuerzos y altura.

Bardas:

Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura, remates y acabados, si son medianeras o de uso común.

Revestimientos y acabados interiores

Aplanados:

Se deberán indicar material y calidad.

Plafones:

Se deberán indicar material y calidad. Los falsos plafones se deberán describir detalladamente por material, en su caso, por marca y medida.

Lambrines:

Se deberán indicar material, calidad, colocación y ubicación, en su caso, altura.

Pisos:

Se deberán indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.

Zoclos:

Se deberán indicar material, calidad y medida.

Escaleras:

Se deberán indicar material, sistema constructivo, uso y si son interiores o exteriores. Cuando sea procedente, se deberá describir el barandal y el pasamanos, así como si existen deficiencias de diseño o de construcción.

Pintura:

Se deberá indicar el tipo y de ser posible la calidad.

Recubrimientos especiales:

Se deberán indicar, entre otros, calidad y ubicación de las alfombras fijas al piso, de los materiales ahulados o plásticos, de los tapices y de las telas en muros o plafones, de los corchos y de la micromadera.

*Carpintería***Puertas:**

Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

Guardarropa:

Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

Lambrines o plafones:

Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

Pisos:

Se deberá indicar material, calidad, clase, superficie y su ubicación dentro del inmueble.

Se deberán mencionar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas, tapancos, vigas decorativas. Cuando la carpintería esté barnizada o laqueada se deberá especificar la calidad. En su caso, se deberá detallar el diseño.

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Se deberán indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalará el material y la capacidad de los tinacos y tanques elevados.

Instalaciones 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. Asimismo, se indicará el tipo de corriente.

Herrería:

Se deberán señalar material, calidad y, en su caso, calibre, si es del tipo estructural y la clase de perfiles, si son especiales se deberá mencionar junto con la dimensión de los claros que abarquen.

Vidriería:

Se deberán señalar material, tipo, espesor y medidas. Se describirán, entre otros, los espejos, marcos, domos, cancelos, emplomados y tragaluces.

Cerrajería:

Se deberán indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.

Fachadas:

Se deberán señalar el número de fachadas, los materiales predominantes, si son aparentes y si hay revestimientos indicándose medidas y profusión. Se deberán diferenciar, cuando proceda, los materiales de fachadas principales e interiores.

c) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias**Instalaciones especiales:**

Son aquéllas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre otras:

- Elevadores y montacargas.
- Escaleras electromecánicas.
- Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
- Sistema hidroneumático.
- Calefacción.
- Subestación eléctrica.
- Pararrayos.
- Equipos contra incendio.
- Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento.
- Pozos artesianos, aljibes, equipos de bombeo.

Elementos accesorios:

Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Entre otros:

- Caldera.
- Depósito de combustible.
- Espuela de ferrocarril.
- Pantalla de proyección.
- Planta de emergencia.
- Butacas.
- Sistema de aspiración central.
- Bóveda de seguridad.
- Sistema de intercomunicación.
- Equipo de seguridad y circuito cerrado de T.V.

Obras complementarias:

Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre otras:

- Bardas, celosías.
- Rejas.
- Patios y andadores.
- Marquesinas.
- Pérgolas.
- Jardines.
- Fuentes y espejos de agua.
- Terrazas y balcones.
- Cocinas integrales.
- Riego por aspersión.
- Albercas y chapoteaderos.
- Sistemas de sonido ambiental.

Los conceptos antes mencionados de manera enunciativa, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

Inspección física:

Se deberá identificar el inmueble clara y precisamente, analizando cada una de las partes que le agregan o deducen valor.

Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del inmueble.

Se deberá realizar una inspección detallada con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar los factores de demérito.

Se deberán revisar junto con el responsable asignado, en su caso, los programas o métodos de mantenimiento del inmueble, identificando si existen bitácoras de mantenimiento correctivo, preventivo y predictivo.

Se deberán incorporar fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Asimismo, se deberá incluir una toma representativa de su localización dentro del conjunto.

Consideraciones previas al avalúo:

Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se deberá justificar y detallar en el avalúo.

Fuentes de información para obtener valores

Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas. Entre las fuentes están, los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

Obtención de valores

a) TERRENO

VALOR FÍSICO**Lote tipo o predominante:**

Se deberá adoptar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle.

Valores de calle o zona:

Se deberá asentar el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor físico de un inmueble será el mismo que se aplique para la estimación del valor de mercado.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Método tradicional:

Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un predio y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se tomará en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

- Porcentaje de desocupación (vacíos).
- Impuesto predial.
- Derechos por servicios de agua.
- Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).
- Gastos de conservación y mantenimiento.

Se aplicará la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo al uso o destino del predio, el estado de conservación, la zona de ubicación, la oferta y la demanda, entre otros. Se deberá justificar el procedimiento empleado en el avalúo.

En el caso de que se aplique cualquier método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un predio a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

VALOR DE MERCADO

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al predio valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al predio valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un terreno a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando se utilice el enfoque comparativo de mercado para el lote tipo se deberán aplicar, en su caso, factores de eficiencia, los cuales podrán ser, de ubicación, de zona, de superficie, de frente y de forma, entre otros.

b) CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VALOR FÍSICO

Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo:

Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se deberán justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

Valor neto de reposición o neto de reproducción:

Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Para la estimación del valor de capitalización de rentas existen, entre otros, los siguientes métodos:

Método tradicional:

Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

- Porcentaje de desocupación (vacíos).
- Impuesto predial.
- Derechos por servicios de agua.
- Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).
- Gastos de conservación y mantenimiento.
- Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras).

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda, entre otros, de acuerdo a la edad y la vida remanente del inmueble, el uso o destino del mismo, el estado de conservación, la calidad del proyecto, la zona de ubicación, la oferta y la demanda y la calidad de las construcciones. Se justificará en el avalúo y se documentará el procedimiento empleado.

Otros métodos:

Existen otros procedimientos que basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

Estimar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación jurídica relativa al tipo de contrato de arrendamiento, el demérito anual de las construcciones e impuestos. La tasa de capitalización que se aplica, es la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de dicha inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados de valores nacional o internacional. Para este último caso, se deberá indicar la equivalencia a la tasa nacional debidamente fundamentada.

Considerar las rentas brutas anuales y las tasas de capitalización aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

En el caso de la aplicación de cualquier otro método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

VALOR DE MERCADO

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al inmueble valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al inmueble valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Resumen de valores:

Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

- **VALOR FÍSICO O DIRECTO**
- **VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**
- **VALOR DE MERCADO**

Consideraciones previas a la conclusión:

El tipo de valor que será concluido, se obtendrá en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

Conclusión:

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

Declaraciones y certificación del avalúo:

En el avalúo se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

Para la Certificación del Avalúo se deberá:

- Estampar el sello de la institución que efectúa el avalúo en cada una de las hojas que conforman el mismo, utilizando siempre papel membretado de ésta.
- Rubricar cada una de las hojas que conforman el avalúo por el funcionario autorizado para tal efecto y por el valuador involucrado.
- Firmar tanto por el funcionario autorizado como por el valuador.

Reporte Fotográfico:

Se deberá anexar un reporte fotográfico, cuando así lo requiera el tipo de Avalúo, ilustrando con imágenes el tipo de construcción, acabados, distribución arquitectónica, fachadas, etc.

Soporte técnico y memoria de cálculo:

La institución que practique el Avalúo deberá conservar, por un periodo de cinco años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.

V.2.- Avalúo de una Casa Habitación

Avalúo Comercial

Casa Habitación

Av. Coyoacán, No. 733, Col. Del Valle, C.P. 03100,
Delegación Benito Juárez, México, D.F.

Mayo, 2007

C O N T E N I D O

I.- ANTECEDENTES

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

III.- TERRENO

IV.- DESCRIPCION GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

VI.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y O. COMPLEMENTARIAS

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

VIII.- VALOR FISICO O DIRECTO

IX.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

X.- VALOR DE MERCADO

XI.- RESUMEN

XII.- CONCLUSION

I.- ANTECEDENTES

INSTITUCION QUE PRACTICA EL AVALÚO:	Infobest, S.C.
PERITO VALUADOR:	Ing. Manuel García Pérez
CEDULA PROF:	1057783
ESPECIALIDAD:	Inmuebles, Maquinaria y Equipo.
REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN:	Reg. C.N.V. 116-93-069
PERITO ADJUNTO:	Ing. Gabriel Palacios Arroyo
REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN:	Reg.Tes. V 0410/2006
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	LUCIA TERESA TORIN ROLDAN
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	Santacruz Sur No. 27, Col. Del Valle, C.P. 03100, Del. Benito Juárez.
FECHA DEL AVALÚO:	30 de Abril de 2007.
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACIÓN
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Sujeto al Régimen de Propiedad Privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	ANTONIO VALLE SANCHEZ
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	Av. Coyoacán No. 733, Col. Del Valle, C.P. 03100, Delegación Benito Juárez, México, D.F.
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimación del Valor Comercial.
PROPOSITO DEL AVALÚO:	Posible Compra-Venta
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle: Av. Coyoacán Número: No. 733 Colonia o Fraccionamiento: Colonia Del Valle Delegación o Municipio: Benito Juárez Estado: D.F.
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	040 069 04 000 0
NUMERO DE CTA. DE AGUA:	19 39 943 973 01 000 7

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO

No se verificó la propiedad legal ni reserva de dominio que pudiera existir sobre el inmueble descrito y tasado en el presente dictámen. El presente se elaboró con la documentación proporcionada por el solicitante y presume la no existencia de información viciada u oculta.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL. H 4/20/M
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	Casas habitación antiguas de buena y mediana calidad, desarrlladas en uno y dos niveles, Edificios de departamentos de buena y mediana calidad hasta en diez niveles.
NIVEL SOCIOECONOMICO:	Medio
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN ZONA:	95 %
POBLACIÓN:	Integrada por los residentes de la zona, y visitantes en menor grado.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Alta de acuerdo al índice Metropolitano para la Calidad del Aire (IMECA) para el Distrito Federal producida por vehículos automotores que transitan en la zona.
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional. Altura máxima 4 Niv./ 20% área libre de construcción. / M: Densidad de construcción hasta 1 vivienda por cada 50 m2 . Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 2004, correspondiente a la Delegación Benito Juárez.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	PRINCIPALES: Av. Colonia del Valle, Av. Eugenia, Av. Angel Urraza, Av. Universidad, y Av. Gabriel Mancera con intensidad de tráfico continuo . SECUNDARIAS: Calle San Borja y Av. Eugenia, como vías de acceso al lugar.
SERVICIOS PÚBLICOS	Completos: Carpeta asfáltica con banquetas y guarniciones de concreto armado, alumbrado público con luminaria mercurial y postería de concreto; líneas de electrificación y telefonía aéreas, líneas telefónicas públicas y privadas; agua potable por toma domiciliaria; transporte público y servicio de recolección de basura por parte de la Delegación.
EQUIPAMIENTO URBANO	Señalización y nomenclatura de calles; comercio, escuelas, gasolineras, centros de salud, religiosos, culturales y deportivos cercanos.

III.- TERRENO

**TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES
LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:**

Predio ubicado entre las siguientes vialidades: Al Norte : Av. Eugenia, al Sur: Calle San Borja , al Oriente: Av. Gabriel Mancera, al Poniente: Av. Coyoacán.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escritura No. 16,599, Folio 58,498, de fecha 09 de Septiembre de 1999 en México, D.F. Ante Notario No. 144, Lic. Alfredo G. Miranda Solano:

DEL TERRENO:

Al Norte: En 24.83 MTS. Con el resto de la fracción del lote del que forma parte el terreno que se deslinda, hoy casa No. 731 de la Av. Coyoacán.

Al Sur: En 24.82 mts. Con terreno de la propiedad particular, hoy casa 739 de la misma avenida.

Al Poniente: En 06.60 mts. Con Av. Coyoacán.

Al Oriente: En 06.60 mts. Con lote No. 55 de la citada manzana, hoy casa No. 15 de la cda. San Borja.

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

165.00 M² (Ciento sesenta y cinco metros cuadrados, cero decímetros cuadrados)

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Terreno sensiblemente plano. Forma Regular.

NÚMERO DE FRENTES:

1 (uno) frente a Av. Coyoacán.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Terreno Urbano en zona Habitacional.

DENSIDAD HABITACIONAL:

Densidad alta: hasta 400 hab/ha

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

Alta, hasta 3.5 veces el área del terreno.

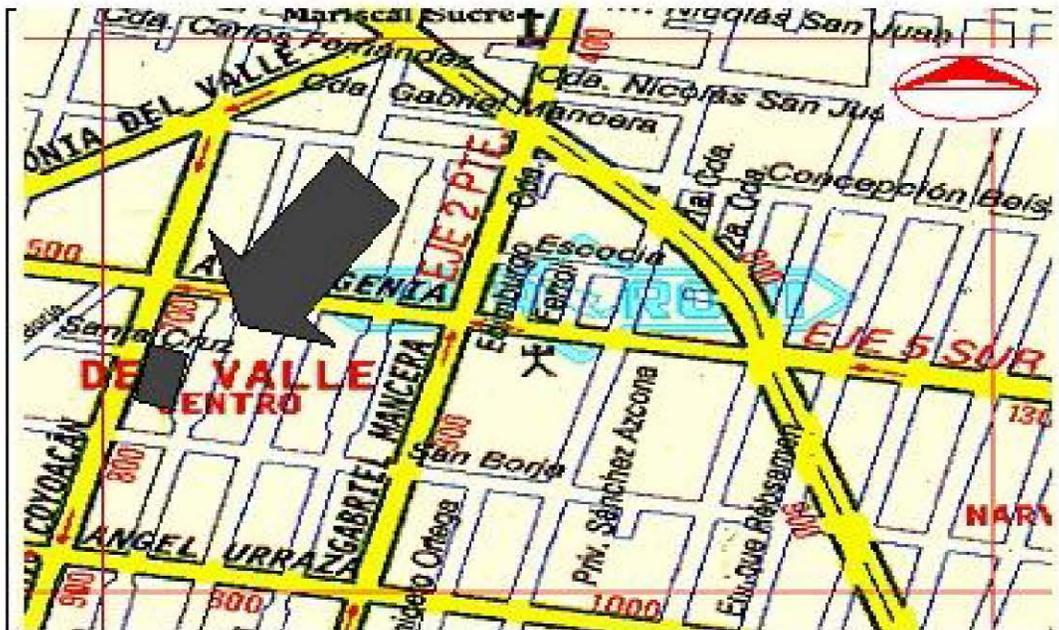
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

Sólo las indicadas en el Uso de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente a la Delegación Benito Juárez.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

125.00 m²

CROQUIS DE LOCALIZACION



IV.- DESCRIPCION GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	Casa habitación de dos niveles.
DISTRIBUCION ARQUITECTONICA:	PLANTA BAJA: Estancia Comedor, Cocina, Dos Recámaras, Dos Baños, Patio de Servicio y Estacionamiento cubierto para dos autos. PLANTA ALTA: Estancia Comedor, Antecomedor, una recámara, un baño y cuarto de servicio.
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	Construcciones de tipo moderno, desarrollandose dos niveles.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	H- 02 -03. Habitacional de dos niveles y calidad media. (Según Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y registro de Personas Físicas para practicar Avalúos. Publicado en La Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Mayo de 2005
NÚMERO DE NIVELES:	2 (dos) niveles.
VIDA PROBABLE NUEVA:	70 años en promedio
EDAD APROXIMADA:	39 años en promedio
VIDA ÚTIL REMANENTE:	31 años en promedio
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular, en general.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado, acorde a su uso y destino.
UNIDADES RENTABLES o SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	Una , la casa habitación con todas sus instalaciones.
ASPECTO ESTRUCTURAL:	Regular
RIESGO SOBRE LA ESTABILIDAD:	Bajo

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

a) Obra Negra o Gruesa:

CIMENTACION:	Mampostería a base de piedra braza junteada con mortero cemento-arena y contratraves de concreto F' C=200 Kg/cm ² , armadas con varilla de 3/8" y plantilla de concreto simple.
ESTRUCTURA:	Muros de carga con columnas, castillos y cerramientos de concreto F' C=200 Kg/cm ² , armados con varilla de 3/8".
MUROS:	De tabique de barro rojo recocido, asentado con mortero cemento-arena 1:4, con refuerzos horizontales y verticales de concreto F' C=200 Kg/cm ² , armados con varilla de 3/8".
ENTREPISOS:	Losa plana maciza de concreto F' C=200 Kg/cm ² , armada con varillas de 3/8", en claros cortos y medianos con un espesor de 10 cm.
TECHOS:	Losa plana maciza de concreto F' C=200 Kg/cm ² , armada con varillas de 3/8", en claros cortos y medianos con un espesor de 10 cm.
AZOTEAS:	Enladrillado aislante y entortado.
BARDAS:	De tabique de barro rojo recocido, asentado con mortero cemento-arena 1:4.

b) Revestimientos y acabados:

APLANADOS:	Yeso a plomo y regla en interiores y exteriores, 2 capas de mortero cemento-arena 1:2.
PLAFONES:	Yeso a plomo y regla, 2 capas de mortero cemento-arena 1:2.
LAMBRINES:	Azulejo de 20 x 30 cm. En baños, asentado con pegazulejo y junteado con lechada de cemento blanco.
PISOS:	Firme de concreto simple con acabado de loseta de 20 x 20 cm. En patios de concreto hidráulico acabado pulido.
ZOCLOS:	No tiene.
ESCALERAS:	De perfiles metálicos estructurales tipo caracol.
PINTURA:	Vinílica en muros y plafones, a dos manos.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	No tiene

c) Carpintería:

PUERTAS Y CLOSETS:	Puertas de intercomunicación a base de bastidor de pino y triplay de 3 mm. Closets: No tiene.
PISOS, VENTANAS Y LAMBRINES:	No tiene

d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

HIDRAULICA:	Tubería galvanizada en exteriores, oculta con tubería de cobre y flexible en conexión a muebles.
SANITARIA:	Bajadas de P.V.C. Y drenaje con tubo de cemento de 8", registros de tabique rojo con aplanado y terminado fino, tapas de concreto.
MUEBLES DE BAÑO:	De mediana calidad, en color.
MUEBLES DE COCINA:	Del tipo económico.

e) Instalación eléctrica:

TIPO DE CORRIENTE:	Monofásica, con interruptor.
ALIMENTACION, RAMALES, ILUMINACION Y ACCESORIOS:	Oculta en muros y visible en techumbre, con salidas normales de techo. Iluminación a base de lámparas incandescentes.

f) Herrería:

PUERTAS Y VENTANAS:	Perfiles de fierro estructural sencillo y lámina troquelada.
----------------------------	--

g) Vidriería:

Vidrio sencillo de 6 mm de espesor y translúcido en baño.

h) Cerrajería:

De mediana calidad y del país.

i) Fachada:

De líneas rectas, muros de tabique rojo, asentados con mortero cemento-arena.

VI.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

OC 01.- BARDAS PERIMETRAL:

Con una superficie de : 50.00 m²

OC 13.- TANQUE DE GAS ESTACIONARIO

Fabricado en acero al carbón, con una capacidad de 500 lts.

OC 14.- CISTENA PARA ALM. DE AGUA.

Cisterna del tipo subterráneo, construida a base de muros y losas de concreto armado (incluye refuerzos estructurales verticales y horizontales, impermeabilizada, con una capacidad de 3 m³.

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Metodología aplicada:

Un estudio típico de valuación considera tres enfoques diferentes que son usados como herramienta para la estimación del valor comercial:

El enfoque de costos o también Valor Físico: se estima en base a las áreas de terreno y de construcción aplicando los valores unitarios correspondientes: para el caso del terreno el valor de mercado y para el caso de las construcciones el valor unitario obtenido por análisis de precios o por investigación con empresas constructoras de la localidad o por manuales especializados de costos de construcción.

El enfoque comparativo de mercado o también Valor de Mercado: se basa en la obtención de datos de operaciones realizadas u ofertas dentro del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias de valor.

El enfoque de ingresos o también Valor por Capitalización de Rentas: se estima aplicando al ingreso neto de operación o renta neta anual una tasa de capitalización que se considera adecuada al tipo de inmueble de que se trata así como a el mercado de inversiones equiparables en montos, tiempo y riesgo.

Definiciones:

El Valor Comercial: concluido se obtiene como resultado de ponderar los valores obtenidos por los tres enfoques anteriormente mencionados. El valor comercial es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.

Valor Físico: este enfoque esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría mas por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo.

Valor Comparativo de Mercado: es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el "mercado abierto".

Valor de Capitalización de Rentas: es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Valor de reposición nuevo. (V.R.N.): es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la unidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor neto de reposición. (V.N.R.): es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reproducción nuevo o reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado.

Depreciación (para fines de avalúo): es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc. Los factores que determinan la depreciación son: deterioro físico, obsolescencia funcional, obsolescencia económica.

PARA DETERMINAR EL FACTOR DE EDAD SE UTILIZA LA SIGUIENTE FORMULA $FE_d = (0.10 VP + 0.90(VP-E))/VP$

Suposiciones y condiciones limitantes:

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.

La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles: para este caso copia de escritura del terreno en que está edificado.

No se dispuso de planos de cimentación ni de instalaciones hidráulicas ni eléctricas por lo que al hacer la descripción de las mismas en este reporte se asumen los elementos que pudieran existir en base a la experiencia del valuador que firma este reporte.

Otras consideraciones:

La verificación de la condición física del inmueble fué basada en una inspección visual pudiendo existir vicios ocultos en la subestructura, superestructura o instalaciones los cuales pudieron pasar inadvertidos.

No se verificó la propiedad legal ni reserva de dominio que pudiera existir sobre el inmueble tasado y descrito en el presente dictamen.

LA VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE FUÉ BASADA EN UNA INSPECCIÓN VISUAL PUDIENDO EXISTIR VICIOS OCULTOS EN LA SUBESTRUCTURA, SUPERESTRUCTURA O INSTALACIONES LOS CUALES PUDIERON PASAR INADVERTIDOS. EN ESTE CASO EN PARTICULAR EL ACCESO AL INMUEBLE FUE PROPORCIONADO POR SU PROPIETARIO.

LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN FUE OBTENIDA DEL LEVANTAMIENTO REALIZADO POR EL PERITO.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA	SP. TERR.	SUP. CONST.	TELÉFONO	INFORMANTE
1	Av. Coyoacán No. 1031, Col. Del Valle	1322	0	(55) 2615 5045	Century 21 Estrella_
2	Av. Coyoacán No. 1110, Col. Del Valle	800	0	55-23-65-98	Grupo Milenio del Valle
3	San Francisco No. 14, Col. Del Valle	500	0	56-88-66-53	Sr. César Gómez
4	Av. Coyoacán No. 920, Col. Del Valle	352	0	(55) 3095 2205 5680 1003	Larson Bienes Raíces

OFERTA	PRECIO OFERTADO TERRENO	SUP. M ²	PRECIO M ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRe	VALOR RESULT.\$/M ²
				Fzo	Fub	Fsu	Ffo	Ffr	Ftop	Comer		
1	\$ 11 000 000	1322	8 321	1.00	1.00	1.22	1.00	0.80	1.00	0.95	0.93	8 947
2	\$ 6 700 000	800	8 375	1.00	1.00	1.11	1.00	0.80	1.00	0.95	0.84	9 970
3	\$ 3 246 000	500	6 492	1.00	1.00	1.04	1.00	0.80	1.00	0.95	0.79	8 218
4	\$ 3 050 000	352	8 665	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80	1.00	0.95	0.78	11 109

PROMEDIO: \$/M² 9 561

VALOR UNITARIO APLICADO: \$/M² 9 560

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS EN LA ZONA

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA	SUP. TERR.	SUP. CONST.	TELÉFONO	INFORMANTE
1	Gabriel Mancera, Col. Del Valle .	270	210	55) 5568 4646	Lasal Bienes Raíces
2	Roberto Gayol, Col. Del Valle	350	300	(55) 5559 9859	Jubaro Bienes Raíces
3	Matias Romero, Col. Del Valle	200	250	56880541; 52570099	Century 21 Trueba de Torres
4	Nicolas San Juan No. 1644, Col. Del Valle	200	150	04455 5408-2412	Cesar Villareal

OFERTA	PRECIO OFERTADO RENTA	SUP. M ²	PRECIO M ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRe	VALOR RESULT.\$/M ²
				Uso	Ubicac.	Edad	Conserv	Servic	Otro	Comer		
1	\$ 16 000.00	210	76.00	1.00	1.00	0.81	1.00	1.00	1.00	0.95	0.77	99.00
2	\$ 18 000.00	300	60.00	1.00	1.00	0.81	1.00	1.00	1.00	0.95	0.77	78.00
3	\$ 20 000.00	250	80.00	1.00	1.00	0.76	1.00	1.00	1.00	0.95	0.72	111.00
4	\$ 23 000.00	150	153.00	1.00	1.00	0.81	1.00	1.00	1.00	0.95	0.77	199.00

PROMEDIO: \$/M² 122.00

RENTA MENSUAL APLICADA: \$/M² 122.00

Factores a utilizar (entre otros pueden ser):

Fzo	Factor de zona	Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica.
Fub	Factor de ubicación	Factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica.
Fsu	Factor de superficie	Factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda (lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor).
Ffo	Factor de forma	Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular.
Fse	Factor de servicios	Se refiere a los servicios públicos en general (agua, drenaje, energía eléctrica, banquetas, guarniciones, carpeta asfáltica, etc.).
Fto	Factor de topografía	Factor que influye en el valor de un predio según su accidentes geográficos.
Comer	Factor de comercialización	Factor de comercialización
Uso :	Factor de uso	Se refiere al aprovechamiento del inmueble en cuanto a espacios constructivos, iluminación, etc.
Edad	Factor de edad	Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable
Conserv	Factor de conservación	Refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción.
Otro :		Especificar el motivo del factor
FRe	Factor resultante	El producto de todos los factores.

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta es mejor que el bien valuado

VIII.- VALOR FISICO ò DIRECTO

FACTOR DE EFICIENCIA TERRENO A VALUAR:

Av. Coyoacán, No. 733	Fzo.	Fub.	FFr.	FFo	Fsu.	Top	Fre.
Col. Del Valle	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: 125.00 M² VALOR DE CALLE: 9 560 \$/M².
 ÁREA DE VALOR: A03011 VALOR DE REFERENCIA TES. D.F.: 5 613 \$/M².

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Fracción terreno	Superficie m ²	Valor Unit. \$/m ²	Coficiente	Motivo Coficiente	Indiviso	Valor Unit. Resultante:	Valor Parcial
Única	165.00	9 560	0.80	TOTAL	1.00	7 648	1 261 920
TOTAL: 165.00 VALOR UNIT. MEDIO : 7 648 \$/m ²							SUBTOTAL (a) \$ 1 261 920

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	CLASIF	CONCEPTO	AREA M ² .	VALOR UNIT. REP. NUEVO.	FAC. DE EFICIENCIA		VALOR UNIT. NETO REP.	VALOR PARCIAL
					X EDAD	X CONSERV		
T.I.1	H-02-3	Casa Habitación de dos niveles	219.00	5 894	0.60	1.00	3 536	774 384
TOTAL 219.00 m ²								SUBTOTAL (b) \$ 774 384

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS y ACCESORIOS, O. COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N. (Unitario)	FAC. DE EFICIENCIA		V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
				X EDAD	X CONSERV		
Barda Perimetral	50.00	m2	370	0.60	1.00	222	11 100
Tanque de Gas Estac.	1.00	pza	2 500	0.60	1.00	1 500	1 500
Cisterna	1.00	pza	18 500	0.60	1.00	11 100	11 100
SUBTOTAL (c)							\$ 23 700

VALOR FÍSICO o DIRECTO: \$ 2 060 004

IX.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA:	REAL:	ESTIMADA:	X
---------------	--------------	------------------	----------

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

Tipo	Destino	Superficie	Renta Unit /m².	Renta Mens.
I	Casa Habitación	219.00	122	26 718
				0.00
				\$ 26 718

RENTA BRUTA MENSUAL:

DEDUCCIONES:

a) VACIOS:	\$2 226.00	8.33%	g) SEGUROS:	\$120.00	0.45%
b) IMPUESTO PREDIAL :	\$3 286.00	12.30%	h) OTROS:	\$0.00	0.00%
c) SERVICIO DE AGUA, LUZ (EN SU CASO) :	\$1 336.00	5.00%	i) DEPRECIACIÓN FISCAL:	\$2 789.00	10.44%
d) CONSERVACIÓN Y MANTTO.:	\$1 069.00	4.00%	j) DEDUCC. FISCAL (b+c+e+f+g):	\$5 009.00	18.75%
e) ADMINISTRACIÓN:	\$267.00	1.00%	k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$403.00	1.51%
			SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+k)	\$8 707.00	32.59%

TASA DE CAPITALIZACIÓN :

	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
EDAD (AÑOS) <small>(o ultima reparación)</small>	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	+DE 40
puntos :	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Optimo	Excelente	M. Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	M. Malo	Ruinoso
puntos :	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
USO	Optimo	Excel.	M. Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Def.	Malo	Sin Uso
puntos :	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
CALIDAD DE PROYECTO	Optimo	M. Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Def.	Inadec.	Malo	Pésimo
puntos :	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
VIDA PROBABLE	+ de 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	- de 15
puntos :	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
UBICACIÓN <small>(con respecto a la manzana).</small>	Manzan.	Cabecera Comercial	Esquina Comercial	Cabecera Residencial	Esquina Comercial	Intermedio	Intermedio Residencial	Interior Comercial	Interior Residencial
puntos :	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0
ZONA DE UBICACIÓN <small>(calidad de la zona en que se ubica el inmueble con respecto a colonias similares, como USO DEL SUELO correcto).</small>	Exclusiva	Residencial	M Buena	Buena	Media	Med-Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos :	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CONCEP. RES.	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0
CAPITALIZACIÓN	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714	1.6429	1.7143
PRODUCTO :	0.0000	0.0000	0.0000	1.3571	2.8571	3.0000	1.5714	1.6429	0.0000

TASA DE INTERÉS POR CAPITALIZACIÓN DE ACUERDO, CON LAS CARACTERÍSTICAS DE EDAD USO, ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DEL PROYECTO, VIDA PROBABLE, UBICACIÓN Y ZONA DE UBICACIÓN DE LA VIVIENDA ANALIZADA	10.43%	
	Nª R.	10%

Aplicando :

$$V_{cap} = R_n / T_c$$

$$R_n = R_b / D_e$$

donde:

V_{cap} = Valor de Capitalización
 R_n = Renta Neta
 T_c = Tasa de Capitalización

R_n = Renta Neta
 R_b = Renta Bruta
 D_e = Deducciones

RENTA BRUTA MENSUAL EN N° REDONDOS:		\$	26 720
DEDUCCIONES ESTIMADAS:	33%	\$	8 818
RENTA NETA MENSUAL:		\$	17 902
RENTA NETA ANUAL:		\$	214 824
TASA DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS:			10%
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL:			
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:		\$	2 148 240

VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$ 2 148 240
--	---------------------

X.- VALOR DE MERCADO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA	SUP. TERR.	SUP. CONST.	TELÉFONO	INFORMANTE
1	Av. Coyoacán, Col. Del Valle	210	190	(55) 5546 7531	Grupo Comercial Hahn
2	San Lorenzo No. 293, Col. Del Valle	225	408	(04455)2495-5290	Sr. Luis Macías
3	Concepción Bastegui No. 604, Col. Del Valle	200	330	445 554 075 163	JML Bienes Raíces
4	Gabriel Mancera, Col. del Valle	200	334	(55) 5290 0640	Grupo Bandin S.A. de C.V.

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. M2	PRECIO M2	FACTORES DE HOMOLOGACION							FRe	VALOR RESULT.\$/M2
				Zona	Ubicac.	Edad	Conserv	Servic	Otro	Comer		
1	\$2 500 000	190	13 158	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.95	0.91	11 974
2	\$3 300 000	408	8 088	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	1.00	0.95	0.82	6 632
3	\$3 200 000	330	9 697	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	0.95	0.86	8 339
4	\$3 600 000	334	10 778	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	11 317

PROMEDIO: \$/M2 9 566
VALOR UNITARIO APLICADO: \$/M2 9 570

SE APLICA EL PROMEDIO HOMOLOGADO DE LAS INVESTIGACIONES REPORTADAS.
 FACTORES:

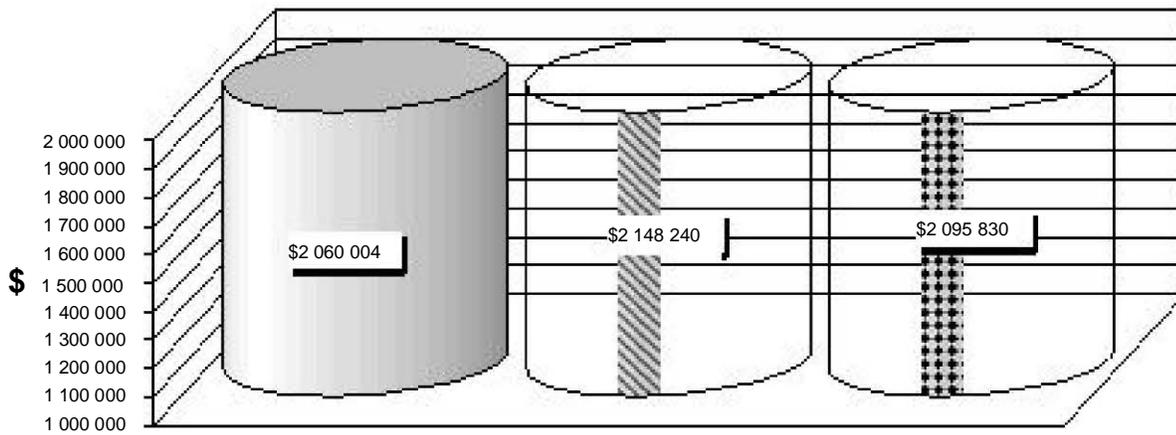
FRACCIÓN	SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE DE ÁREA VENDIBLE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M² DE ÁREA VENDIBLE	VALOR DE MERCADO
Total	165.00	219.00	9 570	2 095 830

VALOR DE MERCADO: \$ 2 095 830

XI.- RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$ 2 060 004
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$ 2 148 240
VALOR DE MERCADO:	\$ 2 095 830

Resumen de Valores



- VALOR FÍSICO O DIRECTO:
- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:
- VALOR DE MERCADO:

XIII.- REPORTE FOTOGRAFICO



Vista fachada Av. Coyoacán



Baño Planta Baja



Estancia P.A.



Estancia P.B.



Baño P.A.



Recámara P.B.



Estacionamiento para dos autos



Antecomedor



Baño P.A.



Planta Azotea, Cuarto de Servicio



Planta Azotea

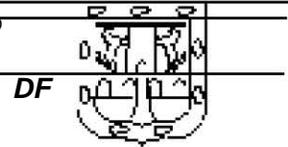


Escalera de servicio

TESORERIA

ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO A MAQUINA, POR EL VALUADOR)

CIUDAD DE MEXICO
SECRETARIA DE
FINANZAS



DATOS DE UBICACION DEL INMUEBLE	REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D.V.
Nº CTA. CAT.	040	069	04	000	0

CALLE	Av. Coyoacán	Nº EXT.	No. 733	Nº INT.	
COLONIA	Colonia Del Valle	DELEG.	Benito Juárez	C.P.	03100

CARACTERISTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACION DE LA ZONA	HABITACIONAL. H 4/20/M				
USO DE SUELO	Habitacional	LOTE MODA	125.00 M²	FORMA:	REGULAR X
				IRREGULAR	
				Nº DE FRENTES	UNO

DEL TERRENO

PORCION	AREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M²	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu		
1	A03011	9 560.00	165.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.80	1 261 920
2										
3										
INDIVISO(*)	1.000000	SUMA	165.00	(A) TOTAL \$						1 261 920

DE LA CONSTRUCCION

USO GENERICO										U. RENTABLES	1
PORCION	CLAVES DE				VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M²	CLAVE CONS.	EDAD AÑOS	FACTORES		VALOR RESULTANTE
	USO	RANGO	CLASE	PRES.					FCo	FEEd	
1	H	02	3		5 894	219.00	T.I.1	39	1.00	0.60	774 384
2											
3											
4											
SUMA						219.00			(B) TOTAL \$		774 384

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD AÑOS	FACTORES		VALOR RESULTANTE	
					FCo	FEEd		
1							0.00	
2								
3								
4								
INDIVISO(*)							(C) TOTAL \$	0.00

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

+ INMUEBLE	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD AÑOS	FACTORES		VALOR RESULTANTE	
					FCo	FEEd		
1	Barda Perimetral	370	50	24	1.00	0.60	11 100	
2	Tanque de Gas Estac.	2 500	1	8	1.00	0.60	1 500	
3	Cisterna	18 500	1	40	1.00	0.60	11 100	
INDIVISO(*)	1.00						(D) TOTAL \$	23 700

OTROS METODOS (CAPITALIZACION DE RENTAS)

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$	26 718
DEDUCCIONES MENSUALES: 33%	\$	8 707
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL: 10%	\$	2 148 240
RESULTA:	\$	2 148 240

CONCLUSION

VALOR FISICO: A+B+C+D	\$	2 060 004
VALOR CAPITALIZACION:	\$	2 148 240
VALOR MERCADO:	\$	2 095 830
VALOR COMERCIAL:	\$	2 100 000

VALOR COMERCIAL CON LETRA:

*** (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS. M.N.)***

VALOR REFERIDO AL: \$

FACTOR:

PERITO VALUADOR	SOCIEDAD Nº	
NOMBRE Y FIRMA	FECHA:	SELLO DE LA SOCIEDAD

Nº DE AVALUO: 0.0000

FECHA: 30 de Abril de 2007.

ANEXAR AVALUO Y EN SU CASO HOJA ADICIONAL

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

Predio ubicado entre las siguientes vialidades: Al Norte : Av. Eugenia, al Sur: Calle San Borja , al Oriente: Av. Gabriel Mancera, al Poniente: Av. Coyoacán.

COLINDANCIAS:

Escritura No. 16,599, Folio 58,498, de fecha 09 de Septiembre de 1999 en México, D.F. Ante Notario No. 144, Lic. Alfredo G. Miranda Solano:

Al Norte: En 24.83 MTS. Con el resto de la fracción del lote del que forma parte el terreno que se deslinda, hoy casa No. 731 de la Av. Coyoacán.

Al Sur: En 24.82 mts. Con terreno de la propiedad particular, hoy casa 739 de la misma avenida.

Al Poniente: En 06.60 mts. Con Av. Coyoacán.

Al Oriente: En 06.60 mts. Con lote No. 55 de la citada manzana, hoy casa No. 15 de la cda. San Borja.

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**USO ACTUAL**

Casa habitación de dos niveles.

METODO DE VALUACION: COMPARACIÓN DE MERCADO.**INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO TERRENO.**

CASO	UBICACION		CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO
	CALLE Y NÚMERO	COL. NOMINAL		
1	Av. Coyoacán No. 1031, Col. Del Valle	Col del Valle	Regular, Habitacional	55) 2615 5045
2	Av. Coyoacán No. 1110, Col. Del Valle	Col del Valle	Regular, Habitacional	55-23-65-98
3	San Francisco No. 14, Col. Del Valle	Col del Valle	Regular, Habitacional	56-98-66-53
4	Av. Coyoacán No. 920, Col. Del Valle	Col del Valle	Regular, Habitacional	55) 3095 2205 5680 1003

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMER.	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M2	CONSERVACION	SUP M2	V.U.N.R.
1	2 500 000	0.91	2 500 000	H-02-3	13 158	1.00	190.00	11 974
2	3 300 000	0.82	3 300 000	H-02-3	8 088	1.00	408.00	6 632
3	3 200 000	0.86	3 200 000	H-02-3	9 697	1.00	330.00	8 339
4	3 600 000	1.05	3 600 000	H-02-3	10 778	1.00	334.00	11 317
PROMEDIO:								9 566
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M2								9 570

VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/M2	FUENTE	FECHA
1	5 894.00	COSTOS PARAMETRICOS PRISMA	Feb-07
2			
3			
4			

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	SUP. M2	V.U.S. \$/M2	FACTORES DE HOMOLOGACION					FRe	VALOR RESULT. \$/M2
				ZONA	UBIC.	SUP	Ffr	COM.		
1	11 000 000	1 322.00	\$8 321	1.00	1.00	1.22	0.80	0.95	0.93	8 947
2	6 700 000	800.00	\$8 375	1.00	1.00	1.11	0.80	0.95	0.84	9 970
3	3 246 000	500.00	\$6 492	1.00	1.00	1.04	0.80	0.95	0.79	8 218
4	3 050 000	352.00	\$8 665	1.00	1.00	1.02	0.80	0.95	0.78	11 109
PROMEDIO:										9 561
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M2										9 560

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/M2
1	H-02-3	Gabriel Mancera, Col. Del Valle .	16 000	99
2	H-02-3	Roberto Gayol, Col. Del Valle	18 000	78
3	H-02-3	Matias Romero, Col. Del Valle	20 000	111
4	H-02-3	Nicolas San Juan No. 1644, Col. Del Valle	23 000	199
RENTA MENSUAL APLICADA \$/M2				122

DEDUCCIONES

DEDUCCIONES ESTIMADAS EN : 33%

OBSERVACIONES: NINGUNA.

CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS

CONCLUSIONES

La sociedad en su conjunto sigue demandando de manera creciente los servicios de valuación de bienes; tanto las personas físicas, las sociedades de crédito, instituciones y organismos públicos y privados, realizan operaciones que involucran compra-venta, expropiación, hipoteca, crédito, causación de impuestos sobre adquisición, predial, sobre la renta, contables, de seguros, litigio, etc...

Por lo que se refiere específicamente al sector público, éste emprende acciones en materia de desarrollo urbano, vivienda, infraestructura, expropiaciones, adquisiciones y arrendamiento de inmuebles, impuestos y derechos, reestructuración de pasivos vinculados a bienes, etc., mismas que demandan la actividad del valuador especializado.

Dentro del sector privado destacan números instituciones de crédito (bancos, autofinanciadoras, arrendadoras, afianzadoras), compañías de seguros, corredoras y arrendadoras, promotoras, empresas en general y particulares que demandan avalúos de profesionistas independientes y de despachos y gestorías especializadas.

El proceso de valuación deberá ser un procedimiento ordenado y lógico que dé respuesta a las preguntas particulares del avalúo apegándose a la normatividad vigente. Esta conclusión es entonces un estimado de valor soportado por hechos substanciales.

La principal razón por la que realizamos un **avalúo comercial**, es cuando el interesado desea realizar una propiedad en el mercado, desea adquirir un bien que actualmente es propiedad de un tercero o pretende pagar sus impuestos prediales.

Así, los bienes son valuados considerando que van a cambiar de propietario y que probablemente van a ser cambiados de localización o de tipo de uso al que se destinan.

En una primera instancia la metodología para un avalúo comercial es similar a la de un avalúo de activos fijos, pues implica una inspección e inventario de la propiedad y la consiguiente investigación de precios y costos de bienes similares en el mercado.

Esto último implica determinar tanto los precios de mercado de bienes nuevos iguales o similares como los precios de bienes en condiciones iguales de edad y uso. En un momento dado, los precios en el mercado son indicadores básicos del valor comercial del bien.

Además, se toman en consideración los beneficios tangibles específicos que le van a generar al nuevo propietario, cuando se trata de una propiedad productiva, y cuando la propiedad es no productiva se analizan los beneficios intangibles que producirá. Esto complementa a los datos del mercado y, finalmente, es uno de los parámetros que determinan el valor para el interesado.

Para la determinación del valor comercial de un Inmueble, se tomarán en cuenta aquellos valores que nos resulten de un análisis pormenorizado de la investigación exhaustiva en el mercado inmobiliario, tanto de costos de construcción, como de la oferta y la demanda de inmuebles (terrenos; y terrenos con construcciones) tanto en venta como en rentas, aplicando los factores de premio y/o de castigo que sean pertinentes.

Dependiendo del propósito del avalúo, este valor comercial nos dará un indicativo confiable de cuanto cuesta un bien inmueble, de ciertas características y a una fecha determinada, en el mercado inmobiliario.

Esta es la principal diferencia con un avalúo catastral (para efectos de pago de impuesto predial, por ejemplo), en donde los valores de suelo , así como los de construcciones e instalaciones especiales, son publicados por la autoridad correspondiente en cada entidad federativa, en este caso el gobierno del Distrito Federal, a través del Código Financiero de Distrito Federal, y que actualmente, pese a las nuevas disposiciones de dicha entidad, son ligeramente mas bajos que los de mercado

Cabe hacer mención que para el ejercicio fiscal 2003, entraron en vigor las nuevas tablas de valores unitarios de suelo y de construcciones adheridas a el, con el propósito de hacerlos equiparables con los valores de mercado.

Como puede observarse, existen diferentes criterios para obtener el valor de un inmueble, ya que esto está en función del destino del avalúo (compra-venta, pago de impuestos, catastral, etc).

Actualmente existen dependencias de gobierno, asociaciones civiles, instituciones de crédito, que emiten lineamientos y normas para el ejercicio de la valuación inmobiliaria, sin embargo aún existen muchas dudas por parte de personas físicas o morales que quieren vender, comprar, pagar impuestos, etc. y que no saben, por ejemplo, en cuanto deben comprar o vender un inmueble en un momento dado, o cuanto deben pagar por concepto de impuesto predial, ya que no están familiarizadas con el tema, es aquí en donde debe de intervenir el profesional de la valuación, que con sus conocimientos, experiencia, y sobre todo, lo más importante, apegado a un código de ética intachable, pueda asesorar o guiar a su potencial cliente, la manera de sacar el mejor provecho posible de su patrimonio.

A la fecha la valuación sigue experimentando continuos perfeccionamientos. Las diversas fases son objeto de estudio constante por ingenieros contables, economistas y jurisperitos. Al final de cuentas el valor es el punto final del análisis y del criterio aplicado. El valor asignado por una persona puede o no concordar con el que le conceda otra. Los métodos que se aplican para llegar a un valor así como la ponderación concedida a los factores que generaron ese valor pueden variar según los valuadores. A partir de esto se infiere que todo el que estudie este arte está obligado a aceptar esta situación y debe mantener un criterio abierto al considerar cualquier punto relacionado con la valuación del bien en estudio.

SUGERENCIAS

- Debido a que el gobierno de cada estado de la república emite y publica sus propias normas y lineamientos, así como sus propias tablas de valores unitarios de suelo y de construcciones, es necesario, en la medida de lo posible, y tomando en consideración las características tanto económicas, como sociales de cada entidad federativa, se puedan homologar dichas normas y lineamientos, así como las metodologías y criterios de valuación y que pueda crearse una Institución a nivel federal que regule y norme el proceso de valuación inmobiliaria, ya que actualmente, como se ha indicado cada estado tiene sus propios criterios de valuación, y esto genera a veces confusión en cuanto a al valor de un inmueble en particular, debido a su ubicación geográfica y a sus características sociales en dicho lugar.

- Es de suma importancia considerar el medio ambiente, ya que este afecta de manera directa nuestras vidas, la flora y la fauna, por lo cual, y en vista de que hasta el momento no existe un apartado o algún factor que afecte el valor de un bien inmueble en los manuales de valuación mas conocidos (Aunque para poder construir un inmueble existen reglamentos de construcción que implícitamente toman en consideración el impacto ambiental), existen inmuebles, sobre todo industriales, que afectan de manera directa al medio ambiente y/o al entorno estético de la ciudad, dañando, por lo cual es recomendable incluir algún apartado en el proceso de valuación que considere este hecho.

- Actualmente a nivel Licenciatura no se imparte alguna materia de valuación, es hasta a nivel postgrado que se imparten especializaciones de este tipo. Dada la importancia de la valuación en nuestra economía, ya que el mercado de las inmobiliarias crece día con día, y el aumento y facilidades para adquirir un crédito para una vivienda es en nuestros días mas accesible, es recomendable tomar en consideración incluir este tema, por lo pronto en alguna materia optativa de los últimos semestres de la carrera.

A N E X O S

ANEXO 1

**REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO PERITO
VALUADOR DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA (SHF)**

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
REGLAS DE CARACTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO
PERITO VALUADOR DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS
A LA VIVIENDA

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo tiene la obligación de establecer, mediante reglas de carácter general, los términos y las condiciones para obtener la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Estas Reglas fueron autorizadas por el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su sesión número 6, del 5 de junio de 2003, en términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal. En cumplimiento de la obligación referida, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, expide las siguientes Reglas:

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 perito valuador 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 perito valuador 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. Definiciones. Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

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

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

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

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

V. Formato. Al documento autorizado por la Sociedad para presentar, según corresponda, la solicitud de autorización o de Inscripción;

VI. Inmueble. El que es objeto de los Créditos Garantizados a la Vivienda;

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 peritos valuadores;

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

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

X. Perito Valuador. La persona física que haya obtenido la autorización, a través de al menos una Unidad de Valuación;

XI. Reglas. Las contenidas en este documento;

XII. Registro de peritos valuadores. El listado de los peritos valuadores que obtuvieron su autorización ante la Sociedad;

XIII. Registro de Unidades de Valuación. El listado de las Unidades de Valuación que obtuvieron su Inscripción ante la Sociedad;

XIV. Sociedad. La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo;

XV. Solicitante. El perito valuador 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;

XVI. Subdirección. La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad, que es ante la que se gestionarán los trámites a que hacen referencia estas Reglas,

XVII. Unidad de Valuación. La persona moral que haya obtenido la Inscripción.

Cuarta. Interpretación. La interpretación administrativa de estas Reglas corresponde a la Sociedad, quien además podrá expedir, por escrito o a través de medios electrónicos, disposiciones de carácter general para su debida observancia y cumplimiento.

Capítulo II

De los requisitos para obtener la autorización

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

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a)** Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- 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 peritos valuadores de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles;
- c)** Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. Pertenecer al padrón de la Unidad de Valuación que la solicite;

III. Contar con experiencia mínima de un año en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

IV. Presentar, a través de cada una de las Unidades de Valuación en las que se encuentren registrados en el Padrón, la solicitud de autorización;

V. Contar con la Clave Única de Registro de Población, y

VI. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad.

Sexta. Requisitos de los controladores. Los controladores deberán pertenecer únicamente al padrón de la Unidad de Valuación que solicitó su autorización, y acreditar ante ésta:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria; y además, contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedidas por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

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 peritos valuadores 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.

II. Experiencia mínima de cinco años en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

III. Contar con la Clave Única de Registro de Población;

IV. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad;

V. Contar con un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique y, por lo tanto, vincularla jurídicamente respecto con dichos avalúos, y

VI. Contar con la capacidad para garantizar a la Unidad de Valuación la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento uniforme de la normatividad aplicable a la realización de avalúos, y la observancia plena de las disposiciones de estas Reglas y demás disposiciones normativas aplicables.

Capítulo III

De los requisitos para obtener la inscripción

Séptima. Requisitos. Para obtener la Inscripción, las Unidades de Valuación deberán cumplir con lo siguiente:

A. Corporativos.

I. Acreditar ser una sociedad anónima, en cuyo objeto social se establezca la posibilidad de certificar avalúos;

II. Exhibir el instrumento público que acredite su legal constitución, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

III. Exhibir, en su caso, los instrumentos públicos en los que consten modificaciones sustanciales que se hayan realizado a la persona respectiva;

IV. Acreditar la personalidad de su representante legal, así como de sus apoderados especiales para la certificación de Avalúos, quienes deberán ser controladores;

V. Acreditar contar con un capital social mínimo de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), al momento de solicitar la Inscripción. Este monto deberá incrementarse anualmente a más tardar en el mes de junio, de tal forma que dicho capital no sea menor a 0.1250 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior. En ningún caso será obligatorio contar con un capital social superior a \$5'000,000.00 (cinco millones de pesos 00/100 M.N.), y

VI. Acreditar tener un Consejo de Administración formado por no menos de tres personas de reconocida honorabilidad, así como con amplios conocimientos y experiencia en la materia. Se entiende que las personas cuentan con honorabilidad cuando no se encuentren en alguno de los supuestos a que hacen referencia las fracciones III, IV y V del artículo 23 de la Ley de Instituciones de Crédito.

B. Administrativos.

- I. Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán los peritos valuadores, 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 peritos valuadores 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;
 - II. Acreditar que cuentan con los sistemas y bases de datos que al efecto determine y apruebe la Sociedad;
 - 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 peritos valuadores respectivos;
 - IV. Exhibir comprobante de domicilio;
 - V. Presentar cédula del Registro Federal de Contribuyentes;
 - VI. Proporcionar el comprobante de pago a que se refiere la regla décima;
 - VII. Acreditar tener contratado un seguro por responsabilidad profesional, en su parte civil, que obligue a la aseguradora a reparar o indemnizar los daños y perjuicios que la Unidad de Valuación cause a terceros como consecuencia de actos negligentes o imperitos, resultantes de las actividades que en materia de avalúos realice dicha Unidad de Valuación. La póliza de seguro que acredite la cobertura mencionada en esta fracción deberá contratarse con una aseguradora que cuente con las autorizaciones correspondientes, y por el importe mínimo de responsabilidad agregado para la Unidad de Valuación que establezca la Sociedad en su oportunidad para cada Unidad de Valuación a través de reglas de carácter general, y
 - VIII. Presentar la Clave Única de Registro de Población de sus peritos valuadores, así como de sus controladores.
- C. De recursos humanos.**
- I. Acreditar que su padrón cuenta, por lo menos, con diez peritos valuadores;
 - II. Acreditar el otorgamiento de los poderes especiales correspondientes a por lo menos tres Controladores, en los que conste que se les ha facultado para firmar en su representación los avalúos que se certifiquen. Además, deberán acreditar que dichos controladores tienen un vínculo jurídico con la Unidad de Valuación correspondiente, que los obliga a prestarle de forma exclusiva sus servicios;
 - III. Exhibir su curriculum, el de sus socios, el de sus peritos valuadores y controladores, acompañando la documentación correspondiente; y
 - IV. Acreditar que las personas que desempeñen cargos de dirección o equivalentes hayan realizado, durante un plazo no inferior a un año, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento en personas de la misma naturaleza jurídica, o en servicios independientes de valuación, o en funciones de similar responsabilidad en otras entidades públicas o privadas, de naturaleza análoga a aquélla en que vayan a ocupar el cargo.
- D. De manifestación.**
- I. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de contar con la organización y capacidad administrativas suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de la inscripción;
 - II. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de conocer el contenido y alcances de las Reglas; así como del compromiso de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, y
 - III. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de tener una organización con los medios técnicos y personales que garanticen un desempeño adecuado de la Unidad de Valuación, así como con los procedimientos de control interno necesarios para asegurar el cumplimiento a las normas aplicables en la materia.

Capítulo IV Del procedimiento

Octava. Periodo para presentar solicitudes. Las solicitudes para obtener la autorización o la inscripción deberán presentarse en la forma y horarios que al efecto determine la Sociedad, a través de disposiciones de carácter general publicadas en la dirección electrónica www.shf.gob.mx.

Novena. Instancia administrativa ante la que se presentan las solicitudes. Los solicitantes deberán presentar, ante la Subdirección, el formato que corresponda debidamente requisitado y firmado, así como la documentación requerida, de acuerdo con lo establecido en estas Reglas. Los formatos podrán obtenerse en las oficinas de la Sociedad, o en la dirección electrónica www.shf.gob.mx.

Décima. Costo de las solicitudes. Al momento de presentar la solicitud de inscripción, la Unidad de Valuación deberá cubrir la cantidad que por este concepto establezca la Sociedad. En ningún caso procederá la devolución de este pago. En la página de Internet de la Sociedad se establecerá la forma de pago.

Décima primera. Prevención. Si el formato de solicitud respectivo no se encuentra debidamente requisitado, o faltare alguno de los requisitos para obtener la autorización o la inscripción, la Sociedad prevendrá al solicitante, por escrito, en el domicilio que éste señale en su solicitud, para que en el término de quince días hábiles bancarios, contado a partir del día en que se notifique la prevención, solvante las deficiencias que se le indiquen. Si no se solventaran dichas deficiencias en el término establecido, o se presentaren otras adicionales, la solicitud se tendrá por no ingresada. El solventar la prevención descrita en esta Regla no implica el otorgamiento de la autorización o de la inscripción.

Decimosegunda. Periodo de resolución. La Sociedad, una vez que reciba la solicitud correspondiente junto con la demás documentación o, en su caso, a partir de la fecha en que el solicitante haya solventado la prevención correspondiente, tendrá un periodo de 90 días naturales para emitir la resolución respectiva, debidamente fundada y motivada. Si por alguna razón no se emite dicha resolución dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, la solicitud se entenderá aprobada, y se procederá a la expedición del documento correspondiente.

Decimatercera. Expedición de los documentos que contienen la autorización o la Inscripción. La Sociedad publicará, a través de la dirección electrónica www.shf.gob.mx, los nombres de las personas que obtuvieron la Autorización o la Inscripción. El otorgamiento de la autorización o de la Inscripción conlleva, para todos los efectos a que haya lugar, su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores, o en el Registro de Unidades de Valuación, según corresponda; los cuales podrán consultarse en la dirección electrónica indicada en el párrafo anterior. Los solicitantes tendrán un periodo de diez días hábiles bancarios, posteriores a la fecha de la referida publicación, para acudir a las oficinas de la Sociedad a recoger el documento que acredite la autorización o la Inscripción, según corresponda. En su caso, la Sociedad podrá enviar estos documentos a las Unidades de Valuación respectivas, mismos que deberán contener, cuando menos, los siguientes datos:

I. Nombre del perito valuador o de la Unidad de Valuación;

II. Domicilio del perito valuador o de la Unidad de Valuación;

III. Clave de inscripción del perito valuador o de la Unidad de Valuación, en el Registro Federal de Contribuyentes;

IV. Lugar y fecha de expedición de la autorización o de la inscripción;

V. Fecha de vencimiento de la autorización o de la inscripción;

VI. Nombre, cargo y firma de los funcionarios que suscriben la autorización o la inscripción, y 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 perito valuador para realizar avalúos.

Asimismo, para el caso del documento que contemple la Inscripción, además de lo anterior, deberá contener los datos de inscripción en el registro público correspondiente en los que se indique la constitución de la Unidad de Valuación, o su equivalente para el caso de personas morales extranjeras.

Decimacuarta. Vigencia. La autorización y la Inscripción tendrán una vigencia de tres años, contada a partir del día en que se expidan.

Decimaquinta. Renovación. Podrá solicitarse la renovación de la autorización y de la Inscripción entre un plazo no mayor a treinta días y no menor a cinco días previos a su vencimiento, según corresponda. La solicitud que se ingrese fuera de este plazo se tendrá por no presentada. Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán acreditar, ante la Sociedad, que se continúa cumpliendo con los requisitos para obtener la autorización y/o la Inscripción y, en su caso, deberán actualizar los que por su propia naturaleza así lo requieran.

Capítulo V De los efectos

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

Decimaséptima. Efectos de la inscripción. La inscripción que otorgue la Sociedad facultará a las Unidades de Valuación para certificar los avalúos. Para realizar operaciones relativas a los Créditos Garantizados a la Vivienda, incluyendo las de bursatilización, en las que se requiera realizar un avalúo, será necesario que éste sea certificado por una Unidad de Valuación, a través de la firma del controlador que tenga el poder especial correspondiente para tal efecto, en los términos previstos en estas Reglas. 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 perito valuador 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 peritos valuadores y de las Unidades de Valuación

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

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

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

III. Firmar los avalúos que realicen;

IV. Observar buena conducta en el desarrollo de las acciones necesarias para la realización del avalúo, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tengan relación con motivo de dicho avalúo, y

V. Las demás contenidas en estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad.

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

- I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;
- II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;
- III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;
- IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;
- V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta;
- VI. Cuando se trate de peritos valuadores que sean socios de alguna Unidad de Valuación, no podrán realizar Avalúos respecto de inmuebles que sean propiedad de la misma Unidad de Valuación, y
- VII. Las demás que al efecto determine la Sociedad.

Vigésima. Obligaciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Observar las disposiciones contenidas en estas Reglas, así como en las demás disposiciones normativas aplicables;
- II. Firmar, a través de un controlador, los avalúos que certifiquen;
- III. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;
- IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera cierta, completa y oportuna, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;
- V. Poner en conocimiento de la Sociedad, oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;
- VI. Permitir a la Sociedad realizar la supervisión y las auditorías a que hace referencia la regla vigésima tercera;
- VII. Contar con un padrón actualizado;
- 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 peritos valuadores, así como el instrumento jurídico que vincula a los controladores con la Unidad de Valuación;
- IX. Remover o, en su caso, sustituir a los peritos valuadores y controladores cuando así lo indique la Sociedad o cualquier otra autoridad competente;
- X. Contar con una base de datos, en términos de la normatividad aplicable, en la que consten los avalúos que certifiquen, los valores de referencia de éstos, y la demás información que al efecto les indique la Sociedad; debiendo conservar la información particular por lo menos quince años;
- XI. Asumir la responsabilidad de los peritos valuadores y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;
- XII. Sancionar a sus peritos valuadores 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, así como las que al efecto determine la Sociedad.

Vigésima primera. Prohibiciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación no podrán:

- I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;
- II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la Inscripción correspondiente;
- III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los inmuebles;
- IV. Certificar avalúos sobre Inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus peritos valuadores 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 peritos valuadores o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta;
- VI. Certificar avalúos de inmuebles que vayan a adquirir por concepto de dación en pago o adjudicación, cuando se trate de inmuebles sobre los que hayan certificado avalúos para el otorgamiento de Créditos Garantizados a la Vivienda;

VII. Certificar avalúos que se refieran a los inmuebles de la propiedad de sus accionistas, si participan directa o indirectamente en su capital social o si disponen, con motivo de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto con un porcentaje superior al diez por ciento;

VIII. Las instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado, que de acuerdo con estas Reglas tengan el carácter de Unidades de Valuación, no podrán certificar avalúos respecto con los inmuebles que vayan a adquirir en dación en pago o adjudicación, ni respecto de los bienes que afecten directamente las reservas de cartera, ni de los que constituyan la garantía de emisiones propias con garantía hipotecaria. La misma prohibición tendrán las Unidades de Valuación, respecto con los bienes de instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado, cuando estas últimas tengan una participación del diez por ciento o más en el capital de aquéllas, y

IX. Las demás que al efecto determine la Sociedad. Se exceptúa de la prohibición señalada en la fracción I de esta Regla, a las Unidades de Valuación que se fusionen, escindan o transformen en los términos de la legislación aplicable.

Capítulo VII

De la información

Vigésima segunda. Información a rendir por las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad la siguiente información, en los términos que se indican:

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; el 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 peritos valuadores, 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;

II. En el mismo término indicado en la fracción anterior, la modificación a los manuales de valuación referidos en la fracción I del apartado B de la regla séptima;

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

IV. Dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, el balance general de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior. A los referidos documentos, deberá adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación;

V. Las adquisiciones de acciones que supongan que la participación de una persona o grupo de sociedades alcance, por lo menos, el diez por ciento del capital social, dentro del plazo de diez días hábiles bancarios, contado desde la anotación en el libro de registro de accionistas;

VI. En igual plazo del señalado en la fracción anterior, las transmisiones, cesiones o enajenaciones de acciones, que supongan que la participación de una persona o grupo descienda el diez por ciento o más del capital social;

VII. Una relación de los accionistas que participen directa o indirectamente en el capital social de la Unidad de Valuación, o tengan derechos de voto en un porcentaje superior al diez por ciento del capital social. Esta información deberá remitirse a la Sociedad dentro del primer trimestre de cada año, y

VIII. Un informe sobre los avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:

a) El tipo y ubicación de inmueble;

b) El valor del inmueble;

c) Las características del inmueble;

d) El nombre del perito valuador que lo realizó;

e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;

f) La fecha en que se realizó el avalúo, y

g) Los demás que al efecto determine la Sociedad. Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla vigésima.

Capítulo VIII

De la supervisión y auditoría

Vigésima tercera. Facultades para supervisar y auditar. La Sociedad podrá supervisar y auditar, en todo tiempo, a las Unidades de Valuación en su actuación relacionada con la materia de Avalúos; en el cumplimiento de estas Reglas; así como, entre otros, en todos los aspectos técnicos, contables, corporativos, normativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas Unidades de Valuación. Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán proporcionar toda clase de facilidades y ayuda a las personas designadas por la Sociedad, con la finalidad de que ésta pueda llevar a cabo los actos mencionados. Las actividades indicadas en esta Regla podrán realizarse por el propio personal de la Sociedad, o por terceros que ésta contrate para tal efecto.

Capítulo IX
De la terminación anticipada
de la autorización y de la inscripción

Vigésima cuarta. Terminación anticipada de la vigencia de la autorización. La autorización terminará su vigencia, de forma anticipada, cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

- I. Petición escrita del perito valuador, que presente la Unidad de Valuación que tramitó su autorización;
- II. El perito valuador deje de cumplir con los requisitos señalados en la regla quinta;
- III. Que el perito valuador se encuentre sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal;
- IV. Incapacidad decretada por autoridad competente, respecto del perito valuador;
- V. Abstención de la actividad valuatoria del perito valuador, por un plazo continuo de dos años, y
- VI. Cuando a juicio de la Sociedad, el perito valuador haya incurrido en algún acto que así lo amerite.

Vigésima quinta. Consecuencias de la terminación anticipada de la vigencia de la autorización. Los peritos valuadores o controladores que hayan sido sancionados con la terminación anticipada de la vigencia de su autorización o, en su caso, con la revocación del poder especial correspondiente, no podrán pertenecer al padrón, ni ser socios o controladores de ninguna otra Unidad de Valuación.

Vigésima sexta. Terminación anticipada de la vigencia de la inscripción. La inscripción terminará anticipadamente su vigencia cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

- I. Petición escrita de la Unidad de Valuación;
- II. Modificación del objeto social de la Unidad de Valuación que no le permita continuar certificando avalúos;
- III. Encontrarse en liquidación, sujeta a actos concursales, en administración cautelar, en huelga o en cualquier otra situación análoga;
- IV. Abstención en la certificación de avalúos, por un plazo continuo de dos años;
- V. Inhabilitación decretada por autoridad competente;
- VI. Incumplimiento de las obligaciones contenidas en estas Reglas y, consecuentemente, se le imponga la sanción prevista en la fracción I de la regla trigésima tercera, y
- VII. Ubicarse en el supuesto indicado en la regla trigésima sexta.

Capítulo X
De las faltas

Vigésima séptima. Sanciones. A las Unidades de Valuación que incumplan con alguna de las obligaciones que establece la regla vigésima, o que incurran en alguna de las prohibiciones que establece la regla vigésima primera, se les impondrán las sanciones correspondientes previstas en este capítulo. Lo anterior, sin perjuicio de otras sanciones que, en su caso, les impongan las autoridades competentes.

Vigésima octava. Falta leve. Se considerará falta leve, el incumplimiento de alguna de las obligaciones señaladas en las fracciones I, VII, VIII y XII de la regla vigésima; así como la realización de alguna de las conductas prohibidas en términos de las fracciones III y IV de la regla vigésima primera.

Vigésima novena. Falta grave. Se considerará falta grave, el incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en las fracciones II, III, IV, V y IX de la regla vigésima, así como la realización de alguna de las conductas prohibidas en términos de las fracciones II y V de la regla vigésima primera.

Trigésima. Falta muy grave. Se considerará falta muy grave, el incumplimiento de alguna de las obligaciones contempladas en las fracciones VI, X y XI de la regla vigésima, así como la realización de alguna de las conductas prohibidas en términos de las fracciones I, VI, VII y VIII de la regla vigésima primera.

Trigésima primera. Sanciones correspondientes a las faltas leves. A la Unidad de Valuación que cometa alguna de las faltas consideradas como leves, conforme con lo dispuesto en este capítulo, se le impondrá, a juicio de la Sociedad, alguna de las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Suspensión de los efectos de la inscripción por un plazo de treinta días naturales;
- III. Suspensión de los efectos de la inscripción por un plazo de sesenta días naturales.

Trigésima segunda. Sanciones correspondientes a las faltas graves. A la Unidad de Valuación que cometa alguna o varias de las faltas consideradas como graves, conforme con lo establecido en este capítulo, se le impondrá, a juicio de la Sociedad, alguna de las siguientes sanciones:

- I. Suspensión de los efectos de la Inscripción por un plazo de noventa días naturales;
- II. Suspensión de los efectos de la Inscripción por un plazo de ciento veinte días naturales;
- III. Suspensión de los efectos de la Inscripción por un plazo de ciento cincuenta días naturales.

Trigésima tercera. Sanciones correspondientes a las faltas muy graves. A la Unidad de Valuación que cometa alguna o varias de las faltas consideradas como muy graves, conforme con lo establecido en este capítulo, así como a la que en el lapso de cinco años reincida, año con año, en la misma falta, se le impondrán, a juicio de la Sociedad, alguna o varias de las siguientes sanciones:

- I. Revocación de la inscripción;
- II. Prohibición de nueva inscripción por un periodo de dos años, y
- III. Prohibición de nueva inscripción por un periodo de cinco años. El plazo para considerar la reincidencia, se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta. Cuando se imponga la sanción indicada en la

fracción I de esta Regla, la Unidad de Valuación no podrá solicitar una nueva Inscripción hasta el periodo inmediato siguiente a la fecha en que hubiere terminado la vigencia de la inscripción revocada. Las sanciones referidas en las fracciones II y III de esta Regla implican, desde el momento de su imposición, la revocación de la Inscripción correspondiente, por lo que los periodos respectivos en los que se prohíbe obtener una nueva Inscripción se contarán a partir de la fecha en la que hubiere terminado la vigencia de la Inscripción revocada con estas sanciones. Los socios así como los miembros del Consejo de Administración de las Unidades de Valuación que hayan sido sancionadas en términos de lo dispuesto por esta Regla, no podrán ser socios o miembros del Consejo de Administración de otra unidad de valuación que pretenda obtener la Inscripción durante el periodo que corresponda a la sanción respectiva, impuesta a la Unidad de Valuación de la que eran socios o miembros del Consejo de Administración.

Trigésima cuarta. Sanción por acumulación de faltas. A la Unidad de Valuación que en el plazo de un año incurra en dos faltas de igual categoría, se le impondrán, independientemente de la sanción que corresponda, alguna o algunas de las que resulten aplicables a las faltas de la categoría inmediata siguiente en gravedad. A la Unidad de Valuación que dentro del mismo plazo incurra en dos faltas de diferente categoría, se le impondrán, independientemente de la sanción que corresponda, alguna o algunas de las que resulten aplicables a la más grave. En ambos casos quedará asentado en el expediente respectivo. A la Unidad de Valuación que en el plazo de un año incurra en dos faltas muy graves, se le revocará definitivamente la Inscripción y así se señalará en su expediente. Para efectos de la acumulación de sanciones se tomará en cuenta la pena impuesta y no el tipo de falta cometida. El plazo referido consta de 365 días y se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta.

Trigésima quinta. Valoración de la Sociedad. Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de faltas leves, graves y muy graves se determinarán con base en los siguientes criterios:

I. La naturaleza de la falta;

II. La reincidencia en la falta, o en alguna de naturaleza análoga;

III. La gravedad del perjuicio causado;

IV. Las ganancias obtenidas por la Unidad de Valuación, en su caso, como consecuencia de los actos u omisiones constitutivos de la falta;

V. Las consecuencias desfavorables de los hechos para la Sociedad, el Sistema Financiero Mexicano o la economía nacional;

VI. La circunstancia de haber procedido a la substanciación de la falta por propia iniciativa;

VII. En el caso de insuficiencia de recursos propios para cumplir con la normatividad aplicable en materia de capital mínimo, las dificultades objetivas que pudieran haber concurrido para alcanzar o mantener el nivel legalmente exigido, y

VIII. La conducta de la Unidad de Valuación en relación con la normatividad aplicable, desde que obtuvo la Inscripción por primera vez, considerando las sanciones firmes que le hubieran sido impuestas durante los últimos cinco años.

Trigésima sexta. Obligaciones derivadas del cumplimiento de una sanción. Cuando con motivo de la imposición de alguna sanción se suspendan los efectos de la Inscripción, la Unidad de Valuación respectiva deberá dar cumplimiento a la obligación correspondiente o, en su caso, abstenerse de realizar la conducta prohibida por la que se le impuso la sanción, dentro del plazo que dure la suspensión. En caso de que la Unidad de Valuación no dé cumplimiento a la normatividad respectiva en dicho plazo, la Sociedad la requerirá por escrito para que, dentro de los cinco días contados a partir de la fecha del requerimiento, acredite el cumplimiento correspondiente. Si no lo hiciere, se revocará definitivamente la Inscripción. A efecto de evitar la revocación definitiva, la Unidad de Valuación deberá acreditar ante la Sociedad, a más tardar en la fecha en la que concluya el plazo de la suspensión, el cumplimiento de la obligación correspondiente o, en su caso, la abstención de realizar la conducta prohibida respectiva. Cuando con motivo de la imposición de alguna sanción se amoneste a una Unidad de Valuación, ésta deberá dar cumplimiento a la obligación correspondiente o, en su caso, abstenerse de realizar la conducta prohibida por la que se le impuso la sanción, dentro de los quince días naturales siguientes a aquél en que se notificó la amonestación. En caso de que la Unidad de Valuación, transcurrido el plazo indicado, no dé cumplimiento a la normatividad respectiva, la Sociedad la requerirá por escrito para que, dentro de los cinco días contados a partir de la fecha del requerimiento, acredite el cumplimiento correspondiente. Si no lo hiciere, se revocará definitivamente la inscripción. Se entenderá que la Unidad de Valuación ha cumplido con la obligación de abstenerse de realizar conductas prohibidas cuando, si la naturaleza del acto lo permite, haya resarcido los daños y perjuicios ocasionados o, en su caso, haya dejado las cosas en el estado en que se encontraban antes de la comisión del acto prohibido.

Capítulo XI

Del procedimiento para la imposición de sanciones

Trigésima séptima. Integración y turno del expediente. Una vez detectada la falta por la Sociedad, se procederá a reunir los elementos materiales y jurídicos para sustentarla, con los que se integrará un expediente que se turnará a la Subdirección.

Trigésima octava. Requerimiento a la Unidad de Valuación. La instancia designada para turnar el expediente requerirá a la Unidad de Valuación involucrada para que, a través de su representante legal, en un término no mayor a cinco días hábiles bancarios y por escrito, rinda un informe en el que exponga lo que a su derecho convenga respecto con la falta.

Trigésima novena. Dictamen. Luego de haber revisado el informe de la Unidad de Valuación, se determinará, en su caso, si se cometió la falta y se establecerá la sanción correspondiente, apercibiéndose a la Unidad de Valuación respectiva sobre las consecuencias que, en su caso, se derivarían de no dar cumplimiento a la normatividad aplicable durante el plazo de la suspensión, de acuerdo con lo establecido en la regla trigésima sexta. Asimismo, se levantará un acta en la que se asienten los hechos, las declaraciones y las consideraciones que se tomaron en cuenta para evaluar las irregularidades correspondientes, y se notificará a la Unidad de Valuación.

Capítulo XII

De las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado que deseen obtener la Inscripción

Cuadragésima. Forma de acreditar los requisitos. Considerando la naturaleza jurídica de las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario, así como la diversidad de sus funciones, los requisitos contenidos en las fracciones I, II, III, V, VI y VII del apartado A; IV del apartado C y I del apartado D, todas de la regla séptima, se podrán acreditar con la exhibición de la documentación que compruebe que se encuentran facultadas para operar como tales, así como para certificar avalúos sobre bienes inmuebles.

Transitorias

Primera. Estas Reglas entrarán en vigor el 1 de septiembre de 2003.

Segunda. Las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario, que a la entrada en vigor de estas Reglas se encuentren inscritas en el registro de intermediarios financieros de la Sociedad, no están obligadas a acreditar que se encuentran autorizadas para operar como tales; no obstante, deberán acreditar que están facultadas para certificar avalúos sobre bienes inmuebles. Asimismo, tendrán un plazo de seis meses, contado a partir de la Inscripción para dar cumplimiento a lo estipulado en estas Reglas y en las demás disposiciones normativas aplicables. La Sociedad podrá, a su juicio, dejar sin efectos la Inscripción al término del plazo indicado, si considera que la institución de banca múltiple o la sociedad financiera de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario no cumple con la normatividad correspondiente.

Tercera. Los solicitantes que se encuentren constituidos y en operación a la entrada en vigor de estas reglas, no estarán obligados a acreditar lo señalado en la fracción IV del apartado C de la regla séptima; en el entendido de que, en caso de realizar cambios de funcionarios, deberán hacerlo.

Cuarta. Las Unidades de Valuación que dentro de los noventa días naturales contados a partir de la fecha de entrada en vigor de estas reglas soliciten su Inscripción, tendrán un plazo de noventa días contado a partir de la fecha de su inscripción para acreditar a la Sociedad el cumplimiento a lo dispuesto por las fracciones I y II del apartado C de la Regla séptima; de no hacerlo su inscripción quedará sin efecto.

Quinta. La disposición contenida en la fracción VII del apartado B de la regla séptima entrará en vigor hasta el 1 de enero de 2004.

Sexta. En tanto no se emitan las reglas relativas a la metodología para la valuación de los inmuebles, las personas que realicen avalúos en términos de las disposiciones aplicables, se deberán sujetar al marco normativo de la materia que esté vigente y sea aplicable en el momento en que realicen los avalúos.

México, D.F., a 19 de junio de 2003.

Director General Adjunto de Crédito Director de Planeación y Control

Dr. Carlos Serrano Herrera Dr. Alejandro Somuano Ventura

Rúbrica. Rúbrica.

(R.- 180515)

A N E X O 2

CLAVES Y LINEAMIENTOS PARA REPORTAR AVALUOS A SHF 2006



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

México D.F., 4 de julio de 2006.

A las Unidades de Valuación Inscritas en SHF

Asunto: Claves y lineamientos para reportar avalúos a SHF 2006.

En relación con la entrada en vigor, el próximo 17 de julio de 2006, de las Modificaciones a las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Metodología), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de abril de 2006 y con fundamento en las Reglas Cuarta y Vigésima Segunda en su fracción VIII, de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Reglas), las Unidades de Valuación (UV's), inscritas ante esta Sociedad, deberán cumplir con los siguientes lineamientos para el reporte y envío de información:

1. Las UVs deberán seguir enviando, hasta el 13 de octubre de 2006, los reportes con la información de avalúos referente a los campos 1 a 36, contenidos en la fracción IV de la Regla Vigésimo sexta de la Metodología vigente al día de hoy, mediante el procedimiento Web y bajo los mismos lineamientos que se han venido utilizando.
2. Las UV's deberán reportar a SHF, a partir del 14 de octubre de 2006, la información referente a la síntesis del avalúo contenida en la fracción IV de la Regla Vigésimo sexta de la Metodología que entrará en vigor el 17 de julio de 2006, excluyendo el relativo a la firma, así como el costo cobrado al acreditado para cada uno de los avalúos que realicen y certifiquen.
3. A partir del 31 de julio de 2006, estará disponible la aplicación para iniciar las pruebas para el envío de la información vía Web Services (WS). Para tal fin, se deberán observar las especificaciones técnicas señaladas en el archivo "Avaluos_all_wsdl.wsdl" (descargar).
4. Para reportar la información referida en el punto 2, se deberán observar además las especificaciones técnicas señaladas en la tabla "Campos para el reporte de avalúos" que forman parte del presente comunicado.
5. La información referida en el punto 2 podrá ser presentada a SHF conforme se vaya generando. La aplicación para su envío estará disponible de forma permanente, sin embargo, los avalúos realizados no podrán reportarse después de transcurridos los primeros diez días hábiles bancarios de cada mes. El sistema no permitirá el envío de reportes fuera de este plazo y por tanto la información se tendrá por no presentada.
6. No se deberán incluir registros en blanco (nulos).
7. Los sistemas de la UV deberán aplicar las validaciones indicadas en la tabla "Campos para el Reporte de Avalúos"-anexa- antes de realizar el envío a SHF.
8. Si el reporte presenta inconsistencias la aplicación no permitirá su ingreso a la base de datos.
9. La información relativa a las georeferencias de la vivienda (altitud, latitud y longitud) deberá ser veraz y consistente y reportarse como lo establece la Metodología. El método de obtención y la forma como deberán reportarse dichas georeferencias serán dados a conocer en un alcance a este comunicado.

10. La UV deberá asignar la clave del avalúo hasta el momento del cierre. No se aceptaran claves duplicadas y el número consecutivo de los avalúos deberá ser continuo tanto por año como por regional. Dicho consecutivo deberá reiniciarse el primer día hábil de enero de cada año.
11. La UV deberá reportar las claves de los Avalúos que hayan sido cancelados mediante la opción "cancelados".
12. Los avalúos reportados a esta Sociedad como certificados, no podrán ser reportados como cancelados posteriormente. La unidad tendrá la obligación de guardar la documentación correspondiente, en los términos de la fracción X de la Regla Vigésima de las Reglas.
13. Las claves de avalúo que hayan sido reportadas como canceladas no podrán ser reutilizadas o reasignadas, posteriormente, a ningún otro avalúo. La aplicación para reportar claves canceladas estará disponible de forma permanente.
14. El archivo de cancelaciones deberá incluir únicamente las claves de los avalúos.
15. Las modificaciones deberán reportarse únicamente mediante la aplicación disponible para ello, durante los diez primeros días hábiles bancarios de cada mes.
16. No se admitirán reportes de modificaciones a avalúos después de dos meses de haber sido certificados.
17. Los avalúos podrán modificarse sólo una vez.
18. La modificación podrá realizarse únicamente cuando el avalúo haya sido previamente reportado dentro del informe de avalúos realizados y certificados.
19. El archivo de modificaciones deberá contener los campos mencionados en el punto 2 más los campos: a) Motivo del cambio y b) Acciones que tomará la unidad para que, las fallas que dieron origen a las modificaciones no se repitan.
20. Cuando la UV no haya realizado ningún avalúo durante el mes, deberá notificarlo " SHF mediante la aplicación disponible en la página pública para tal efecto.
21. Para reportar la "Clave de la entidad que otorga el crédito" véase el catálogo de intermediarios financieros

Campos para el Reporte de Avalúos

- Los formatos de los campos deberán estar de acuerdo a las especificaciones del archivo: "Avaluos_all_wsdl.wsdl".

ID	Campo.	Validación.
1	Clave del avalúo	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura: EENNNYYSSRMMMMMMV <ul style="list-style-type: none"> ▪ EENNN: La Clave de la UV.- debe corresponder con la unidad que está efectuando el reporte. ▪ YY: Año del avalúo.- No mayor al año en curso. ▪ SS: Clave del estado según INEGI.- corresponder con el campo "Clave de la Entidad Federativa". ▪ R: Regional- <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la UV no maneje regionales deberá utilizar un cero. • Para identificar sus regionales deberá utilizar números del 1 al 9 y en caso de requerir más regionales se utilizarán las letras del alfabeto. • Si usan letras ver Tabla de Equivalencias para efectos del cálculo del dígito verificador. • Las regionales que maneje la UV deberán estar registradas en sistema de SHF. Es obligación de la unidad mantener actualizado este registro. ▪ MMMMM: Consecutivo.- por año y por regional. ▪ V: Dígito verificador.- De acuerdo al algoritmo. • No duplicar claves. • El consecutivo debe ser continuo por año y regional. • Asignar clave al momento del cierre del avalúo. • El consecutivo se debe reiniciar cada año. • Para el cálculo del dígito verificador de la Clave del Avalúo ver "Algoritmo para Generar el Dígito Verificador en la Clave del Avalúo". •
2	Fecha del avalúo	<ul style="list-style-type: none"> • La vigencia del avalúo es de seis meses contando días calendario por mes y no por un período de 180 días. • Debe ser menor o igual a la fecha en que se reporta. • El año debe ser el mismo que se reporta en la clave del avalúo salvo en el caso de los avalúos que se reportan en el mes de enero en el cual pueden reportar avalúos del mes de diciembre del año anterior. • No puede haber cambios en los avalúos cuando han pasado más de dos meses contados a partir de la fecha del avalúo reportado.
3	Número de registro del conjunto Infonavit.	<ul style="list-style-type: none"> • En caso de no aplicar dejarlo vacío.

4	Clave del controlador.	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura: AANNV; el cero inicial es parte de la clave. • Debe estar registrado en el padrón de la UV como CONTROLADOR. • El controlador no puede ser el mismo que hizo el avalúo (valuador profesional). • En caso de que sea dado de baja o bien cambie de clave, el sistema deberá considerarlo como si estuviera todavía en el padrón de la UV pero además verificar que las fechas de los avalúos de este valuador no sean mayores a la fecha de la baja.
5	Clave del valuador profesional.	<ul style="list-style-type: none"> • Debe estar registrado en el padrón de la UV como VALUADOR PROFESIONAL o bien como CONTROLADOR. • La clave del perito debe ser diferente a la clave del controlador. • En caso de que sea dado de baja o bien cambie de clave, el sistema deberá considerarlo como si estuviera todavía en el padrón de la UV pero además verificar que las fechas de los avalúos de este valuador no sean mayores a la fecha de la baja.
6	Clave de la entidad que otorga el crédito.	<ul style="list-style-type: none"> • Conforme a catálogo publicado por SHF.
7	Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.	<ul style="list-style-type: none"> • Mayúsculas, sin acentos ni abreviaciones. • En el caso de que no aplique dejarlo vacío.
8	Propósito.	<ul style="list-style-type: none"> • Puede tomar los valores 1, 2 y 3.
9	Tipo de inmueble a valuar.	<ul style="list-style-type: none"> • Puede tomar los valores 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
10	Calle y número.	<ul style="list-style-type: none"> • Mayúsculas, sin acentos ni abreviaciones.
11	Nombre del conjunto Infonavit.	<ul style="list-style-type: none"> • En caso de no aplicar dejarlo vacío. • Este campo debe ser diferente al campo "Número de registro del conjunto Infonavit".
12	Colonia.	<ul style="list-style-type: none"> • Mayúsculas, sin acentos ni abreviaciones.
13	Código postal.	<ul style="list-style-type: none"> • En el caso de las viviendas que no cuenten aún con él, se debe utilizar el código 99999 (no dejar vacíos, blancos o ceros y no capturar caracteres raros –asteriscos, signos de interrogación, etc.-).
14	Clave de la delegación o municipio.	<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo al catálogo del INEGI. • La clave está integrada por TRES caracteres: los ceros de la izquierda son parte de la clave. • El municipio debe pertenecer al estado reportado (de acuerdo con el INEGI).

15	Clave de la entidad federativa.	<ul style="list-style-type: none"> De acuerdo al catálogo del INEGI. La clave está integrada por DOS caracteres: el cero de la izquierda es parte de la clave. Debe corresponder con los caracteres 8 y 9 de la clave del avalúo.
16	Número de cuenta predial.	<ul style="list-style-type: none"> En caso de que no aplique dejarlo vacío.
17	Proximidad urbana.	<ul style="list-style-type: none"> Puede tomar los valores 1, 2, 3, 4 y 5.
18	Nivel de infraestructura.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo podrá tomar los valores 1, 2, 3 y 4.
19	Clase de inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> Puede tomar los valores 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Si TIPOLOGÍA (campo 9)=1 y 5 entonces puede tomar el valor de cero.
20	Vida útil remanente en meses.	<ul style="list-style-type: none"> En el caso tipología "campo 9"=1 y 5 podrá traer 0 (cero). En los demás casos debe aceptar únicamente valores mayores o iguales a cero.
21	Año de terminación o remodelación de la obra.	<ul style="list-style-type: none"> No mayor al año del reporte. En el caso de tipología "campo 9"=1 y 5 podrá tener 0 (cero).
22	Unidades rentables generales.	<ul style="list-style-type: none"> Mayor o igual a 1.
23	Unidades rentables.	<ul style="list-style-type: none"> Mayor igual a 1.
24	Superficie del terreno en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos (no puede presentar ceros).
25	Superficie construida en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. En el caso de Terrenos tipología "campo 9"=1 puede tomar el valor de cero. En el caso de Tipología OTROS (tipología=5) puede tomar el valor de cero.
26	Superficie accesoria en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> En caso de no aplicar poner un cero.
27	Superficie vendible en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> No puede presentar blancos ni ceros.
28	Valor comparativo de mercado.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
29	Valor físico del terreno.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
30	Valore físico de la	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos.

	construcción.	<ul style="list-style-type: none"> En el caso de terrenos (tipología=1) podrá tener cero. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
31	Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.	<ul style="list-style-type: none"> En caso de que no aplique poner un cero. Valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
32	Importe del valor concluido.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
33	Número de recámaras.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. En el caso de tipología "campo 9"=1 y 5 este campo podrá traer un cero.
34	Número de baños.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. En el caso de tipología "campo 9"=1 y 5 este campo podrá traer un cero.
35	Número de medios baños.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. En el caso de tipología "campo 9"=1 y 5 este campo <u>podrá</u> traer un cero.
36	Número de niveles.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. En el caso de tipología "campo 9"=1 y 5 este campo <u>podrá</u> traer un cero.
37	Número de estacionamientos.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. En el caso de tipología "campo 9"=1 y 5 este campo <u>podrá</u> traer un cero Cuando la vivienda no cuente con estacionamiento, este campo deberá traer un cero.
38	Acometida al inmueble del suministro telefónico.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo puede tomar los siguientes valores: <ul style="list-style-type: none"> 0 = NO 1 = SI
39	Nivel de equipamiento urbano.	<ul style="list-style-type: none"> Este campo sólo podrá tomar los valores 1, 2, 3 y 4.
40	Elevador.	<ul style="list-style-type: none"> Este campo sólo podrá tomar los valores SI o NO.
41	Longitud.	<ul style="list-style-type: none"> Véase punto 9 de las Claves y lineamientos anteriores.
42	Latitud.	<ul style="list-style-type: none"> Véase punto 9 de las Claves y lineamientos anteriores.
43	Altitud	<ul style="list-style-type: none"> Véase punto 9 de las Claves y lineamientos anteriores.

Especificaciones para las claves a ser utilizadas.

Campo	Tipo de dato	Formato	Observaciones
Clave de la Unidad de Valuación	C5	EENNN <ul style="list-style-type: none"> EE = Clave de identificación del estado. NNN = Consecutivo de la UV por estado. 	En el momento de ser Inscrita la UV, se le asigna una clave. Dicha clave aparece en la carta de Inscripción de la UV.
Clave del Valuador	C7	AANNVV <ul style="list-style-type: none"> AA = Año del registro. 	En el momento de ser Autorizados los Valuadores Profesionales y los

Profesional y del Controlador		<ul style="list-style-type: none"> • NNNN = Consecutivo para el año. • V = Dígito verificador. 	Controladores por SHF, se le asigna una clave. Dicha clave aparece en la carta de Autorización del Valuador Profesional o del Controlador.
Clave del Avalúo	C17	<p>EENNNYYSSRMMMMMMV</p> <ul style="list-style-type: none"> • EENNN = Clave SHF de la Unidad de Valuación. • YY = Año de realización del avalúo. • SS = Clave del Estado donde se ubica el inmueble valuado (Clave INEGI). • R = Regional • MMMMMM = Consecutivo de los avalúos (por año, por Unidad de Valuación y por regional). • V = Dígito verificador. 	<p>A partir de la entrada en vigor de las Reglas (1° de diciembre del 2003), las UV deberán utilizar como folio para sus avalúos la "Clave del avalúo" descrita.</p> <p>Esta clave debe ser asignada al momento de que se cierra el avalúo.</p>

IMPORTANTE:

- Atendiendo el propósito de los avalúos: El formato, la Clave de la Unidad de Valuación, la Clave del Controlador y del Valuador Profesional no deberán ser utilizados en papelería diferente a los avalúos cuyo destino sea el Crédito Garantizado a la Vivienda.

Algoritmo para Generar el Dígito Verificador en la Clave del Avalúo.

La clave para cada uno de los avalúos inmobiliarios que las UV's tienen que reportar a SHF está integrada de la siguiente manera:

Clave Avalúo: E E N N N Y Y S S R M M M M M M V

- Donde:
- EENNN es la clave de la Unidad de Valuación.
 - YY es el año de realización del avalúo (dos dígitos).
 - SS es la clave de identificación del estado donde se encuentra el inmueble valuado.
 - R Dígito identificador: si se trata de un avalúo, se debe poner un 0 (cero) y si se trata de un estudio de valor un 1 (uno).
 - M M M M M M es un consecutivo por año y por Unidad de Valuación (seis dígitos).
 - V es el dígito verificador (un dígito).

x1	x3														
3	0	9	0	0	3	0	9	2	15	0	0	0	27	8	21

Paso 4. $3 + 0 + 9 + 0 + 0 + 3 + 0 + 9 + 2 + 15 + 0 + 0 + 0 + 27 + 8 + 21 = 97$

Paso 5. $100 - 97 = 3$

Paso 6. Clave del Avalúo con DV:

3	0	9	0	0	1	0	3	2	5	0	0	0	9	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ejemplo 2.

Paso 1. Clave del Avalúo sin DV:

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Paso 2.

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3
1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3

Paso 3.

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3
x1	x3														
0	27	6	0	0	6	0	0	4	15	0	0	0	27	6	9

Paso 4. $0 + 27 + 6 + 0 + 0 + 6 + 0 + 0 + 4 + 15 + 0 + 0 + 0 + 27 + 6 + 9 = 100$

Paso 5. Como 100 es múltiplo de 10 tenemos que DV = 0

Paso 6. Clave del Avalúo con DV:

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Catálogo de Intermediarios Financieros.

CLAVE	DENOMINACIÓN SOCIAL
040102	ABN AMRO Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple
040103	American Express Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple.
040062	Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero
040042	Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel
040127	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple
040126	Banco Credit Suisse First Boston (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Credit Suisse First Boston (Mexico).
040030	Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
040086	Banco del Centro, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte
040036	Banco Inbursa, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa
040037	Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones
040059	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

040110	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero
040161	Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte
040002	Banco Nacional de México, S. A., Integrante del Grupo Financiero Banamex.
040058	Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple.
040014	Banco Santander Serfin, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin
040113	Banco Ve por Mas, S.A., Institución de Banca Múltiple.
040106	Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bank of America.
040060	Bansi, S.A., Institución de Banca Múltiple
040012	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer
040112	Comerica Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.
040124	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple
040022	GE Capital Bank, S. A., Institución de Banca Múltiple, GE Capital Grupo Financiero
040021	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
040032	IXE Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero.
040044	Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat
067049	Corporación Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067004	Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067043	Financiera Compartamos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067024	Financiera Independencia, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067013	Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero.
067058	Finpatria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067032	Fomento Hipotecario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067017	General Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filial
067038	GMAC Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067050	Grupo FinTerra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067018	Hipotecaria Associates, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Associates.
067044	Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067008	Hipotecaria Comercial América, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067019	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067052	Hipotecaria Independiente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067012	Hipotecaria México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067021	Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. , Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero BBVA Bancomer
067022	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067041	Hipotecaria Vanguardia, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067030	Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067023	Metrofinanciera, S. A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067035	Operaciones Hipotecarias de México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067027	Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
030001	INFONAVIT
030002	FOVISSSTE

ANEXO 3

ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Este formato es requerido por la autoridad, cuando se trata de un Avalúo para efectos de compra – venta de un inmueble, para fines catastrales, o pago de impuesto predial.

TESORERIA

**ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO A MAQUINA, POR EL VALUADOR)**

CIUDAD DE MEXICO
SECRETARIA DE
FINANZAS



	REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D.V.
DATOS DE UBICACION DEL INMUEBLE	Nº CTA. CAT.				

CALLE:	Nº EXT:	Nº INT:
COLONIA:	DELEG:	C.P.:

CARACTERISTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:			
USO DE SUELO:	LOTE MODA:	FORMA: REGULAR	IRREGULAR
		Nº DE FRENTE:	

DEL TERRENO

PORCIÓN	AREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M ²	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE
				FzC	FUb	FFi	FFC	FSu		
1										
2										
3										
INDIVISO(*):		SUMA		(A) TOTAL \$						

DE LA CONSTRUCCION

USO GENERICO		TERRENO								U. RENTABLES	
PORCIÓN	CLAVES DE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M ²	CLAVE CONS.	EDAD AÑOS	FACTORES		VALOR RESULTANTE			
						FCO	FEI				
1											
		SUMA	0.00	(B) TOTAL \$					0		

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE Ø LOTE	EDAD AÑOS	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FCO	FEI	
1							0.00
2							
3							
4							
5							
INDIVISO(*):		(C) TOTAL \$					0.00

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

+ INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE Ø LOTE	EDAD AÑOS	FACTORES		VALOR RESULTANTE	
					FCO	FEI		
1								
2								
3								
INDIVISO(*):		1.000000	(D) TOTAL \$					0

OTROS METODOS (CAPITALIZACION DE RENTAS)

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>
DEDUCCIONES MENSUALES: %	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL: %	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>
RESULTA:	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>

CONCLUSION

VALOR FISICO: A+B+C+D	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>
VALOR CAPITALIZACION:	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>
VALOR MERCADO:	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>
VALOR COMERCIAL:	\$	<input style="width: 80px;" type="text"/>

VALOR COMERCIAL CON LETRA:

VALOR REFERIDO AL:	\$	FACTOR:
PERITO VALUADOR	SOCIEDAD N°	
NOMBRE Y FIRMA		
Nº DE AVALUO: 0.0000	FECHA:	SELLO DE LA SOCIEDAD

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

COLINDANCIAS:

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

METODO DE VALUACION: COMPARACION DE MERCADO.

INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO TERRENO.

CASO	UBICACION		CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO
	CALLE Y NUMERO	COL. NOMINAL		
1				
2				
3				
4				

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMER	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M2	CONSERVACION	SUP MP	V.U.N.R.
1								
2								
3								
4								

PROMEDIO:
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M2

VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/M2	FUENTE	FECHA
1			
2			
3			
4			

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	SUP M2	V.U.S. \$/M2	FACTORES DE HOMOLOGACION					FRe	VALOR RESULT. \$/M2
				ZONA	UBIC.	SUP	Fco	COM		
1										
2										
3										
4										

PROMEDIO:
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M2

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/M2
1				
2				
3				
4				

RENTA MENSUAL APLICADA \$/M2

DEDUCCIONES

DEDUCCIONES ESTIMADAS EN :

OBSERVACIONES:

GLOSARIO DE TERMINOS

*GLOSARIO DE TÉRMINOS EN VALUACIÓN **

A

ACTIVO.- Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores y del cual se puede esperar obtener ciertos beneficios económicos futuros. El término activo se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad de un activo es por sí mismo un intangible. Una parte de la propiedad de una entidad debe reconocerse como un activo cuando:

- a) Es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros; asociados con el activo.
- b) El costo del activo para la entidad puede medirse de manera realista.

ACTIVO CIRCULANTE.- Está constituido por el dinero y los otros recursos que serán convertidos a efectivo en las operaciones de una entidad, en un período corto, un año generalmente. En otras palabras, es el conjunto de activos que no se pretende utilizar de manera continua en las actividades de la entidad. Algunos ejemplos son inventarios, productos en proceso, inversiones a corto plazo y efectivo en bancos o en caja. En ciertas circunstancias, un bien raíz que normalmente se considera un activo fijo, puede considerarse como un activo circulante, como es el caso de terrenos o construcciones que están en el inventario de una empresa inmobiliaria para su venta.

ACTIVO FIJO.- Es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad. En una empresa, el activo fijo está constituido principalmente por activos tangibles distribuidos en dos grandes categorías, es decir planta y equipo, además de otros activos de larga duración.

ACTIVO INTANGIBLE.- Está constituido por aquellos activos que no tienen existencia física pero que sin embargo tienen un valor importante para la empresa. Es el conjunto de activos que se manifiestan por sus propiedades económicas aunque no tienen sustancia física; le otorgan derechos y privilegios a sus propietarios y normalmente generan ingresos.

ACTIVO TANGIBLE.- Está constituido por aquellos activos con una presencia física, tales como terrenos, edificios, maquinaria y equipo.

AGROPECUARIO.- Relativo a los campos y al ganado, a su cultivo y a su producción.

ANÁLISIS DE VIDA / EDAD.- Es un método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

ARRENDADOR.- Alguien que posee los derechos para usar un activo, el cual se le transfiere a otro (arrendatario) bajo un contrato de arrendamiento. El arrendador normalmente se conoce también como propietario o casero.

ARRENDAMIENTO .- Es un compromiso por parte del inquilino (arrendatario) de pagar un alquiler al propietario (arrendador), a cambio del usufructo de un activo. Puede ser financiero (largo plazo) o de operación (corto plazo). Generalmente incluye un acuerdo de contrato en donde los derechos de uso y posesión se transfieren del arrendador al arrendatario a cambio de pagar rentas.

ARRENDATARIO.- Una persona a quien se le renta una propiedad bajo un contrato de arrendamiento. Al arrendatario se le conoce también como inquilino.

* Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) (Antes CABIN). Dirección General de Avalúos, 2007

AVALÚO.- Es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado. Es, asimismo el propio resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada.

AVALÚO BASE.- Es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

AVALÚO DE ORDEN DE MAGNITUD.- Consiste en estimar valores y costos en forma aproximada sin necesidad de recurrir a cotizaciones específicas de cada bien, ya que el objeto de este avalúo es contar con valores oportunos y generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es de + 40%.

AVALÚO FRACCIONAL.- Consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones.

AVALÚO HIPOTÉTICO.- Un Avalúo hipotético es un avalúo basado en ciertas condiciones asumidas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

AVALÚO RECURRENTE.- Consiste en actualizar las cifras de un avalúo base u original a una fecha posterior.

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

B

BIEN.- Se entiende como tal, cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y / o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho, y de la cual puede disponer libremente.

BIEN INMUEBLE.- Se define como bien inmueble a los derechos, participaciones y beneficios sobre una parte de la tierra con sus mejoras permanentes, así como a los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

BIEN MUEBLE.- Se define como bien mueble a los derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexado permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere, entonces, a todo lo que no es inmueble, o sea maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a los deberes y derechos de propiedad sobre ellos.

BIENES COMPARABLES.- Son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando, y se obtienen de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

BIENES DEL DOMINIO PRIVADO.- Los señalados en el artículo 3 de La Ley General de Bienes Nacionales. "Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º. De esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares; Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso; Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común; Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación; Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior; Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiriera la Federación; Los bienes

muebles e inmuebles que la Federación adquiriera en el extranjero; Los bienes inmuebles que adquiriera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra; También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.”

BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO.- Los señalados en los artículos 2 y 29 de La Ley General de Bienes Nacionales.

C

CAPITAL.- Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Es asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización). Desde el punto de vista contable el capital es la diferencia entre el activo y el pasivo de una empresa ($CAPITAL = ACTIVO - PASIVO$).

CAPITALIZACIÓN.- Es una técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos:

- a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y
- b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

COMERCIALIZACIÓN.- Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

COMODATO.- Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

COMPRA.- Representa la adquisición de mercancías y servicios mediante un pago de dinero.

CONTRATO.- Es un convenio entre dos o más personas que implica derechos y deberes recíprocos; como, por ejemplo: un contrato de renta o alquiler; un contrato entre tenedores de bonos y el emisor.

COSTO.- Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. El costo es un concepto relativo a la producción y no es aplicable al proceso de intercambio. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE REEMPLAZO.- Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

COSTO DE REPOSICIÓN ASEGURABLE.- Es el costo de reemplazo o de reposición nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO.- Se entiende como el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o como Costo de Reproducción.

COSTO DE REPRODUCCIÓN.- Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción iguales.

COSTO HISTÓRICO.- Es el costo inicialmente capitalizado de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN.- Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

COSTO ORIGINAL.- Es el costo inicialmente capitalizado de un bien en manos de su propietario actual.

COSTOS DIRECTOS.- Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

COSTOS INDIRECTOS.- Ver GASTOS INDIRECTOS

D

DACIÓN EN PAGO.- Es la forma de extinguir obligaciones de pago previamente existentes, a través de una cosa diferente a la original.

DEMANDA.- Es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado.

DEPRECIACIÓN.- Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

DEPRECIACIÓN ACUMULADA.- Es la suma que representa la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y la obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

DEPRECIACIÓN ANUAL.- Se entiende como el cargo anual que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente, y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

DEPRECIACIÓN FÍSICA.- Pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

DERECHO DE EXPROPIACIÓN.- Es el poder de la autoridad gubernamental de enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público.

DERECHO DE PASO.- Es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro.

DERECHO DE PROPIEDAD.- Los derechos que están relacionados con el régimen de propiedad del bien raíz. Estos incluyen el derecho a utilizar la propiedad, a venderla, a rentarla, a regalarla, a desarrollarla, a cultivarla, a extraer minerales, a alterar su topografía, a subdividirla, a agruparla y a utilizarla para la recolección de desechos, o para no ejercer ninguno de estos derechos. La combinación de estos derechos de propiedad a veces se conoce como el conjunto de derechos. Los Derechos de Propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas tales como servidumbres, derechos de paso, densidad específica de desarrollo, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

DERECHO DE VÍA.- Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de la Administración Pública Federal, libre de toda obstrucción.

DERECHOS DEL ARRENDADOR.- Son los derechos de propiedad que conserva el arrendador o propietario sobre una propiedad sujeta a un arrendamiento, en donde los derechos de uso y ocupación se le transfieren al arrendatario o inquilino.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO.- Son los derechos de un arrendatario o inquilino sobre una propiedad arrendada, incluyendo los derechos de uso y ocupación por un período de tiempo específico a cambio del pago de una prima y/o renta.

DERECHOS DEL ARRENDAMIENTO.- Son derechos de régimen de propiedad creados por las condiciones de un contrato de arrendamiento y no por los derechos inherentes al régimen de propiedad del bien raíz. Los derechos del arrendatario están sujetos a los plazos de un acuerdo de contrato específico que expira dentro de un período de tiempo específico, y se pueden subdividir o subarrendar a otras partes.

DETERIORO FÍSICO.- Es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el desgaste o exposición a los elementos.

DEVALUACIÓN.- Es la disminución del valor de una moneda respecto a otras monedas extranjeras.

DOMINIO PLENO.- Es el régimen de propiedad absoluto sujeto a las limitaciones, impuestas por el estado.

DONACIÓN.- Es el contrato por virtud del cual una persona denominada "donante" transmite a título gratuito la propiedad de un bien mueble o inmueble, a otra persona denominada "donatario".

E

EDAD CRONOLÓGICA.- Es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

EDAD EFECTIVA.- Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.

ELEMENTOS ACCESORIOS.- Son aquellos bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección, bóveda de seguridad, sistema de seguridad, etc.

ENAJENACIÓN .- Ver venta

ENTIDAD LEGAL.- Es un individuo, una sociedad mercantil o anónima u otra forma cualquiera de organización, autorizada por la ley o por la costumbre, para poseer bienes o efectuar transacciones comerciales.

ESCRITURA DE PROPIEDAD.- Instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

ESTADOS FINANCIEROS.- Es el conjunto de informes contables convencionales para una entidad, constituido principalmente por Estado de Resultados, Balance General (Situación Financiera), y Estado de Flujo de Efectivo, los cuales se preparan en forma mensual, o al final del ciclo contable o período fiscal.

ÉTICA.- Es un sistema de principios morales y su aplicación a problemas particulares de conducta; se puede mencionar a las reglas de conducta de una profesión, impuestas por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.

F

FACTOR DE DEMÉRITO.- Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE DEPRECIACIÓN.- Ver factor de demérito

FACTOR DE DESCUENTO.- Es el multiplicador necesario para reducir los flujos de efectivo que genera un bien a valor presente.

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN.- Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

FACTOR DE OBSOLESCENCIA.- Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).

FACTORES EXTERNOS.- Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación tasas de interés bancarias; existencia de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.

FACTOR RESULTANTE.- Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

FECHA DE VALORES.- Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores expresados en un avalúo.

FECHA DEL INFORME DE AVALÚO.- Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

G

GASTO.- Egreso, o salida de dinero, con fines cualesquiera que no sean los de inversión. Se habla de gastos de consumo, gastos de representación, gastos generales, gastos menores, etc.

GASTOS INDIRECTOS.- Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

GRAVAMEN.- Es toda carga o impuesto sobre actividades económicas, capitales o propiedades.

H

HIPOTECA.- Es el derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito hipotecario.

HOMOLOGACIÓN.- Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro

I

IMPUESTO.- Contribución, cantidad de dinero o especie que el gobierno cobra por ley a los particulares, con el objeto de sostener los gastos gubernamentales y los servicios que proporciona a la sociedad.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Contribución que grava el ingreso de las personas y entidades económicas (personas físicas y morales)

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.- Lista o razón matemática que muestra la evolución de los precios de las mercancías y servicios que compran los consumidores. El índice e precios al consumidor puede ser nacional o por ciudad, y se obtiene como promedio del incremento de precios de algunos artículos y servicios representativos del consumo general, previa selección del conjunto de mercancías y servicios que se tomarán en cuenta para el promedio. El índice nacional de precios al consumidor se da a conocer mensualmente, y la suma de los doce meses representa el incremento anual promedio. A este índice también se le llama índice de precios al menudeo.

INDIZACIÓN.- Es una herramienta usada para estimar el valor actual de un bien, en el cual un factor índice es aplicado al valor o costo histórico del bien en otra fecha.

INFLACIÓN.- Este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

INFORME DE AVALÚO.- Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica de un avalúo, revisión o análisis. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse una asignación de avalúo.

INGRESO BRUTO.- Es el ingreso o renta que genera un bien en un período, antes de deducir ningún gasto o pago.

INGRESO NETO.- Es el ingreso que queda después de deducir los gastos de operación y mantenimiento. Puede ser estimado antes o después de gastos financieros y / o impuestos.

INMUEBLE.- Ver Bien Inmueble o Bien Raíz.

INSTALACIONES ESPECIALES.- Son aquellos equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones y subestaciones, etc.

INSTALACIÓN Y MANO DE OBRA.- Es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar algunas construcciones.

INVENTARIO.- Es un documento en el cual se anota una relación ordenada de los bienes de una persona, entidad, o una comunidad. Los establecimientos industriales y comerciales, realizan periódicamente sus inventarios con el propósito de conocer la cantidad de mercancías (producidas, en elaboración y almacenadas) con las que cuentan.

J

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA.- Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA COMO NEGOCIO EN MARCHA.- Tiene como base el determinar el monto de un arrendamiento de una unidad productiva, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago de renta en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión en activos, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre este tipo de negocios.

L

LIQUIDEZ.- Es una razón financiera que mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.

LISTA DE PRECIOS MINIMOS.- Es la lista que periódicamente emite la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, en la que se establece el precio mínimo de venta de los bienes considerados de desecho.

M

MAQUINARIA.- Es un implemento mecánico genérico que se usa en procesos de fabricación y que implica la transformación de un material o producto. Toda maquinaria es equipo, pero no todo equipo es maquinaria.

MÁRGEN DE UTILIDAD.- Es un componente de rentabilidad respecto al rendimiento sobre los activos (sobre la inversión). Se obtiene dividiendo la utilidad neta entre el ingreso por ventas.

MEJORAS A LOS TERRENOS.- Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio" (s).

MERCADO.- Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.- Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un solo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN.- Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas / ganancias del desarrollador.

MONOPOLIO.- Es aquella forma de mercado en la que existe una sola empresa como único vendedor.

N

NEGOCIO.- Es una entidad comercial, industrial o de servicio que se dedica a una actividad económica generalmente lucrativa. El derecho de propiedad de un negocio puede ser indiviso, puede dividirse entre los accionistas, y/o puede incluir un derecho mayoritario y minoritario. Los negocios en marcha pueden valuarse mediante el enfoque basado en los costos, el enfoque de capitalización de ingreso, o mediante el enfoque de comparativo de ventas.

NEGOCIO EN MARCHA.- Supuesto de que una entidad comercial continuará en operación en el futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la empresa no tiene la intención ni la necesidad de

liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones; si existiera dicha intención o necesidad, los estados financieros tendrían que elaborarse sobre una base distinta, y si es así, la base utilizada en un avalúo deberá revelarse.

O

OBJETO DEL AVALÚO.- El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.- Se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble. Rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

OBSOLESCENCIA.- Es la contribución a la pérdida de valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales) o externos (económicos) distintos al uso y deterioro físico.

OBSOLESCENCIA CURABLE.- Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA.- Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

OBSOLESCENCIA INCURABLE.- Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.

OBSOLESCENCIA TÉCNICO FUNCIONAL.- Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente. Es también la pérdida en el valor de un bien que se debe a los cambios en la moda, preferencias o normas. La obsolescencia funcional incluye los costos de capital excedentes y los costos operativos excedentes. Esta puede ser curable o incurable

OLIGOPOLIO.- Es aquella situación en donde se tienen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o diferente en alguna forma, pero donde cada cual tiene gran influencia sobre el precio.

OLIGOPSONIO.- Se considera que hay oligopsonio cuando el número de compradores es muy reducido y éstos se imponen a los vendedores, lo que les permite influir sobre el precio.

OPINIÓN DE VALOR.- Proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

P

PERITO VALUADOR.- Un perito es aquel valuador profesional con título y cédula certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, miembro del Colegio, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

PRÁCTICA VALUATORIA.- Es la práctica de la función de los valuadores que puede ser de tres maneras: avalúo, revisión de avalúos y consultoría.

PRECIO.- Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.

PRECIO DE MERCADO.- Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

PRECIO DE OFERTA.- Es aquel precio que el propietario de un bien lo ofrece formalmente en venta en el mercado.

PRECIO MÍNIMO DE VENTA.- Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.

PRECIO TOPE.- Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio.

PREMISAS DE VALOR.- Es una manera de identificar la definición y los parámetros bajo los cuales el valor se está determinando.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN.- El valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro. Fundamenta el valor por capitalización de rentas.

PRINCIPIO DE COMPETENCIA.- La ganancia anima a la competencia. La ganancia excesiva produce competencia ruinosa, exceso de oferta.

PRINCIPIO DE EQUILIBRIO.- Existe un punto de armonía entre la oferta y la demanda. Un cambio entre ellas, afectará el valor de un bien.

PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO.- El mayor y mejor uso es aquel uso más probable de un bien que es físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

PROPIEDAD.- Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.

PROPIEDAD INMUEBLE.- Es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos propietarios inherentes a los bienes raíces.

PROPIEDAD PERSONAL.- Es un concepto legal que se refiere a todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de los bienes que no son un bien raíz. También se conoce como "bien mueble". La propiedad personal puede ser tangible, tal como un bien mueble, o intangible, tal como una deuda o una patente. Los artículos de propiedad personal tangible, no están fijados de manera permanente al bien raíz y generalmente se caracterizan porque se pueden mover. La propiedad personal puede valorarse de acuerdo a su Valor de Mercado, a su valor de realización, o a su valor de recuperación.

PROPÓSITO DE UN AVALÚO.- Es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

R

RENTA BRUTA.- Ver Ingreso Bruto.

RENTA NETA.- Ver Ingreso Neto.

REVALUACIÓN.- Es la acción de incrementar el valor de una moneda con respecto a su anterior tipo de cambio. También se pueden revaluar los activos de las empresas, con fines fiscales y financieros.

REVERSIÓN.- Es la cantidad, en términos monetarios, que se estima producirá un bien a su venta después de un determinado período en uso.

RIESGO.- Es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, en un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio que recibe por haber aceptado el riesgo de la producción.

S

SEGURO.- Mecanismo económico mediante el cual aquellos que se encuentran sujetos a determinados peligros similares contribuyen a un fondo común, con el cual se paga cualquier pérdida sufrida por cualquiera o cualesquiera de los contribuyentes.

SERVIDUMBRE.- Es un derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

SOCIEDAD.- Un derecho de propiedad en el que dos o más personas son propietarias de un negocio o de una propiedad y comparten las utilidades y las pérdidas. Las sociedades pueden ser anónimas o limitadas.

SUBASTA.- Venta que normalmente es pública, en donde la propiedad se le vende al postor que ofrece la cantidad más alta, siempre y cuando ésta sea igual que, o exceda cualquier precio de reserva o valor base establecido.

SUBSTANCIAS PELIGROSAS.- En el contexto de una valuación, cualquier material que se encuentra dentro, alrededor o cerca de la propiedad que está siendo valuada que tiene suficiente forma, cantidad y biodisponibilidad para crear un impacto negativo sobre el valor de mercado de la propiedad.

T

TASA DE CAPITALIZACIÓN.- Es una tasa que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble. Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.

TASA DE DEPRECIACIÓN.- Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

TASA DE INTERÉS.- Es la relación que existe entre el monto principal de un préstamo y la cantidad de ingreso excedente que le proporciona a su propietario.

TASA DE INTERÉS ACTIVA.- Es la que cobran las instituciones de crédito por los préstamos que otorgan bajo distintas condiciones.

TASA DE INTERÉS EFECTIVA.- Es aquella que toma en cuenta la capitalización de los intereses.

TASA DE INTERÉS NOMINAL.- Es aquella que no toma en cuenta la capitalización de los intereses.

TASA DE INTERÉS PASIVA.- Es la que se ofrece en valores que adquiere el público para invertir su capital.

TASA DE INTERÉS REAL.- Es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación.

TERRENO.- Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.

U

USO DEL AVALÚO.- Es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.

USUFRUCTO.- Son los rendimientos o provechos que produce un bien, y el derecho que se tiene sobre ellos.

UTILIDAD.- Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad. Por otra parte, es un término genérico aplicado al excedente de ingresos o precio de venta, sobre los costos correspondientes.

UTILIDAD BRUTA.- Es el ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.

UTILIDAD NETA.- Es el cambio en el capital contable de una entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias en una entidad, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y las distribuciones de efectivo hechas a los dueños del negocio.

V

VALOR.- Es un concepto económico que se refiere a la relación monetaria entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Se entiende como el grado de utilidad de un bien o servicio, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su precio. El valor no es un hecho sino un estimado del precio más probable que se pagará por un bien o servicio en un momento dado, de acuerdo con la definición particular de valor aplicable en cada caso.

VALOR ASEGURABLE.- Es el costo neto de reposición de un bien, menos el costo de las partes específicamente excluidas en la póliza de seguro.

VALOR BASE.- Es la cantidad expresada en términos monetarios, en la que sale un bien a la venta en un proceso de licitación o subasta pública, y representa el valor comercial o el valor de realización, en su caso, netos de todos los gastos y adeudos pendientes de cubrirse por la posesión y propiedad del bien en tanto no se vende.

VALOR CATASTRAL.- Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

VALOR COMERCIAL.- Se entiende como la cantidad más probable, expresada en términos monetarios y en condiciones de pago en efectivo, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. Es el equivalente a valor justo de mercado. En términos catastrales, el valor comercial equivale al promedio ponderado del valor físico y del valor por capitalización de rentas.

VALOR CONTABLE.- Es la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas por las normas fiscales correspondientes. El valor contable puede ser actualizado mediante avalúo o índices específicos.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN.- Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

VALOR DE CONTADO.- Es el valor asociado con una operación realizada al contado para adquirir un bien, expresado en términos monetarios.

VALOR DE CHATARRA.- Ver Valor de Desecho.

VALOR DE DESECHO.- Es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por un bien al final de su vida, cuando ya no tiene un uso alterno y se estima por el valor de sus elementos de construcción. El valor de desecho es similar al valor de chatarra o de salvamento.

VALOR DE DOMINIO PLENO DEL ARRENDADOR.- Generalmente se considera la suma del valor presente de los ingresos netos anticipados que se van a recibir bajo el arrendamiento, más el valor presente del valor anticipado de la propiedad, cuando el arrendador recupera nuevamente el uso y la posesión. En la práctica el Valor justo de Mercado debe identificarse, definirse y ser el más adecuado para este caso.

VALOR DE INTERCAMBIO.- Es el valor de un bien, expresado en términos monetarios, ofrecido en una compraventa y que se intercambia por otro(s) activos monetarios o no monetarios.

VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZADA.- Ver Valor de Realización Forzada.

VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA.- Ver Valor de Realización Ordenada.

VALOR DE MERCADO.- Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR DE OPORTUNIDAD.- Es el máximo valor aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

VALOR DE REALIZACIÓN FORZOSA.- Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal "tal como está y donde se ubica" el bien.

VALOR DE REALIZACIÓN ORDENADA.- Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta en el mercado abierto debidamente anunciada, contando con un plazo corto para encontrar un comprador, donde el vendedor se ve en la necesidad de vender "tal como está y donde se ubica" el bien.

VALOR DE RECUPERACIÓN.- Es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener como resultado de la venta de un bien después de terminada su vida económica, para un uso alternativo.

VALOR DE REMATE.- Ver valor de realización forzosa

VALOR DE REEMPLAZO.- Ver Costo de Reemplazo.

VALOR DE REMATE.- Se entiende como la cantidad que se podría obtener por la venta de un bien, en la que una autoridad se ve en la obligación de vender el bien, a causa de un proceso judicial.

VALOR DE REPOSICIÓN.- Ver Costo de Reposición Nuevo. El Costo de Reposición se considera un "Valor" en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

VALOR DE REPOSICIÓN ASEGURABLE.- Ver costo de reposición asegurable.

VALOR DE REPRODUCCIÓN.- Ver Costo de Reproducción.

VALOR DE RESCATE.- Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.

VALOR DE SALVAMENTO.- Ver valor de desecho

VALOR EN USO.- Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo su disposición al final de su vida útil.

VALOR ESPECIAL.- Término relativo a un elemento extraordinario de valor que es mayor al Valor de Mercado.

VALOR ESPECULATIVO.- Es el valor esperado de un bien inmueble, expresado en términos monetarios, basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, de condiciones políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o decrecimiento económico o poblacional.

VALOR EXTRÍNSECO.- Es el valor de un bien, determinado por personas que lo desean adquirir, expresado en términos monetarios.

VALOR FISCAL.- Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales

VALOR INTANGIBLE.- Es el valor de un negocio en marcha adicional al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

VALOR INTRÍNSECO.- Es el valor inherente a un bien en sí mismo, (como por ejemplo el de los metales preciosos).

VALOR JUSTO DE MERCADO.- Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor por ventas comparables (enfoque de mercado).

VALOR MÁXIMO.- Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

VALOR MÍNIMO.- Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien

VALOR NETO DE REPOSICIÓN.- Ver Costo Neto de Reposición. El Costo Neto de Reposición se considera un "Valor" en tanto aparece registrado en los libros contables de una entidad.

VALOR POTENCIAL.- Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político o social.

VALOR PRESENTE NETO (VPN).- Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

VALOR RESIDUAL.- En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

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.

VALUACIÓN DE ACTIVOS.- Esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria que generalmente para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

VALUACIÓN DE NEGOCIOS.- El acto o proceso para obtener una opinión o estimado del valor de un negocio o empresa o de los derechos inherentes a éste.

VALUADOR.- Cualquier persona que estima el valor de un bien

VALUADOR INDEPENDIENTE.- Es un valuador sin ninguna relación material significativa, ni asociación con los Valuadores de la CABIN, cliente o con el sujeto de la asignación.

VALUADOR INTERNO.- Es aquel Valuador que está empleado por la empresa que posee los activos, o por la oficina responsable de elaborar los registros y/o informes financieros de la empresa. Un Valuador Interno, generalmente es capaz de cumplir con todos los requisitos de independencia y objetividad profesional que se necesitan bajo el Código de Conducta, pero por motivos de presentación y normatividad pública no siempre puede ser aceptable para cumplir con el papel de Valuador Independiente en ciertos tipos de asignaciones.

VALUADOR PROFESIONAL.- Es el profesionista capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

VALUADOR PROFESIONAL DE ACTIVOS.- Una persona con las calificaciones, habilidad y experiencia necesarias para llevar a cabo valuaciones de terrenos, edificios y / o plantas y maquinaria, generalmente para incorporarlas a los estados financieros de la compañía.

VALUAR.- Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.

VECINDAD INMEDIATA.- Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea a los bienes sujetos a valorar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

VECINDARIO.- Ver vecindad inmediata

VENTA.- Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

VIDA ÚTIL ECONÓMICA.- Período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación.

VIDA ÚTIL FÍSICA.- Período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

VIDA ÚTIL NORMAL.- Período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio. Puede medirse independientemente en relación a un inmueble, maquinaria, mobiliario o vehículo, en la medida en que existen componentes que difieren, en cuanto a que algunos tienen una vida corta y otros una vida económicamente larga.

VIDA ÚTIL REMANENTE.- Período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

VIDA ÚTIL TOTAL.- Ver vida útil normal

Z

ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE.- Ver vecindad inmediata.

BIBLIOGRAFÍA

- **Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar Avalúos.** Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de Mayo de 2005.
- **Atlas de la Ciudad de México. Organización Espacial del Área Urbana de la Cd. de México.** Tomo I y II. D.D.F. Secretaría de Desarrollo Social. y Colegio de México. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. Editorial Plaza y Valdés.
- **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Zonificación y Normas de Ordenación 1997.** Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Gobierno del D.F.
- **Código Financiero del D.F.** Gobierno del D.F., Edición 2006.
- **Catálogo Nacional de Costos Prisma.** Ing. Raúl González Meléndez. Ediciones de 1997. y 1998.
- **Costos Paramétricos Prisma Para Proyectos de Avalúos.** Ing. Raúl González Meléndez. Edición. Abril 2002.
- **Bimsa Reports, S.A. de C.V. Análisis Paramétricos de Costos por M²** Edición 2006.
- **Costo y Tiempo en Edificación.** Suárez Salazar.
- **Valuación de Terrenos Urbanos.** Instituto Mexicano de Valuación, A.C.
- **Valuación de Construcciones.** Instituto Mexicano de Valuación, A.C.
- **Introducción a la Valuación.** Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuadores de la República Mexicana, A.C. (FECISVAL) antes llamada A.N.I.M.V., A.C.
- **Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular ó del Dominio Privado.** C.A.B.I.N. 1988.
- **Elementos de Ingeniería Económica para Valuadores y Pequeños Inversionistas.** Hernández G. Rafael. Instituto Mexicano de Valuación de Sinaloa (I.M.V). 1996.
- **UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE:** Sociedad Americana de Valuadores (ASA). Edition 2002.

- **Elementos de Ingeniería Económica para Valuadores y Pequeños Inversionistas.** Hernández G. Rafael. Instituto Mexicano de Valuación de Sinaloa (I.M.V.). 1996.
- **Normas Profesionales de Valuación.** Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C. 1996
- <http://www.lomelin.com.mx/servicios/valuacion.html>
- http://www.infobest.com.mx/mainpage_sp.htm
- http://www.infonavit.gob.mx/infonavit_ampliado/valuadores/participantes/aep.shtml
- http://www.shf.gob.mx/unidades_de_valuacion.html
- http://www.appraisalfoundation.org/s_appraisal/index.asp
- Entrevista con El Director General de la Empresa Infobest, S.C. Manuel García Pérez, quien es miembro del Colegio Nacional de Valuadores. (www.infobest.com.mx).