



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**POSGRADO DE ARQUITECTURA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN**

**PROPUESTA DEL MÉTODO DE VALUACIÓN
POR COMPARACIÓN DE MERCADO DE
INMUEBLES NO SIMILARES**



TESINA
**PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN DE INMUEBLES**
PRESENTA:
ARQ. JOSÉ ANTONIO TORRES ROSAS

DIRECTOR:
EVIARQ. DANIEL SILVA TROOP



MÉXICO, D.F.

2010



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.

DIRECTOR DE TESINA: EVIARQ. DANIEL SILVA TROOP

SINODALES PROPIETARIOS:

LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO

EVING. MANUEL GARCIA CORDOVA

SINODALES SUPLENTE:

MENARQ. LORENZO BARRAGAN ESTRADA

DRA. ESTHER MAYA PEREZ

Mi tesina la dedico con todo mi amor y cariño.

A ti, DIOS que me diste la oportunidad de vivir, de regalarme una familia tan maravillosa y darme la fortaleza espiritual y física para terminar ésta especialidad.

A mí adorable esposa Sandra por su paciencia y comprensión al propiciar un ambiente cordial y estimulante para el desarrollo de mis estudios, por todos esos bellos momentos, por todo el apoyo y amor que siempre me has demostrado, te regalo este trabajo y el regalo más importante que te ofrezco es mi corazón y la mitad de mi alma porque la otra es para vivir a tu lado para siempre. ¡Te amo corazonzote!

A mí madre María del Refugio por tu apoyo y cariño incondicional, tu sacrificio en el transcurso de mis estudios, por enseñarme el camino con tus consejos, tus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada te doy las gracias por tu amor. ¡Gracias por darme la vida!

A mí padre José Antonio te agradezco por los ejemplos de perseverancia y constancia que te caracterizan, por no dejarte vencer en ningún aspecto de la vida, por el valor mostrado para salir adelante en momentos difíciles, te agradezco tu apoyo moral, económico, y sobre todo tu gran amor. ¡Gracias nuevamente por ayudarme a culminar mi carrera profesional y ahora te doy las gracias por ayudarme con ésta especialidad! ¡Te quiero mucho!

A mis queridos hijos José Antonio, Ángel Giovanni, Kevin Damián que con su cariño, esfuerzo y dedicación en sus estudios, me obligan a ser mejor ser humano, mejor padre, mejor amigo, ser un ejemplo a seguir, les agradezco por permitirme ser su padre. ¡Los amo mucho!

A la persona que considero mi amiga Sandra Haydée, te doy las gracias por todo el apoyo y paciencia que me tuviste en matemáticas financieras, lo cual me permitió concluir con éxito mis estudios en esta especialidad. ¡Gracias!

A mis maestros, gracias por su tiempo, por su apoyo así como por su sabiduría que me transmitieron en el desarrollo de mi formación profesional, en especial agradezco a mi director de tesina EVIARQ. Daniel Silva Troop, a mis sinodales propietarios, el Lic. Evaristo Romero Salgado, EVING. Manuel García Córdova, a mis sinodales suplentes, MENARQ. Lorenzo Barragán Estrada y DRA. Esther Maya Pérez. ¡Gracias!

INDICE

INTRODUCCIÓN

OBJETIVO

FUNDAMENTO DESCRIPTIVO DEL PROBLEMA

a) planteamiento del problema

b) planeación de la propuesta

MARCO TEÓRICO

a) valuación

b) el avalúo

c) tipos de mercado

CONCEPTO DE DEMANDA

CONCEPTO DE OFERTA

CONCEPTO DE VALOR

CONCEPTO DE PRECIO

PRINCIPIOS ECONÓMICOS DE LA VALUACIÓN

1) principio de cambio

2) principio de conformidad

3) principio de mayor y mejor uso

4) principio de equilibrio

5) principio de sustitución

6) principio de anticipación

ELEMENTOS URBANOS EN EL VALOR

INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

ANÁLISIS COMPARATIVO

CONCLUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

Los cambios económicos que se presentan en la actualidad, reflejo de una sociedad en constante movimiento, impactan incuestionablemente en la actividad valuatoria, ya que el valor se transforma por los efectos constantes del mercado inmobiliario.

Cabe reconocer que la valuación en México ha evolucionado de manera importante en los últimos años; en la que la actual situación económica ha generado discrepancias en el entorno y situaciones de inestabilidad social en el País.

Esta coyuntura ha obligado a los valuadores inmobiliarios a desarrollar nuevos métodos de trabajo y afinar los ya existentes, para adaptarse a las necesidades de tiempo y espacio del desarrollo económico y del mercado inmobiliario.

Ya que no es de sorprenderse que avalúos hechos para un mismo inmueble por peritos valuadores lleguen a tener diferencias en el resultado final de más del doble, lo deseable para el cliente es unificar estas diferencias y que la estimación siempre se aproxime a su valor de mercado, puesto que de ello dependen muchas operaciones financieras.

Es por ello que las circunstancias propias de la crisis económica que nos acontece actualmente, como es la falta de liquidez, el desempleo, las altas tasas bancarias, así como otras consecuencias producto de las decisiones económicas tomadas por nuestro gobierno, se reflejan en una caída drástica de la demanda sobre los inmuebles y por lo tanto, en su comercialización y rentabilidad, generando un gran margen de distancia entre los métodos utilizados, como el análisis físico o directo, capitalización de rentas y comparativo de mercado.

Si partimos del concepto básico conocido en el medio de la valuación como el valor comercial de un bien (valor comercial: precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevaletentes a la fecha del avalúo) *definición Arq. Pénela, este debe resultar coincidente con su valor de mercado (valor de mercado: valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendidos durante la etapa de realización del avalúo) *definición Arq. Pénela, es decir con los precios de compra-venta del mercado.

Esto significa que el mercado estará dictando los valores de los bienes en función de las circunstancias económicas del País o de la región en un momento y espacio determinado, por lo tanto, se considera importante otorgar al enfoque de mercado, su verdadero peso en el proceso de estimación de valor en comparación con los resultados que puede arrojar un avalúo que utiliza como premisas los enfoques físico o directo y de capitalización de rentas.

Ante los hechos anteriores, se tiene que el valor de mercado de un bien inmueble es el precio más probable que un comprador esta dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad.

Es decir, con frecuencia se habla del valor de mercado donde el valuador debe definir con exactitud el monto que debe erogarse para adquirir una propiedad.

Es por ello que nos hemos dado cuenta que el mercado de inmuebles no es similar, salvo aquellos casos en donde existe cierta homogeneidad como es el caso de las unidades habitacionales que se construyen en serie, pero es muy difícil encontrar una similitud cuando tenemos un inmueble independiente.

Por lo tanto, dentro del proceso de estimación de valor de un bien inmueble, por el enfoque de mercado, el valuador se ve obligado a la tarea de realizar una investigación de campo sobre las ofertas, demandas y compra-ventas de inmuebles.

De esta manera, la información generada por dicho estudio, debe de ser homologada para aplicarse al sujeto valuado.

Esto implica acudir a la determinación de factores o elementos para ser aplicados a los datos arrojados por las investigaciones con la finalidad de hacerlos semejantes al sujeto a valorar, siendo común que algunos peritos valuadores estimen estos factores a su criterio y experiencia.

Estas circunstancias son adivinanzas, toda vez que los valuadores al realizar las investigaciones correspondientes sobre los comparables no tienen acceso a los inmuebles, solo a la información que se les proporciona vía telefónica, por lo cual demuestra que se pueden investigar inmuebles no similares realizando a su vez homologaciones con factores adecuados, con el fin de reconocer que no existe obstáculo alguno para lograr obtener una estimación de valor confiable la cual es sustentada con esta tesina.

OBJETIVO

PROPONER UN MÉTODO DE VALUACIÓN MEDIANTE UN SISTEMA DE HOMOLOGACIÓN PARA INMUEBLES DESIGUALES.

FUNDAMENTO DESCRIPTIVO DEL PROBLEMA

a).- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la actualidad observamos como los valuadores realizamos avalúos para efectos fiscales considerando únicamente los factores que marcan los manuales de la Tesorería del Distrito Federal, olvidándonos de que hay una serie de elementos que influyen en la determinación del valor de un inmueble.

Es por ello que a nadie se le escapa que una vivienda de 100 m², no vale lo mismo en el Barrio Bravo de Tepito, que en la Colonia Polanco.

Pero realmente nos hemos puesto a pensar en los elementos que rodean a estos inmuebles, o simplemente nos basamos en nuestra experiencia valuatoria y en lo que nos indican los manuales de procedimientos valuatorios.

Se nos escapan los elementos que influyen a la hora de valuar un inmueble y no les damos la importancia requerida, como por ejemplo; es muy fácil que el manual nos diga que para los inmuebles que se encuentran ubicados por lo menos con un frente a la calle superior a la calle moda o a un parque o a una plaza, se le debe de premiar con un 20% a la hora de realizar la homologación correspondiente, ¿de donde sale ese porcentaje?, ¿por qué no 10% o 30%?, algo más, oh! Sorpresa esa avenida o calle superior se vuelve una avenida intransitable los lunes, miércoles, viernes y domingos, porque en ella se asienta un tianguis, esto lo podemos observar en la Calzada de la Virgen, circunstancia que se pasa por alto y si influye en la determinación de una estimación de valor.



Ejemplo de una vialidad sin tianguis.



Ejemplo de la vialidad anterior con tianguis.

Por lo que es conveniente tomar en cuenta todos los matices, detalles de su ubicación, altura, antigüedad, etc.; porque estos repercuten en el valor final, haciendo que el inmueble sea de mayor o de menor valor, dependiendo de los elementos que se consideren.

También es de tomarse en cuenta que la calidad y edad de la construcción con su respectivo demerito debería de ser considerado y elaborado con una lógica que establezca un sistema confiable, ya que actualmente se demerita tanto a sus elementos estructurales como a los acabados, aplicando la misma fórmula, por lo que se considera un problema a la hora de obtener un valor confiable, puesto que no puede ser que demeritemos una cimentación y un aplanado con el mismo razonamiento.

Es por ello que el método actual de valuación de inmuebles para efectos fiscales es inoperante, toda vez que cuenta con muchas deficiencias, entre las que se destacan la aplicación de los factores de homologación que son empleados sin ningún fundamento, con lo que prevalece el riesgo de obtener estimaciones de valor sin un método sustentable que fundamente y respalde el resultado final.

b).- PLANEACIÓN DE LA PROPUESTA

La investigación, se programó inicialmente, conociendo la metodología actual empleada por los valuadores conforme a los lineamientos establecidos por la Tesorería del Distrito Federal.

Aplicando en esta propuesta que un bien inmueble del cual se conoce su valor de oferta, puede homologarse con otro del cual se quiere conocer su valor independientemente de que este tenga diferentes características, las cuales pueden ser:

Área de construcción

Área de terreno

Calidad de construcción

Calidad de proyecto

Ubicación

Servicios

Equipamiento urbano

Uso de suelo

Edad

Mantenimiento

Versatilidad

Vialidades

Entre otros

Y de las cuales se realizan los ajustes necesarios para cada elemento, con el fin de obtener el valor del inmueble en estudio de una forma más confiable.

Así mismo se aplicarán los principios económicos que establecen, que todo inmueble puede modificar su valor y equipararse con otro, haciendo los ajustes numéricos correspondientes al monto de cada elemento hasta obtener el valor del inmueble en estudio, es decir:

Aplicaremos el principio de anticipación, el principio de cambio, principio de probabilidad, principio de generalidad, principio de progresión y regresión, principio de sustitución, principio de temporalidad, principio de transparencia, principio de mayor y mejor uso, principio de equilibrio, principio de oferta y demanda.

En el presente estudio describiré el método de valuación que se propone, homologación con inmuebles no similares, el cual contemplara los siguientes conceptos:

Estimación física o directa

Estimación de rentas

Estimación de comparación de mercado

De igual manera presentare los elementos de homologación que propongo utilizar para equiparar las investigaciones de campo con el sujeto de estudio.

MARCO TEÓRICO

a).- VALUACIÓN

La valuación la podemos definir como el arte de estimar en su justa medida el monto a cubrir para un inmueble específico para un fin determinado.

En una sociedad que no sólo permite sino que estimula la propiedad de los inmuebles y que también se involucra en realizar enormes proyectos de obra pública de índole múltiple, surge la necesidad de valorar los inmuebles que se tienen en propiedad; de hecho, las valuaciones de inmuebles se emplean en el desarrollo de las actividades económicas, gubernamentales, legales y sociales de nuestra sociedad.

A medida que con el paso del tiempo la vocación del valuador de inmuebles va cambiando de una ocupación mercantil a una profesional.

Hoy el término "bienes" se aplica a las cosas físicas y también a los derechos legales de posesión sobre entes tangibles o intangibles, en la actualidad entendemos que la valuación comprende tres métodos de valuación, a saber:

1.- el valor del costo de producir o reponer un bien físico, método que se conoce como físico o directo. (Análisis de costos)

2.- valor por capitalización de rentas, que es la técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro.

3.- valor de un bien inmueble por medio de estudio de mercado

Dado el cumulo de conocimientos especializados y capacidades que se exigen al valuador, se ha establecido una relación entre aquel y quienes se apoyan en sus determinaciones.

Por lo tanto; podemos definir que el ejercicio de la valuación es una actividad profesional que se realiza para cualquiera de los siguientes propósitos:

Determinación del valor de mercado del inmueble a valorar

Determinar el valor de reposición, el cual sería el costo, de un inmueble

Determinar el potencial de productividad del inmueble a valorar

En base a lo anterior; es obligación del valuador calificar, describir y definir la expresión de valor adecuadamente para un inmueble.

Para poder cumplir con sus obligaciones, el valuador debe ser competente en su campo de trabajo, tal competencia se logra mediante el estudio, la practica y la experiencia, también debe reconocer, comprender y guiar su conducta con ética ya que esta es parte esencial del autentico ejercicio profesional.

Ya que debido a que el cliente espera un trabajo especializado, deposita toda su confianza en el valuador para que esté aplique todos sus conocimientos y aptitudes profesionales, para lograr una estimación de valor acertada.

Frecuentemente el avalúo pasa de manos del cliente a terceras personas (Tesorería, Notarios, Instituciones de Crédito, etc.) estas personas pueden o no conocer al valuador, pero independientemente de ello tienen derecho a confiar en la objetividad de la estimación realizada, como la confianza que le deposita el cliente.

Por ello, la principal obligación del valuador hacia su cliente es entregar un trabajo completo, sin error y oportunamente en los tiempos solicitados, con un resultado independiente a los deseos o anhelos del cliente, de otras personas o de cualquier Institución ya sea pública o privada.

b).- EL AVALÚO

Un avalúo profesional esta diseñado de manera tal que puede ser defendido o sustentado técnicamente en cualquier momento y lugar con toda eficiencia.

Los avalúos son básicos en demandas legales para ser utilizados por ejemplo; en disolución de sociedades, expropiaciones, acciones de separación de bienes en los divorcios, en general en los peritajes para auxiliar en la correcta aplicación de la justicia.

Hay otro tipo de avalúos para fines financieros, los cuales son requeridos para aumentos o modificaciones del capital de una empresa, para la colocación de acciones u obligaciones en el mercado de valores, para transacciones entre compañías.

C.-TIPOS DE MERCADO

¿Qué entendemos por mercado? Es todo conjunto de condiciones o mecanismos sociales a través del movimiento que se da en los bienes y servicios, así como los factores de la producción, es un intercambio entre los agentes económicos que los compran (demandantes) y aquellos que los ofrecen (oferentes).

Es decir; es cualquier conjunto de transacciones, acuerdos o intercambios de bienes y servicios entre compradores y vendedores, en contraposición con una simple venta, el mercado implica el comercio regular y regulado, donde existe cierta competencia entre los participantes.

Encontramos mercados de competencia perfecta, donde todos los bienes y servicios se intercambian voluntariamente por dinero al precio fijado por el mercado, todas las empresas compiten en igualdad de condiciones.

También existen los mercados de competencia imperfecta, donde una o más empresas pueden influir en el precio, cuantas menos empresas mayor capacidad para influir en el precio.

Así mismo, el monopolio es el caso extremo de la competencia imperfecta, es una ausencia de competencia, una sola empresa produce todo.

Caso contrario sucede con el oligopolio en donde operan pocas empresas, con el tamaño suficiente de incidir en el precio si alguna varía su oferta.

También podríamos encontrarnos con un mercado de competencia monopolística, donde muchas empresas, ofrecen productos similares con la misma utilidad.

De esta manera podríamos clasificar a los mercados bajo los siguientes criterios:

1.-grado de concentración = número de empresas o vendedores + vendedores + concentración.

2.-influencia sobre el precio = los vendedores influyen en el precio

3.-grado de homogeneidad = sus productos son intercambiables

4.-intensidad de la competencia = tensión con la que luchan las empresas por vender más.

5.-grado de transparencia = información que tienen vendedores y compradores sobre el precio.

6.-libertad de entrada y salida = obstáculos con los que se encuentra una empresa para salir o entrar en un mercado, existen ciertas barreras.

Las barreras que pueden existir en un mercado son aquellos factores que impiden o dificultan la entrada de nuevas empresas, es decir; ventajas de costos de producción, diferencias del producto, inversiones de capital, los costos que tendría cualquier empresa por abandonar un determinado mercado o las pérdidas ocasionadas por no recuperar lo invertido.

Por lo tanto debemos de considerar que el mercado está determinado por la oferta y la demanda las cuales se definen a continuación:

CONCEPTO DE DEMANDA

La demanda en economía se define como la cantidad de bienes o servicios que los consumidores están dispuestos a comprar a un precio y cantidad dada en un momento determinado, la demanda está determinada por factores como el precio del bien servicio, la renta personal y las preferencias individuales del consumidor.

La demanda se expresa gráficamente por medio de la curva, la pendiente de la misma determina como aumenta o disminuye, ante una disminución o aumento del precio, este concepto se denomina la elasticidad de la curva de la demanda.

En general, la ley de la demanda indica que existe una relación inversa entre el precio y la cantidad demandada de un bien durante un cierto periodo; es decir, si el precio de un bien aumenta, la demanda por este disminuye; por el contrario, si el precio del bien disminuye, la demanda tenderá a subir (existen excepciones a esta ley, dependiendo del bien del que se este hablando).

CONCEPTO DE OFERTA

En economía, se define como la cantidad de bienes o servicios que los productores están dispuestos a ofrecer a un precio dado en un momento determinado.

La oferta está determinada por factores como el precio del capital, la mano de obra y la mezcla óptima de los recursos mencionados, entre otros, se expresa gráficamente por medio de la curva de la oferta, la pendiente de esta curva determina como aumenta o disminuye la oferta ante una disminución o un aumento del precio del bien.

La ley de la oferta establece que, a un aumento en el precio, la oferta que existe va a ser mayor; es decir, los productores de bienes y servicios tendrán un incentivo mayor para ofrecer sus productos en el mercado durante un periodo, puesto que obtendrán mayores ganancias al hacerlo.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto podríamos decir; que, el sistema de economía de mercado, para desarrollar sus funciones, descansa en el libre juego de la oferta y la demanda, esto lo podemos ejemplificar de la siguiente manera; supongamos que los planes de cada comprador y cada vendedor son totalmente independientes, por lo tanto dependerá de las propiedades objetivas del mercado y no de conjeturas sobre posibles comportamientos, con estas características tendremos un mercado perfecto, en el sentido de que hay un número muy grande de compradores y vendedores, de forma de que cada uno realiza transacciones que son pequeñas en relación con el volumen total de las transacciones.

Por lo tanto, la esencia de la competencia no está referida a la rivalidad, sino a la dispersión de la capacidad de control que los agentes económicos pueden ejercer sobre la marcha del mercado, esto se debe a que entre más repartido está el poder de influir en las condiciones del mercado, menos eficaces serán aquellas acciones discrecionales dirigidas a manipular la cantidad posible de productos y los precios del mercado.

Estos precios, son la relación de cambio por dinero, esto es, el número de unidades monetarias que se necesitan obtener a cambio de una unidad del bien.

Es por esto, que el sistema de economía de mercado se ocupa, tal como se puede inferir de su nombre, en el funcionamiento del mercado, ya que el mercado es el mecanismo que responde a las tres preguntas fundamentales que se plantea todo sistema económico: ¿Qué producir?, ¿Cómo producir?, ¿Para quién se produce?

Y así, los compradores y los vendedores se ponen de acuerdo sobre el precio de un bien de forma que se producirá el intercambio de cantidades determinadas de ese bien por una cantidad de dinero también determinada.

CONCEPTO DE VALOR

Podríamos definir al valor como la cantidad máxima que se puede obtener en un mercado abierto por la enajenación de un bien, estando comprador y vendedor verdídicamente informados de las capacidades de uso que tiene dicho bien.

Para entender de que estamos hablando, comenzaremos por un concepto de valor genérico, que no se aplique específicamente a ninguna sociedad en particular sino a todas, este es el concepto de valor.

Cuando hablamos de un concepto de valor, hablamos de algo tan general que no se aplica solo al comportamiento humano sino también en forma integral, como obtener el máximo producto con el mínimo esfuerzo posible.

En cualquier sociedad sea o no mercantil, el hombre busca satisfacer sus necesidades con el menor esfuerzo posible, es decir; que debe producir bienes con el objeto de satisfacer sus necesidades de consumo.

Vemos que se destaca el carácter racional y maximizado de los individuos y su necesidad de producir, por ejemplo, el de trabajar.

Esto ya era conocido en la edad media cuando se desarrolla la teoría del valor que heredan los clásicos.

Los productores de esas mercancías se venden en el mercado local a un precio tal que el intercambio sea justo.

Las mercancías se intercambian según sus valores porque se conocen los tiempos de trabajo necesarios para su fabricación.

La teoría del valor de Smith parte de una crítica a los mercantilistas, donde según ellos, el valor de cambio depende de la utilidad de las mercancías (mientras más útil sea la mercancía, mayor será su valor de cambio), es decir que el valor de cambio dependerá del valor de uso.

Ya sabemos que el valor de cambio no depende del valor de uso, entonces; para explicar el valor de cambio, se introduce el concepto de valor, es decir, el individuo trabaja para producir bienes e intercambiarlos por lo que producen los otros.

Entonces, el valor de un bien para la persona que lo produce es la cantidad de trabajo ajeno que el bien puede determinar en el intercambio, ósea, que el valor para el individuo es el trabajo que se ahorra por no tener que producir el bien que otro produce.

Por lo tanto, mientras más trabajo ajeno puede determinar una mercancía más valor tiene, vemos que esto está de acuerdo con lo que habíamos mencionado sobre el concepto genérico de valor, el productor busca maximizar su consumo, y el consumo será mayor mientras más trabajo ajeno pueda determinar el trabajo propio.

Aunque lo importante sea el intercambio de trabajo, Smith observa que habitualmente no se intercambia trabajo por trabajo, sino mercancía por mercancía, es decir que debemos estudiar el intercambio entre mercancías, ya que el valor de cambio de una mercancía es la cantidad de producto que una mercancía puede comprar, cantidad que varía con el tiempo, al cambiar la cantidad de trabajo necesario (por variaciones en la productividad), no hay ninguna mercancía que tenga valor constante y que pueda servir para comparar los valores de las demás mercancías, entonces no puede saber cual aumenta su valor en el tiempo y cual lo disminuye.

La historia de las teorías del valor se moverán entre el énfasis objetivo y el subjetivo, entre el valor que nace del trabajo y del costo de factores de la producción y el valor que nace de la utilidad que le produce al sujeto, el primero depende de elementos que afectan la oferta y el segundo depende de causas que afectan la demanda.

Hemos mencionado el desarrollo del valor desde algunos puntos de vista y en diferentes contextos históricos, luego de referirnos al concepto genérico del valor, resumiremos como este se desarrolló en la mercancía del Medioevo y en las sociedades mercantilistas de Smith.

A la vez, también vimos los principales problemas a los que se enfrentó el primer teórico moderno del valor, Smith: problema de la medida invariable del valor, teoría subjetiva del valor, problema de la aplicación del valor en el capitalismo.

En fin, el estudio de la teoría del valor nos muestra que la historia del pensamiento económico es una historia de marchas y contramarchas donde los conceptos aparecen y desaparecen.

En efecto, había una teoría de valor en el Medioevo que se abandonó en la época mercantilista, pero luego esta teoría del valor es retomada por Smith quien a su vez abandona la primera figura, y luego viene Ricardo que retoma la teoría de Smith pero también la de los mercantilistas, la cuestión es que Ricardo deja una puerta abierta para que algún economista termine de resolver los problemas que él no pudo en el capitalismo, la excepción a la ley del valor que Marx va a resolver introduciéndonos en la tercera figura de la mercancía.

Marx nos menciona que el valor de la mercancía es la cantidad de trabajo necesario para producirla, el capital y la tierra están en función del trabajo y no son los factores determinantes del valor, apoya de esta manera los conceptos de la teoría objetiva del valor, tanto en el valor de uso como en el valor de cambio en los cuales baso su teoría económica.

Como podemos observar que en la historia de la economía no hay unanimidad de lo que es el valor de las cosas, pero si podemos confirmar que hay una diferencia entre el valor y el precio de las mercancías, con estas bases podremos discutir la formación del valor y del precio en los inmuebles, especialmente en las épocas de crisis del mercado.

CONCEPTO DE PRECIO

El precio de todas las variables que influyen en la demanda de un producto, es la que ha recibido mayor atención por parte de los economistas.

Al analizar la relación entre la demanda y el precio se define la elasticidad como la variación relativa que experimenta la cantidad demandada del producto al modificarse el precio.

Si el porcentaje de variación de la cantidad demandada es superior al del precio, la demanda es elástica, en cambio, si el porcentaje de incremento de la demanda no supera al de la disminución del precio, se dice que la demanda es inelástica.

Por lo tanto, es un concepto que puede tomar muchas formas y denominaciones, el precio puede ser considerado como el punto al que se iguala el valor monetario de un producto para el comprador con el valor de realizar la transacción para el vendedor, el precio para el comprador, es el valor que da a cambio de la utilidad que recibe.

Aunque, por lo general, en las economías de mercado se da una situación de libertad de precios, la actuación de la competencia condiciona en buena medida las decisiones sobre fijación de precios.

Como ya vimos anteriormente en una situación de monopolio, la empresa puede fijar el precio óptimo, es decir, el que maximiza el beneficio o cualquier otro objetivo, pero en situaciones de mayor competencia, disminuye la capacidad de fijar el precio que permite alcanzar los objetivos previstos.

Las modificaciones del precio tendrán diferentes consecuencias según la reacción de la competencia, si esta no reacciona, o tarda en hacerlo, puede obtenerse una ventaja sustancial de una variación del precio, pero si es inmediata, puede resultar muy poco efectiva la actuación sobre el precio.

Por otra parte, los hábitos y costumbres del mercado y la cultura o formación económica de los consumidores y usuarios condicionarán también en buena medida las decisiones de fijación de los precios.

Un precio variable implica una mayor flexibilidad en la cuantía del mismo y en las condiciones de venta, el precio es objeto de negociación de cada transacción, este procedimiento es habitual en productos de precio elevado como los inmuebles.

Los precios se fijan tratando de aprovechar las situaciones competitivas posibles estableciendo precios iguales, superiores o inferiores a los del sector.

Por lo tanto podríamos definir que es un concepto más abstracto, es decir que no tiene representación, se mide en función de la utilidad, satisfacción y beneficio que nos presta un bien.

PRINCIPIOS ECONÓMICOS DE LA VALUACIÓN

Es necesario tener presente el conocimiento y la correcta interpretación de los principios económicos de la valuación.

De su aplicación, depende la congruencia entre el informe y la conclusión de todo avalúo.

El enfoque comparativo de mercado, toma en cuenta los siguientes principios:

1).-Principio de cambio.-el valor de los bienes esta cambiando constantemente por diversos agentes físicos, económicos, políticos y sociales.

Los inmuebles se ven afectados en el tiempo, aumentando su valor si existiera en ese momento una inflación, mejoras en la zona, renovación, o disminuyéndolo por cuestiones de su deterioro físico, social, económico, contaminación, disposiciones al cambio de uso de suelo.

2).-Principio de conformidad.-el valor máximo de un bien inmueble, se logra cuando ésta presente un grado razonable de homogeneidad social o económica.

Ejemplo: en la comercialización de desarrollos inmobiliarios, el máximo valor se observa cuando los inmuebles son relativamente similares en tamaño, estilo, calidad, uso y tipo.

Es aplicable en la valorización de lotes con fondos variables de los cuales se pretende conocer el valor si lo hay, donde la tierra adicional contribuye a aumentar el valor del lote estándar del área, cuando puede subsidiarse.

Por el contrario, cuando un lote es de fondo menor que el estándar, su valor podrá reflejar esta pérdida de contribución por el valor de esta porción por la cual queda cortó de acuerdo o conforme al estándar.

3).-Principio de mayor y mejor uso.-una propiedad en transacción a otro uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras, es decir; su inadecuada aplicación tiene lugar en aquellos casos en que se pretende valorar el terreno basado en su mayor y mejor uso, mientras las edificaciones son valuadas con un uso diferente.

El mayor y mejor uso, es aquel uso que a la fecha del avalúo es el mas factible para producir el mayor ingreso.

El mayor ingreso neto es la productividad en flujo resultante de la apropiada aportación o balance de los agentes en producción.

El uso-densidad significa el número y la localización de propiedades designadas para los usos específicos de la tierra en áreas determinadas.

La ley de ingresos en incremento o decremento asegura la correcta proporción de tierra y mejoras para lograr el máximo valor de la tierra.

4).-Principio de equilibrio.-refleja una armonía entre la oferta y la demanda, un cambio afectara el valor de los inmuebles, las investigaciones del mercado inmobiliario serán más confiables en un mercado activo, en el que se observe un equilibrio entre los bienes ofertados y las operaciones consumadas.

El principio de equilibrio es una ley natural, se refleja en la naturaleza por la interdependencia de la vida vegetal y animal.

La ley de equilibrio en la valuación señala que el valor es creado y sostenido en proporción al equilibrio obtenido en la cantidad y la localización de los usos esenciales de los bienes raíces.

5).-Principio de sustitución.-cuando dos o más inmuebles semejantes están disponibles, el que tiene el menor precio recibirá, probablemente la mayor atención, es decir; un comprador prudente no podría justificar el pagar más por un inmueble que otro semejante a un bajo costo.

El valor de una propiedad reemplazable tiende a ser indicado por el valor de otra propiedad sustituida igualmente deseable.

El valor de una propiedad tiende a coincidir con el valor señalado por las acciones de compradores informados en el mercado para propiedades comparables.

El costo de producción, haciendo una nueva construcción de una propiedad sustituta igualmente deseable, establece generalmente el límite máximo de valor.

6).-Principio de anticipación.-ésta relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble.

Afirma que el valor es creado por los beneficios anticipados que se derivan en el futuro, no es el pasado, sino el futuro, lo importante en la estimación del valor.

El resultado primario de experiencias anteriores, se fundamenta en la habilidad para señalar las posibles futuras tendencias y condiciones.

Un inversionista de propiedades de productos, invierte anticipadamente para recibir beneficios futuros.

Él examina las rentas anteriores para descubrir todos los factores, agregados o disminuidos que han hecho posible que la propiedad produzca ese ingreso.

Él entonces analiza esos datos y sopesa todos los factores antes de formarse una opinión de que si el flujo de ingresos continuara podrá declinar en pocos años o si es factible que se incremente en un futuro próximo.

Los principios expuestos anteriormente han sido tratados por separado pero se hace referencia a la existencia de su relación e interdependencia entre ellos.

Un alto grado de relación e interdependencia existe por que estos principios coinciden en el comportamiento de muchas influencias sociales.

Estas fuerzas y factores están relacionadas en un movimiento cíclico de causa y efecto.

Estos principios no son solamente teorías académicas, sino factores para comprender el por qué, el cómo, y el cuando, ciertas cosas cambian; cuando el valuador descubre que ciertos factores presentes y ciertas influencias específicas influyen en una situación particular, el deberá ser lo suficientemente hábil para reconocer la actuación de estas leyes.

Al comprender los principios, el podrá anticipar el ingreso y podrá ser capaz de emitir una opinión o tener una decisión basada en el conocimiento, no en adivinanzas.

ELEMENTOS URBANOS EN EL VALOR

DISEÑO URBANO

El diseño urbano está orientado a interpretar la forma y el espacio público con criterios físico, estéticos, funcionales, buscando satisfacer las necesidades de las comunidades o sociedades urbanas, dentro de una consideración del beneficio colectivo en una área urbana existente o futura, hasta llegar a la conclusión de una estructura urbana a seguir, por lo tanto el diseño urbano en la valuación nos sirve para realizar la planeación física en niveles de análisis como son la región, el centro urbano, el área urbana y hasta el mismo mobiliario urbano.

Consideramos los siguientes elementos:

Suelo.- es donde se manifiesta la problemática urbana y por ende del diseño urbano.

Es en este rubro donde se analizan las condiciones del sitio, como nuevos desarrollos, así como de emplazamientos de barrios homogéneos y heterogéneos cualitativa y cuantitativamente.

Dentro de las condiciones de todo diseño urbano, figura siempre como preeminente el lugar en que se piensa edificar.

Sin embargo el sitio es mucho más que la simple configuración del terreno elegido, es en realidad el generador básico del diseño, pues toda construcción debe responder siempre a su entorno ayudando a determinar sus características, tratando de integrarse lo mejor posible, consolidando una área con características semejantes.

De esta manera debemos de tomar en cuenta la topografía, edafología, geología, clima, ubicación, orientación, características físicas y formales, además de las características de uso dentro de los factores económicos, tecnológicos, históricos y culturales de la región, lugar o zona donde se vaya a ejecutar una valuación.

Equipamiento urbano.- es un componente del desarrollo urbano que junto con la infraestructura, el suelo y la vivienda constituyen la base física de los asentamientos humanos, representando incluso, un factor para el desarrollo social, económico y urbano de los mismos.

Se define como el conjunto de elementos comunitarios de una ciudad necesarios para su adecuado funcionamiento.

En tal sentido, comprende todos los edificios y espacios, generalmente de carácter público, en donde se realizan actividades urbanas comunitarias y servicios públicos relacionados con el bienestar social y el apoyo a las actividades económicas de producción y distribución.

Como es el caso de escuelas, hospitales, centros culturales, recreativos y deportivos, centros de acopio, de abasto y comercialización, terminales de transporte, oficinas públicas, parques, plazas, auditorios, etc.

Específicamente, tiene incidencia en el desarrollo social, en el desarrollo económico y obviamente en el desarrollo urbano, de ahí que su análisis se enfoque bajo estos tres aspectos, los cuales, dicho sea interactúan estrechamente con la valuación.

Mobiliario urbano.- forma parte de la estructura de identidad de las ciudades, implica el desarrollo de un conjunto de elementos de alta complejidad preparados para la efectiva comunicación de sus componentes.

Infraestructura.-se considera al conjunto de obras de ingeniería que constituyen los soportes del funcionamiento de las ciudades y que hacen posible el uso urbano del suelo, estos soportes, que también se entienden o denominan redes y líneas son entre otras, las carreteras, sistema de drenaje, agua, electricidad, transporte, los sistemas de comunicación y los sistemas de distribución de energéticos, todos deben de ser considerados a la hora de realizar un avalúo.

Red vial.-mencionaré algunos conceptos que se deben de considerar a la hora de realizar un avalúo, los viaductos; son exclusivamente para automóviles, que se complementan con pasos a desnivel por puentes subterráneos, es la red circulatoria primaria a nivel ciudad, comunica distintos distritos o sectores de la misma, puede estar unido elevado o a nivel de la calle, debe dar servicio a través de laterales, pendientes hasta el 4% y derechos de vías de 60 a 90 mts, la velocidad debe ser de 70 a 90 km / h , por su accesibilidad sobre las laterales se puede ubicar convenientemente a las industrias, hospitales, mercados, centros comerciales o habitacionales.

Avenidas principales.-son aquellas que facilitan el flujo continuo de tránsito entre distintas zonas a través de la ciudad, contienen las principales rutas de transporte público de pasajeros regionales.

Se conocen como calzada o bulevares, siendo una red primaria con actividad intensa.

Avenidas secundarias.-funcionan a nivel de distritos, facilitando la actividad urbana requieren de banquetas amplias que deje al peatón moverse con seguridad, se les conocen como calles colectoras, calles, vialidad, retornos.

INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Se propone una adecuación en la captura de datos de la zona de estudio, así como de los inmuebles no similares que servirán de comparables con nuestro sujeto a valorar, toda vez que no conocemos los interiores, ni las condiciones objetivas de nuestros comparables volviéndose esto una serie de adivinanzas.

En base a lo antes mencionado comenzaremos por mencionar los elementos que se consideran en esta tesina como propuesta, los cuales nos ayudaran a mejorar la metodología actual en la elaboración de avalúos fiscales, que en si es motivo fundamental para realizar esta propuesta de estudio.

La presente tesina describe el método de valuación que se propone fundamentado en la utilización de factores objetivos que nos ayudarán a realizar una homologación con la comparación de inmuebles no similares.

Los factores para homologar que se aplicarán a las investigaciones de mercado, serán elementos de premio o de castigo a la unidad, y cuyo promedio resultante se aplicará al sujeto en estudio.

Factores a considerar en función del terreno:

INFRAESTRUCTURA VIAL

Tendremos que diferenciar la red vial, clasificándola de acuerdo a su importancia, es decir; tendremos una vialidad primaria la cual corresponderá a los ejes viales, viaductos y las vialidades secundarias que serán aquellas calles que tienen un ancho no mayor a 20 metros.

El factor se denominará infraestructura vial y su simbología será: Elv

Se considera una vialidad primaria por ejemplo: Ejes Viales, avenida Insurgentes, Reforma, por mencionar algunas, son vialidades que satisfacen la demanda de movilidad continua de grandes volúmenes de tránsito vehicular, son consideradas la columna vertebral de la red vial.

Estas características son consideradas de acuerdo al porcentaje que se determine conforme al análisis obtenido, es decir si el inmueble objeto de estudio es habitacional y se localiza sobre un eje vial donde la mayoría de los inmuebles son comerciales, lo mas probable es que el factor que se aplique sea de castigo, se preguntarán ¿Por qué castigarlo?, simplemente porque al ser vialidad de flujo constante a nadie le agradaría el ruido, la contaminación que debe ser alta, la dificultad para entrar o salir con su vehículo del inmueble en estudio.

Ahora, bien; si el inmueble es un local comercial ubicado en el mismo eje vial que el ejemplo anterior, posiblemente resulte que este inmueble obtendrá un premio, nuevamente nos podríamos cuestionar ¿Por qué?, pues como es una vialidad fluida, la captación de clientes será mayor.

También se observaran las situaciones conflictivas que por falta de continuidad presentan las vialidades, su sección transversal que en ocasiones es insuficiente, la reducción de capacidad por el estacionamiento indiscriminado, intersecciones conflictivas o sin semáforos, topes excesivos y mal diseñados, mal estado del pavimento.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte colectivo metro constituye la infraestructura física, técnica y humana más poderosa con la que cuenta el GDF para enfrentar la demanda de servicios de transporte, permitiendo un desahogo a la carga de las vialidades y aminorando considerablemente el impacto ambiental por pasajero transportado.

Debemos de considerar los servicios de transporte público, como trolebús, microbuses, autobuses, que se localicen en la zona de estudio.

El factor se denominará transporte público y su simbología será: FTp

Se considera un inmueble con buena cercanía al transporte público cuando este se localice a una distancia no mayor a 500 metros, pues su accesibilidad es excelente toda vez que el desplazamiento sería rápido y eficiente.

Por lo tanto un inmueble que se localice a una distancia mayor a 1000 metros podrá considerarse como malo, dado que no hay planeación del transporte público y su accesibilidad es nula.

CALIDAD DEL ENTORNO

Esta consideración, es para poner especial atención al tipo de inmuebles que rodean al sujeto de estudio o a los inmuebles que se pretendan investigar, dado que es un elemento importante en la estimación de valor.

El factor se denominará calidad del entorno y su simbología será: FCE

Debemos observar el tipo de inmueble que rodea a nuestro sujeto en estudio, para determinar si son similares o diferentes en cuanto a su calidad.

Hay otros elementos que influyen también en esta calidad del entorno del inmueble en estudio y podríamos mencionar algunos, como por ejemplo, en la Ciudad de México se instalan tianguis y mercados públicos en cerca de mil puntos, mercados que representan problemas urbanos y de sanidad por la basura que acumulan, existen quejas y denuncias de los ciudadanos como es el caso del señor Róbelo el cual hizo el siguiente reporte: "tengo la enorme y triste desgracia de vivir en la calle Cumbres de Maltrata y Tajín en la Colonia Narvarte, los jueves se pone un mercado sobre ruedas (tianguis) que bloquea la calle de Xochicalco hasta la glorieta de Universidad", entre las molestias que mas afectan a los vecinos de la calle Cumbres de Maltrata, destaca el trafico que se genera y la falta de respeto a las entradas de cada vivienda ya que " si no sales temprano, te quedas encerrado y a pesar

de que se ha quejado el vecindario con la Delegación, se sienten protegidos porque tienen permiso de acomodarse todo el día en la calle”, es por ello que así como este caso, resulta incomodo el hecho de tener un tianguis en la vía pública.

Es por ello que también hay que considerar que se obstruyen entradas de casas habitación, que se puede bloquear la visibilidad de los comercios, que se afecta la vialidad al reducir carriles.

Estos elementos debemos de tomarlos en consideración, ya sea un tianguis, una escuela, una gasolinera, un hospital, una construcción vecina de menor calidad, etc.

USO DE SUELO

Estaremos tomando en cuenta el uso que tenga el inmueble, ya que este determina un mejor y mayor uso de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente.

El factor se denominará uso y su simbología será: FUs

De acuerdo al mencionado programa la clasificación del suelo de un inmueble podría ser el siguiente:

H2/50 esta clave se interpreta de la siguiente manera:

H- el uso del suelo en la zona que nos ocupa, es decir; está clasificado como habitacional

2- el número de niveles permitido que en este caso es de 2

50- el área libre que debe dejarse de construcción la cual será del 50% de la superficie total del predio individualizado.

NEGOCIACIÓN

Se refiere a la negociación y tiempo de exposición del inmueble en el mercado, a mayor tiempo de exposición en el mercado, el inmueble tiene menor deseabilidad, por lo tanto, el factor de negociación será menor; para este estudio los factores estarán determinados de igual manera que todos los anteriores, en función a la matriz de puntos para inmuebles ofertados e inmuebles vendidos.

Consideramos en este apartado, el comportamiento del mercado inmobiliario, pues esto nos hablara de cómo se esta comportando la zona de estudio en relación al tipo de economía que se establece en ella, es decir si hay mucha oferta en la colonia, eso significa que hay movimiento en la misma, que sus habitantes tienden a mejorar y emigran a otras colonias, y los que lleguen a esta tendrán de igual forma nuevas perspectivas para progresar, como ejemplo podríamos citar la colonia San Pedro de los Pinos, caso contrario puede haber dentro de nuestro estudio colonias estancadas que no presenten ningún tipo de movimiento, por lo que se prevé que son inmuebles que nunca cambiaran por el arraigo familiar que se puede citar en esas propiedades, podríamos poner de ejemplo a la colonia Álvaro Obregón.

El factor se denominará negociación y su simbología será: FNeg

UBICACIÓN

Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio conforme a la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

El factor se denominará ubicación y su simbología será: FUb

Tomaremos en cuenta si el terreno esta oculto sin frente, si es intermedio, si se encuentra en esquina, si es terreno cabecero o manzanero.

FONDO

Este factor nos servirá para determinar el porcentaje de ajuste o de homologación entre el fondo del lote tipo y el fondo del lote sujeto de estudio, la formula $FFo = \text{raíz cubica del fondo del lote tipo entre el fondo del lote sujeto}$.

El factor se denominará fondo y su simbología será: FFo

ÁREA

Este factor nos determinará la relación entre el sujeto y nuestro comparable y aplicaremos la siguiente formula: $Far = (0.25 \times \text{área lote tipo}) / \text{área lote a valuar} + 0.75$

El factor se denominará área y su simbología será: FAR

FRENTE

Determinará el premio o castigo en función a los metros lineales de frente que tenga el inmueble en estudio, aplicando la siguiente formula: $FFr = (\text{frente del lote a valuar}) / \text{frente del lote tipo} * \frac{1}{2}$

El factor se denominará frente y su simbología será: FFr

Tomaremos en cuenta el lote tipo, para poder relacionar el resultado con el inmueble sujeto de estudio.

INUNDACIÓN

Pretende calificar la susceptibilidad de posibles daños al bien inmueble por la presencia de agua en exceso por lluvia, granizo, insuficiencia de drenaje, desbordamiento de fuentes naturales o artificiales.

Un terreno susceptible de inundarse tendrá la característica de encontrarse debajo del nivel del suelo, esto reflejara un gasto adicional para rellenarlo y así evitar dicho problema, por lo que deberá cuantificarse y restarse al valor del terreno homologado.

Dentro de la practica valuatoria sugiero aplicar la siguiente operación: el coeficiente del costo por metro cuadrado de relleno entre el valor por metro cuadrado de terreno homologado, obteniendo con esto el coeficiente de demerito.

El factor se denominará inundación y su simbología será: FIn

Formula: $FIn = 1 - Cin$ $Cin = Cr / Vt$

FIn= factor por inundación

Cin= coeficiente por inundación

Cr= costo por metro cuadrado de relleno

Vt= valor por metro cuadrado de terreno homologado

Factores a considerar en función a la construcción:

EDAD

Se refiere a la edad cronológica del inmueble, desde su construcción o última remodelación importante, señalando que la remodelación tendrá que reflejar cambios en instalaciones y/o estructura aplicándose la siguiente fórmula la cual considera diferencias de una décima por año.

El factor se denominará edad y su simbología será: FEd

Formula: $FEd = \{100 - (\text{edad sujeto} - \text{edad del comparable}) / 100$

CONSERVACIÓN

Es el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que instalaciones, edificios, industrias y todo tipo de inmuebles puedan seguir funcionando.

El factor se denominará conservación y su simbología será: FCo

Los estados de conservación se determinarán de la siguiente forma:

Estado ruinoso: las construcciones que por su estado deberán de ser demolidas (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros). También se considerará para este rango a los inmuebles con acabados inservibles con elementos divisorios o de carga con fracturas o fallas y en general se prevea la necesidad de reparaciones mayores para volverlos habitables.

Reparaciones mayores: se consideran las construcciones que necesiten reparaciones o modificaciones y restituyan a la estructura original, incluyendo cambio completo de acabados, de tal forma que obedezca a los nuevos proyectos, incluye aquellos donde la remodelación se combine con otros tipos constructivos.

Reparaciones sencillas: se consideran las construcciones que necesiten arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones, como son: cambio de cristales, pintura mayor en interiores y fachada, cambio de muebles de cocina y baño, cambio de alfombra, duela y reparación de pisos, la construcción que no requiera reparaciones estructurales, incluye el deterioro en instalaciones de drenaje, gas y equipo hidráulico.

Normal: se consideran en este rango las construcciones que observen humedades en muros y techos, necesidad de pintura e impermeabilización, pintura en interiores, que sólo requiera labor de mantenimiento.

Bueno: construcciones nuevas o usadas que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que estén en perfectas condiciones para realizar la función del uso que les corresponda y la categoría a la que pertenecen.

Se considera el demérito a la edad establecida de las construcciones de acuerdo a los años que hayan transcurrido desde su construcción, aplicándolo solamente a los acabados es decir a los metros cuadrados de acabados, tanto en plafones, muros y pisos, tomando en consideración que todos los elementos ocultos como es la cimentación no pueden ser demeritados ya que no podemos observar su estado, ni considerar su edad y aunque en ocasiones tenemos a la mano la memoria de cálculo de la estructura, no podríamos dar fe de que efectivamente fue realizada con dichas especificaciones por lo tanto son elementos que no se pueden estimar y que quedan fuera de cualquier análisis valuatorio, por lo tanto la vida probable se considerará conforme a la siguiente relación:

Tipo de construcción	baja	económica	media	buena	Excelente
Habitacional	30	60	70	80	90
Hoteles, deportivos	30	40	50	60	70
comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas, comercios	20	40	50	70	80
Abasto, industria	10	20	30	40	—

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

Se refiere a la relación (diferencia) entre las superficies de construcción del sujeto y el comparable, deberá tomarse en consideración que a mayor superficie menor valor unitario por metro cuadrado y viceversa.

El factor se denominará superficie de construcción y su simbología será: FSu

Las formulas aplicadas serán:

Cuando el sujeto es mayor que el comparable

$$FSu = (\text{comparable} / \text{sujeto}) 0.25 + 0.75$$

Cuando el sujeto es menor que el comparable

$$FSu = (\text{sujeto} / \text{comparable}) 0.25 + 0.75$$

Se supone que el valor de un inmueble puede variar cuando se incrementa o disminuye la superficie de construcción en una decima parte.*(nota: retomada del Arq. Raúl Noris)

PROYECTO

Se determinará a criterio del valuador con apoyo de la matriz correspondiente si el inmueble objeto de estudio cumple con los requisitos arquitectónicos y reglamentos de construcción.

El factor se denominará proyecto y su simbología será: FPr

Por lo tanto; en base a los factores antes mencionados el sistema de calificación de aquellos que no cuenten con una formula para determinar su premio o castigo será definido de la siguiente manera:

TIPO	PUNTUACIÓN
Malo	1
regular	2
bueno	3
excelente	4

Al aplicar el criterio anterior a un bien se obtiene su puntuación total la cual se utilizara en la siguiente tabla:

PUNTUACIÓN	FACTOR
20	1.45
19	1.43
18	1.41
17	1.38
16	1.34
15	1.31
14	1.28
13	1.24
12	1.20
11	1.17
10	1.13
9	1.10
8	1.00
7	0.90
6	0.80
5	0.70
4	0.60
3	0.50
2	0.40
1	0.30
0	0.20

Este procedimiento se realiza para el sujeto de estudio y se repite para cada una de las investigaciones de mercado de los comparables que se tengan que homologar siguiendo sus matrices de puntuación.

Las matrices correspondientes nos darán una guía para poder desempeñar una labor valuatoria más satisfactoria y determinante en el desarrollo del avalúo.



Zona conflictiva en el acceso a la colonia Lomas Estrella, donde se congestiona el tránsito vehicular incluso en sentido contrario al flujo real.



Ejemplo de un tipo de vecindad que se debe de observar al momento de inspeccionar un inmueble a valorar, ya que su entorno es fundamental para la obtención de un valor real.



Otro determinante al estimar un valor de un inmueble son las características de accesibilidad con las que cuenta el bien a valorar, como por ejemplo, esta propiedad solo puede tener acceso por medio del cruce de este canal de Xochimilco y su recorrido tiene que realizarse en trajinera.



La contaminación que se da en la calle.



La problemática ocasionada por las escuelas, las cuales provocan que se tengan que bloquear lugares, para que estos sean respetados por los padres de familia cuando van a recoger a sus pequeños como se observa en las fotografías.



La situación que se debe de observar con el entorno que rodea al inmueble también incluye la prostitución, lo cual demerita la zona de ubicación del inmueble, a menos que este se encuentre beneficiado por este sector laboral como podría ser el caso del Hotel.



El tráfico o congestionamiento de tránsito también es un factor determinante del valor sobre todo si nuestro inmueble objeto de estudio se localiza en estas arterias viales, lo cual provocaría que sería un inmueble con poca accesibilidad y con muchos conflictos de contaminación, seguridad, vialidad.

INFRAESTRUCTURA VIAL

Eje vial	Transito	Accesibilidad al inmueble	Uso de suelo en relación a la zona	Contaminación
Av. principal	0	0	0	0
Av. Secundaria	pavimento	Captación de publicidad	Enlace vial	Ancho de vía
Calle primaria	0	0	0	0
Callejuela, cerrada, andador	semáforos	Invasión de vialidad	Caseta de vigilancia	Calle con plumas

Se checara la ubicación del inmueble en relación al tipo de vialidad en la que se encuentra localizado, y se procederá a calificarlo conforme a los puntos mencionados anteriormente de acuerdo a cada una de sus características.

TRANSPORTE PÚBLICO

Transporte eléctrico	100 m de distancia	200 m de distancia	500 m de distancia	1000 m de distancia	No hay
Autobús	0	0	0	0	0
Taxis	Base de taxi	Base de micros	Entrada metro	Base trolebús	No hay
Metro	0	0	0	0	0
Microbús					

En esta matriz se calificara conforme al tipo de transporte que se localice cerca del inmueble objeto de estudio y conforme a la puntuación establecida anteriormente.

CALIDAD DEL ENTORNO

	Tianguis sobre vialidad	Tianguis sobre banqueta	Tianguis en camellón	Tienda al lado	Gasolinera
	0	0	0	0	0
	Centro comercial al lado	Oficina vecina	Campo de futbol	vinatería	Local vecino
	0	0	0	0	0

USO DE SUELO

	Habitacional	Comercial	Oficinas	Industrial	Otros
	0	0	0	0	0
	2 niveles	4 niveles	6 niveles	8 niveles	+ niveles
	0	0	0	0	0
	10% área libre	20% área libre	30% área libre	40% área libre	50% área libre

NEGOCIACIÓN

	Mercado activo	Mercado medio	Mercado pasivo	Mercado estático
	0	0	0	0
	5 o + inmuebles a la venta	2 inmuebles a la venta	3 inmuebles a la venta	ninguno
	0	0	0	0

UBICACIÓN

	Lote en esquina *puntuación x 2	Lote intermedio * puntuación x 1	Lote manzanero *puntuación x 4	Lote cabecero *puntuación x 3	Oculto
	0	0	0	0	0
	Habitacional	Comercial	Oficinas	Industrial	Otros
	0	0	0	0	0
	publicidad	Visibilidad con relación a la vialidad	orientación	accesibilidad	vecindad

CONSERVACIÓN Y PROYECTO

Conservación	ruinoso	Remodelación mayor	Remodelación sencilla	normal	Bueno
	0	0	0	0	0
Proyecto	funcional	Iluminación	ventilación	estética	Tamaño o confort
	0	0	0	0	0

Todas estas matrices entran en funcionamiento para realizar la homologación correspondiente con el sujeto y los comparables en estudio, los cuales serán inmuebles no similares ya que como ya se observo anteriormente, no es esencial que tengan algún parecido, simplemente debemos de tomar en cuenta la superficie del terreno y de construcción para ser un poco más exactos con nuestra apreciación al momento de escoger a nuestros comparables.

ANÁLISIS COMPARATIVO

APLICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL MÉTODO DE VALUACIÓN POR COMPARACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES NO SIMILARES EN UN AVALÚO EFECTUADO A UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA LOMAS ESTRELLA.

DATOS DEL SUJETO Y LOS COMPARABLES DE ESTUDIO

SUJETO	lote tipo 8 x 20		EDAD	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN APLICADOS									
	M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN		Ffo	Far	Fin	Fiv	FTp	Fce	Fus	Fneg	Fub	Fco
LOMAS ESTRELLA	160	154	2 AÑOS	1,00	1,00	1,00	1,34	0,80	0,90	0,80	1,13	1,13	1,20
comparables terrenos				Ffo	Far	Fin	Fiv	FTp	Fce	Fus	Fneg		Fre
Paseo de los Laureles	160			1,00	1,00	1,00	1,34	1,00	1,00	0,80	0,80		0,86
paseos de taxqueña		homologación		1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	1,00	1,4125		1,02
				Ffo	Far	Fin	Fiv	FTp	Fce	Fus	Fneg		Fre
Vega	160			1,00	1,00	1,00	1,41	1,00	1,00	0,80	1,13		1,27
prados de coyoacan		homologación		1,00	1,00	1,00	0,95	0,80	0,90	1,00	1,00		0,68
				Ffo	Far	Fin	Fiv	FTp	Fce	Fus	Fneg		Fre
Júan A. Mateos	160			1,00	1,00	1,00	1,20	0,80	0,80	1,41	0,40		0,43
Cauhtemoc		homologación		1,00	1,00	1,00	1,12	1,00	1,13	0,57	2,83		2,01
				Ffo	Far	Fin	Fiv	FTp	Fce	Fus	Fneg		Fre
Ándres Molina Enriquez	160			1,00	1,00	1,00	1,45	1,45	0,80	1,41	0,40		0,95
San Andrés Tetepilco		homologación		1,00	1,00	1,00	0,92	0,55	1,13	0,57	2,83		0,92
				Ffo	Far	Fin	Fiv	FTp	Fce	Fus	Fneg		Fre
Cafetales	160			1,00	1,00	1,00	1,45	1,20	1,20	1,45	1,20		3,63
Coapa		homologación		1,00	1,00	1,00	0,92	0,67	0,75	0,55	0,94		0,24
comparables casas	M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCIÓN	EDAD	Fneg	Fub	Fco	Fed						Fre
Club américa	160	170	6 años	0,70	1,10	1,41	0,96						1,35
Coapa				1,61	1,03	0,85							Fre
oriente 245 A	160	204	24	0,80	1,13	1,20	0,78						1,10
Agrícola Oriental				1,41	1,00	1,00							Fre
Rinconada de los Tules	160	190	17	0,80	1,31	1,41	0,85						0,88
Paseos de Taxqueña				1,41	0,86	0,85							Fre
Ofiuco	160	170	20	1,13	1,17	1,31	0,82						0,73
Prados de Coyoacan				1,00	0,97	0,92							Fre
Río Nazas	160	220	45	1,13	1,45	1,41	0,57						0,38
Cauhtemoc				1,00	0,78	0,85							

REALIZACIÓN DE UN AVALÚO CON LA METODOLOGÍA ACTUAL ESTABLECIDA POR LOS MANUALES VALUATORIOS DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

I.- ANTECEDENTES					
Registro:	xx				
Perito Valuador:	xx				
Especialidad :	xx				
Cédula Profesional:	xx				
Otros registros :	xx				
Solicitante del Avalúo:	xx				
Domicilio del Solicitante:	xx				
Fecha del Avalúo :	xx				
Inmueble que se Valúa:	Casa Habitación.				
Régimen de Propiedad.	Privada.				
Propietario del Inmueble:	xx				
Domicilio del Propietario:	Aquila 6, Colonia Lomas Estrella segunda sección, Delegación: Iztapalapa, México, D. F. C.P. 09890				
Ubicación del Predio:	Aquila 6, ,Colonia Lomas Estrella, Delegación: Iztapalapa, México, D.F., C.P. 09890				
Objeto del Avalúo :	Conocer el valor comercial del inmueble a la fecha				
Propósito del Avalúo:	Opinión de valor				
Nº de Cuenta Predial:	067	588	29	000	6
	REGIÓN	MANZANA	LOTE	LOC.	D.V.
Nº de Cuenta del Agua:	No fue proporcionada				

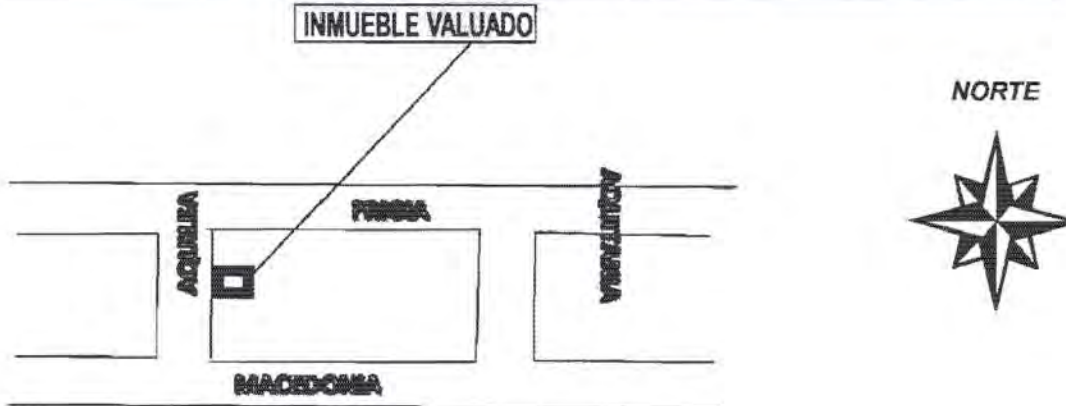
II.- CARACTERISTICAS URBANAS	
Clasificación de la Zona:	Habitacional de segundo orden
Tipos de construcción dominante en la calle:	Casas habitación desarrolladas hasta en Dos niveles de calidad media.Edificios de departamentos habitacionales desarrollados hasta en Cinco niveles de calidad media.
Índice de saturación en la zona:	100,00%
Población :	Normal.
Nivel Socioeconómico de la zona:	Medio.
Contaminación ambiental :	Media, la producida por vehículos automotores.
Uso del Suelo :	H / 3 / 50 Zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.
Vías de Acceso e Importancia de las mismas :	Av.Tlahuac, Anillo Periférico Oriente,Av.Santa ana
Servicios públicos :	
Abastecimiento de agua potable	Mediante tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado.	Drenaje mediante sistema mixto de recolección de aguas negras y pluviales.
Red de Electrificación.	Fluido eléctrico por medio de cables aéreos en postería de concreto.
Alumbrado Público:	Alumbrado público con líneas aéreas en mismos postes, con luminarias de gas de sodio.
Guarniciones:	Guarniciones de concreto armado de tipo trapezoidal en algunas áreas.
Banquetas o Aceras:	De concreto hidráulico con un ancho aproximado de 1,50 mts.
Vialidades:	Avenidas de doble sentido, con ancho aproximado de 15,00 mts.
Pavimentos:	Con asfalto.
Materiales en camellones:	No tiene.

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CROQUIS DE UBICACIÓN



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL: se trata de una casa habitación desarrollada en dos niveles con la siguiente descripción arquitectónica: planta baja: área de garage al descubierto para dos autos, estancia, comedor, estudio, medio baño, comedor, cocina, cantina-bar, patio trasero, escalera, planta alta: vestíbulo, área de televisión, dos recamaras con closet, baño completo común, recamara principal con vestidor y baño.

OBSERVACIONES: No tiene.

Tipos de construcción : uno

DESTINO:

Tipo I.- casa habitación

Tipo II.-

Tipo III.-

Calidad y Clasificación de la Construcción :

	Clasif	Clave	Niveles	Clase
Tipo I.-	H	02	de 1 a 2 niv.	4
Tipo II.-				
Tipo III.-				

Tipo I.- de buena calidad con clasificación

Tipo II.-

Tipo III.-

Número de niveles : DOS de la construcción DOS del inmueble a valuar

	Tipo I.-	Tipo II.-	Tipo III.-
Edad aproximada de la construcción en años:	2		
Vida útil remanente en años :	78		
Vida Total en años:	80		

Edad aproximada de la construcción en años:

Vida útil remanente en años :

Vida Total en años:

Estado de conservación : Normal

Calidad del proyecto : Normal

Unidades rentables o suscepti-bles de rentarse:

1 la casa habitación

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INVESTIGACIÓN DE MERCADOS PARA TERRENOS

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Aquila 6 -		
Colonia:	Lomas Estrella		
Sup. Terr.	160,00 M ² .	Sup. Const:	154,00 M2.
Edad	2 años		
Carac.	Casa Habitación.		

Caso	Calle	N°.	Colonia	Teléfono	Informante
1	CIRCUITO BAHAMAS	23	LOMAS ESTRELLA	25810360	metroscubicos.com
Características: Terreno plano de forma regular, con todos los servicios.				Superficie:	2.594,00 m ²
				Oferta:	\$ 12.000.000,00
2	CINEMATOGRAFISTAS	16	LOMAS ESTRELLA	5677-3737	metroscubicos.com
Características: Terreno plano de forma regular, con todos los servicios.				Superficie:	160,00 m ²
				Oferta:	\$ 800.000,00
3	PASEO DE LAS GALIAS	45	LOMAS ESTRELLA	5697-7681	metroscubicos.com
Características: Terreno plano de forma regular, con todos los servicios.				Superficie:	160,00 m ²
				Oferta:	\$ 900.000,00
4	SIRACUSA	7	LOMAS ESTRELLA	5523-2089	metroscubicos.com
Características: Terreno plano de forma regular, con todos los servicios.				Superficie:	145,00 m ²
				Oferta:	\$ 1.000.000,00
5	CANAL NACIONAL	3	LOMAS ESTRELLA	5677-3737	metroscubicos.com
Características:				Superficie:	160,00 m ²
				Oferta:	\$ 650.000,00

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$/m ² .	Zona	Factores de Homologación								\$/m ² .
				Ubic	Frente	Forma	Uso	Otro	Neg	FRe.		
1	2.594,00 m ²	4.626,06	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,79	\$ 3.647,65
2	160,00 m ²	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	\$ 4.750,00
3	160,00 m ²	5.625,00	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,79	\$ 4.435,31
4	145,00 m ²	6.896,55	0,83	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,69	\$ 4.731,00
5	160,00 m ²	4.062,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	\$ 3.859,38
Ponde	20%		\$ 729,53									
	20%		\$ 950,00									
	20%		\$ 887,06									
	20%		\$ 946,20									
	20%		\$ 771,88									
Promedio ponderado:											\$ 4.284,67 /m2.	
Valor Unitario aplicado:											\$ 4.300,00 /m2	

Factores:

Zona: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Ubic.: Corresponde a la ubicación en la manzana.

Frente Relaciona las dimensiones del frente principal.

Forma Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.

Sup.: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.

Uso: Se refiere a la relación entre el uso del suelo del inmueble valuado y el comparable.

Otro: Especificar el motivo del factor

Neg.: Factor de negociación

FRe: Factor resultante, de la multiplicación de los factores anteriores.

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INVESTIGACION INMUEBLES EN VENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Aguileta 6 -		
Colonia:	Lomas Estrella		
Sup. Terr.		Sup. Const.	154,00 M2.
Edad	2 años		
Carac.	Casa Habitación.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	MAURITANIA	64	LOMAS ESTRELLA		116,00	5811-3081	metroscubicos.com
Características: 3 recamaras, 2 baños, 2 autos, vigilancia privada, cisterna, cocina integral.				Edad	30 años	Calidad:	Similar
				Cons	Normal	Oferta:	\$ 1.500.000,00
2	PASEO DE LAS GALIAS	32	LOMAS ESTRELLA		170,00	52356177	metroscubicos.com
Características: 4 recamaras, 4 baños, 2 autos				Edad	34 años	Calidad:	Similar
				Cons	Normal	Oferta:	\$ 2.000.000,00
3	LUTECIA	15	LOMAS ESTRELLA		184,00	1557-5066	metroscubicos.com
Características: 3 recamaras, 2.5 baños, 2 autos, chimenea, cocina				Edad	20 años	Calidad:	Similar
				Cons	Normal	Oferta:	\$ 2.250.000,00
4	LUTECIA	10	LOMAS ESTRELLA		210,00	2535-6177	metroscubicos.com
Características: 3 recamaras, 4 baños, 3 autos, cocina				Edad	25 años	Calidad:	Similar
				Cons	Normal	Oferta:	\$ 2.600.000,00
5	MAURITANIA	10	LOMAS ESTRELLA		282,00	5603-3434	metroscubicos.com
Características: 5 recamaras, 5.5 baños, 3 autos, vigilancia				Edad	30 años	Calidad:	Similar
				Cons	Normal	Oferta:	\$ 2.650.000,00

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m².	\$/m².	Factores de Homologación									\$/m².
			Ubic	Edad	Cons	Calid	Supf	Otro	Neg.	FRe.		
1	116,00 m²	12.931,03	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,04	\$ 13.383,62
2	170,00 m²	11.764,71	0,83	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,92	\$ 10.853,47
3	184,00 m²	12.228,26	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	\$ 12.778,53
4	210,00 m²	12.380,95	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,01	\$ 12.480,00
5	282,00 m²	9.397,16	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	\$ 10.806,74

Ponde	20%	\$ 2.676,72
	20%	\$ 2.170,69
	20%	\$ 2.555,71
	20%	\$ 2.496,00
	20%	\$ 2.161,35

Promedio ponderado: \$ 12.060,47 /m2.

Valor Unitario aplicado: \$ 12.060,00 /m2.

Factores:

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad.: Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe: Factor resultante de la multiplicación de los factores anteriores.

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN RENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Aquila 6 -		
Colonia:	Lomas Estrella		
Sup. Terr.		Sup. Const	154,00 M2.
Edad	2 años		
Carac.	Casa Habitación.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	MAURITANIA	16	LOMAS ESTRELLA		180,00	5659-7777	metroscubicos.com
Características: 3 recamaras, 2 baños, un auto, cocina, vigilancia				Edad	25 años	Calidad:	Similar
				Cons	1	Oferta:	\$ 9.500,00
2	SIRACUSA	8	LOMAS ESTRELLA		150,00	5598-7002	metroscubicos.com
Características: 3 recamaras, 2.5 baños, dos autos				Edad	30 años	Calidad:	Similar
				Cons	1	Oferta:	\$ 10.000,00
3	BETINA	56	LOMAS ESTRELLA		170,00	5281-3881	metroscubicos.com
Características: 3 recamaras, dos baños				Edad	33 años	Calidad:	Similar
				Cons	1	Oferta:	\$ 10.000,00
4	LUTECIA	89	LOMAS ESTRELLA		146,00	5662-9700	metroscubicos.com
Características: 4 recamaras, 2 autos, 2 baños				Edad	28 años	Calidad:	Similar
				Cons	1	Oferta:	\$ 9.000,00
5	BIZANCIO	5	LOMAS ESTRELLA		160,00	5632-7921	metroscubicos.com
Características: 4 recamaras, 2 autos, 2 baños				Edad	30 años	Calidad:	Similar
				Cons	1	Oferta:	\$ 10.000,00

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m².	\$/m².	Factores de Homologación								\$/m².	
			Ubic	Edad	Cons	Calid	Supf	Otro	Neg.	FRe.		
1	180,00 m²	52,78	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,06	\$ 56,16
2	150,00 m²	66,67	0,83	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,91	\$ 60,45
3	170,00 m²	58,82	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,11	\$ 65,38
4	146,00 m²	61,64	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,08	\$ 66,76
5	160,00 m²	62,50	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,09	\$ 68,28

Ponde	20%	\$ 11,23
	20%	\$ 12,09
	20%	\$ 13,08
	20%	\$ 13,35
	20%	\$ 13,66

Promedio ponderado: \$ 63,41 /m2.

Valor Unitario aplicado: \$ 63,00 /m2.

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe.: Factor resultante, recíproco de la multiplicación de los factores anteriores.

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: xx

VII.- APLICACIÓN ENFOQUE DE COSTOS

a) Del terreno:

Lote Tipo Predominante: 160,00 m² Valores de Calle o de Zona: \$ 4.300,00 /m².
 Habitacional de segundo orden N° frentes 1 Inmueble a valuar: Casa Habitación. Unidades rentables.
 Área de valor A09015 1

Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Otro.	Otro.	Otro.	FRe.
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fracción	Superficie m ² .		Valor Unitario \$/m ² .	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor unit. resultante	Valor Parcial	
I	160,00		4.300,00	1,00	FRe.	4.300,00	688.000,00	
II							-	

Suma: Indiviso: 100,000000% **Suma (a):** 688.000,00

Valor unitario medio del terreno:

- FZo. Factor de zona aplica cuando al menos un frente a calle es superior o inferior a la moda o frente a un parque o plaza.
- FUb. Factor de ubicación en la manzana, sin frente o varios frentes a vía de comunicación.
- FFr. Factor de frente, frente mayor o menor al frente moda.
- FFo. Factor de forma se aplica cuando el predio se considera irregular.
- FSu. Factor de superficie, aplica cuando la superficie es diferente a la superficie moda.
- FRe. Factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores señalados.

b) De las construcciones.

Descripción:	Clave	Edad	V.P.T	FEd.	FCo.	FRe.	Calidad
T-I	H-02-4	2 años	80 años	0,98	1,00	0,98	4
T-II							
T-III							

Tipo	Destino.	Superficie m ² .	V.R.N. \$/m ² .	Demérito o % de avance	V.N.R. \$/m ² .	Valor Parcial
I	casa habitación	154,00 M2.	6.000,00	0,98	5.880,00	905.520,00
II						
III						
IV						
V						
Suma:		154,00 M2.			Suma (b):	905.520,00

- V.P.T. = Vida probable total.
- FEd = Factor de edad
- FCo = Factor de conservación
- FRe = Factor resultante

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

c).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Clave	Instalaciones Especiales	Cantidad	Unidad	Edad	Vida Total	V.R.N. (Unitario)	Factores				V.N.R
							FCo.	FEd.	Otro	FRe.	
PROPIAS.											
1.-	Equipos de bombeo	1,00	Lote	2 años	5	2.000,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1.960,00
2.-	Gas estacionario	1,00	Lote	2 años	10	5.000,00	1,00	0,98	1,00	0,98	4.900,00
3.-	Cisterna	1,00	Lote	2 años	80	25.000,00	1,00	0,98	1,00	0,98	24.500,00
4.-	Estacionamiento descubierto	2,00	lugares	2 años	80	50.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100.000,00
5.-	Patios ó Andadores	45,00	M2.	2 años	80	2.300,00	1,00	0,98	1,00	0,98	101.430,00
Suma:											232.790,00

COMUNES:

1.-											
2.-											
3.-											
4.-											
5.-											
6.-											

Indiviso: 100,00000% Suma: -
 Valor correspondiente sobre Instalaciones especiales comunes: -

$$F = 1 - \left(\frac{E}{E + VUt} \right)$$

Suma (c): 232.790,00

Valor del terreno correspondiente: 688.000,00
 Valor neto de las construcciones: 905.520,00
 Valor neto de las instalaciones: 232.790,00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS: (a+b+c) 1.826.310,00

VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS

Rentas Mensuales Efectivas: No produce, serán estimadas de acuerdo a mercado

Tipo	Destino	Clasificación	Superficie o Cantidad	Ajuste	\$/m².	Renta Mensual
I	casa habitación	H - 02 - 4	154,00 M2.	1,00	\$ 63,00 /m2.	9.702,00
II						-
III						-
IV						
V			154		Suma:	9.702,00
						E.N.R. 9.700,00

La superficie rentable será la suma de los tipos constructivos y/o en su caso el área útil según el tipo de inmueble analizado (a criterio del perito).

Renta unitaria promedio: 63,00

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DEDUCCIONES

a) Vacíos:	194,00	2,00%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	194,00	2,00%
c) Servicio de Agua (En su caso):	194,00	2,00%
d) Cuota mantenimiento en condominio:	-	0,00%
e) Gastos de Conservación:	194,00	2,00%
f) Administración:	-	0,00%
h) Seguros:	679,00	7,00%
k) Impuesto sobre la renta :	970,00	10,00%
SUMA (a+h+j+k):	1.843,00	19,00%
En Números Redondos :	2.425,00	25,00%

CONSIDERACIONES REALIZADAS:

1,00	mes, a cada	2,78 años
Tomando como base la renta.		
Cuota bimestral considerada.		
Cuota mensual para el condominio.		
50%	del valor de la construcción cada	4,2 años
Porcentaje considerado mensualmente.		
Cubre incendio, terremoto y vandalismo.		
Calculado como actividad empresarial y único ingreso.		

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Renta unitaria de mercado :	63,00
Deducciones:	15,75
Renta neta mensual:	63,00
Renta neta anual:	756,00
Valor unitario de mercado :	\$ 12.060,00 /m2.
Tasa neta:	9,00%

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada		9.700,00
Importe de Deducciones	25,00%	2.425,00
Renta Neta Mensual		7.275,00
Renta Neta Anual		87.300,00
Capitalizando la Renta Neta Anual al	9,00%	
Tipo de Interés Aplicable al caso,		
Resulta un valor de Capitalización de:		970.000,00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS 970.000,00

IX.- ENFOQUE DE MERCADO

Tipo	Destino	Superficie o cantidad	Factor de ajuste	Valor homologado	Valor estimado
I	casa habitación	154,00 M2.	1,00	\$ 12.060,00 /m2.	\$ 1.857.240,00
II				\$	-
III				\$	-
IV					
V					

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO \$ 1.857.240,00

IX.- RESUMEN

Valor Físico o Directo	\$	1.826.310,00
Valor de Capitalización de Rentas	\$	970.000,00
Valor de Mercado.	\$	1.857.240,00
Valor Promedio.	\$	1.551.183,33
Valor Comercial en Números Redondos.	\$	1.857.000,00

avalúo con los lineamientos de la Tesorería del Distrito Federal

AVALÚO NO. 0000-0000

FECHA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

En el caso que nos ocupa el valor de Mercado es el más confiable, por lo que se tomará este en números redondos como el valor comercial.

XI.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 1.857.000,00
UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

xx

XIII.- VALOR REFERIDO

Para los efectos que haya lugar el valor referido al día con un factor según I. N. P. C.
de y un valor de

PERITO VALUADOR
INDEPENDIENTE

xx

Especialidad : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONCLUSIÓN

Toda instrumentación y programación de un avalúo esta sustentado por los diversos principios económicos, que a lo largo de su desarrollo requiere el inmueble a valorar.

Esto en virtud de que el avalúo ésta inmerso en una realidad socio-económica, por lo que los datos cualitativos y cuantitativos que arroja la investigación levantada en el avalúo, ésta generada de datos económicos, con lo que su aplicación partirá de el método de investigación de las Ciencias Sociales, es decir; de lo general a lo particular, de la observación de la realidad a la estimación y deducción de juicios de valor que resulten de la economía descriptiva, de la teoría económica y finalmente de la política económica, que marquen el objetivo del avalúo de acuerdo a lo requerido por el demandante de este documento.

Por lo tanto, el valor es un hecho que se da de las relaciones de satisfacción de las necesidades o deseos del hombre o la sociedad, que constituyen una estimación subjetiva o social de la aplicación y uso de los diversos factores de la producción (tierra, capital, trabajo, tecnología) con los que el hombre satisface alguna necesidad.

Esto nos lleva a encontrar la importancia que tiene el conocimiento científico de las diversas teorías subjetivas u objetivas, que forman el valor en tiempo y espacio, sociedad y cultura, substrayendo los principios económicos vitales que le dan forma y contenido a nuestro análisis de valor en la aplicación en sitio de un avalúo.

El contexto de valor se mueve en toda época y espacio por un panorama socio-cultural a los que se inscriben la sociedad humana, como los recursos naturales con que cuentan, la sociedad en la que lo insertan, el tiempo o la historia en la que el fenómeno se da, la cultura y la civilización que conforman el marco referencial de estudio.

Esto hace que una estimación de valor de algún inmueble, deba de contar con un análisis de todos y cada uno de los elementos urbanos donde ésta inmerso, como son: diseño urbano, suelo, infraestructura, equipamiento urbano, mobiliario urbano, accesibilidad, incompatibilidad, elementos que sin lugar a dudas dan tanto al entorno como al inmueble, incrementos o decrementos de valor, por lo cual es importante conocerlos y tipificarlos pues cada uno de ellos son arrojados en nuestro estudio como una luz para encontrar el tan ansiado valor que buscamos.

Un bien inmueble del cual la investigación socioeconómica nos deduce un valor de oferta, puede ser comparado con otro aunque presente diferentes características como puede ser: seguridad, vecindad, forma, superficie, calidad de la construcción, infraestructura vial, etc.; esta homologación deberá basarse en una serie de referencias económicas o datos económicos, en virtud de que todo inmueble puede modificar su valor y compararse con otro, dado que estos cambios parten de los principios subjetivos y objetivos del valor, de ahí que podamos expresar como fundamento hipotético de esta tesina, "el enfoque de mercado de inmuebles no similares ", resulta ser una herramienta en la valuación de inmuebles, para obtener la estimación de valor mas acertada.

Lo anterior corroborado a través de la metodología de investigación socio-económica hasta obtener la comprobación de nuestro análisis, bajo las consideraciones del capitulado que parte de lo general a lo particular, expresando el objetivo de la investigación, la justificación, la metodología utilizada, el planteamiento del problema y la planeación para su resolución, sus antecedentes, los principios de investigación, la hipótesis derivada, que nos llevara al marco teórico que le da fundamento al trabajo, los conceptos de valuación que nos definen el avalúo, así como los diversos tipos de mercado que enfrentamos, tapizados por los diferentes conceptos de valor, para llevarlos a un precio como número, que nos defina una idea del valor encontrado al que sustentan los diversos principios

económicos de la valuación inmersos en la estructura urbana, donde se dan los criterios que nos llevan a definir las diferentes zonas de los métodos de valuación.

En el mercado inmobiliario actual se practican avalúos basados en los métodos físicos, capitalización de rentas y comparativa de mercado con inmuebles similares.

Estos métodos se basan en la utilización del manual de procedimientos valuatorios, que si bien contienen elementos importantes que sirven para determinar un valor, dejan fuera de su estudio factores que son muy importantes como: entorno, infraestructura vial, ubicación, mercado etc.

Por lo que las variaciones que resultan de la aplicación de un avalúo de un mismo inmueble tiene oscilaciones diversas de método a método, así, nuestro análisis del trabajo desarrollado en la presente tesina, planteó como propuesta la aplicación del criterio de homologación de inmuebles no similares, pues la consideración principal de este trabajo de investigación, resalta que si utilizamos este modelo obtenemos como resultado un valor mas homogéneo entre método y método, en el cual se analiza la realidad, se establecen los supuestos o juicios de valor que son comparables mediante la experimentación de nuestro supuesto hipotético, el cual se corrobora en este caso en el análisis comparativo de avalúo.

Logrando como resultado la obtención de una estimación de valor confiable y sustentada mediante el método de comparación de mercado de inmuebles no similares, con apoyo del análisis de factores durante el proceso de homologación.

Es un trabajo que deja abierto el camino de la investigación hacia mejores sistemas de homologación ya que este es perfectible.

BIBLIOGRAFÍA

Breve historia de la valuación en México (1969) Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A

Reglas de carácter general Diario Oficial de la Federación (27 de Septiembre de 2004)

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

Apuntes de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria Universidad Nacional Autónoma de México (2008)

Direcciones consultadas por internet:

<http://www.valuador.org/normas.htm>

<http://www.inadej.com.mx>