



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

VALUACIÓN INMOBILIARIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EN LA CREACIÓN DE LOS FIBRAS

TESINA QUE PARA OBTENER
EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN
EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
PRESENTA

HUMBERTO BRICIO SANDOVAL SÁMANO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA. UNAM

AÑO 2014





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.

VALUACIÓN INMOBILIARIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EN LA CREACIÓN DE LOS FIBRAS

Tesina que para obtener el Diploma de Especialización en Valuación Inmobiliaria presenta:

HUMBERTO BRICIO SANDOVAL SÁMANO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA. UNAM

AÑO 2014

SINODO

DIRECTOR DE TESINA:

ING. E.V.I. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

SINODALES:

ARQ. DR. DANIEL JORGE SILVA TROOP

ING. MTRO. E.V.I. MANUEL GARCÍA CORDOVA

SOC. DRA. ESTHER MAYA PÉREZ

ARQ. MTRO. LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA

CON GRATITUD Y GRAN AMOR:

A DIOS,

A MIS PADRES,

A MI ESPOSA,

A MIS HIJOS,

A MI FAMILIA,

A MIS AMIGOS.

“El amor es la primera palabra de Dios.
Es el primer pensamiento que cruzó por su mente”

CON RECONOCIMIENTO, RESPETO Y ADMIRACIÓN:

A LOS PROFESORES POR COMPARTIR SU TIEMPO,
CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA DE VIDA.

"Si he logrado ver más lejos,
ha sido porque he subido a hombros de gigantes"
Isaac Newton

ÍNDICE

	Página
I. INTRODUCCIÓN	2
1.1 Objetivo General	3
1.2 Objetivos Específicos	3
II. CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE, PROPIEDAD RAÍZ Y BIENES NACIONALES	4
2.1 Bien Inmueble	4
2.2 Bien Raíz	5
2.3 Bienes Nacionales	5
III. ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN DE BIENES NACIONALES EN MÉXICO	7
IV. CONCEPTO DE CONCESIÓN	10
V. CONCEPTO DE EXPROPIACIÓN	13
VI. LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES	18
6.1 Normas de Valuación	18
6.2 Concepto de Ética en la Valuación de Bienes Nacionales	22
6.3 Concepto de Actos Jurídicos	26
6.3.1 Tipos de Actos Jurídicos reconocidos en la Ley General de Bienes Nacionales	27
VII. MARCO TEÓRICO DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA	28
VIII. LEY DE ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS Y SU REGLAMENTO	40
8.1 Importancia de la Ley de Asociaciones Público Privadas para la disciplina de Valuación Inmobiliaria	46
IX. FIDEICOMISO DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES (FIBRAS)	48
9.1 Concepto de Fideicomiso	48
9.2 Concepto de Certificados Bursátiles	50
9.3 Qué son los FIBRAS	51
9.4 Importancia de la Valuación Inmobiliaria en la operación de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces.	55
9.5 Concepto de Plusvalía	61
X. CONCLUSIÓN	64
XI. RECOMENDACIONES	66
Bibliografía	68
Anexos	69

I. INTRODUCCIÓN

La valuación inmobiliaria es una especialidad reconocida por la sociedad mexicana y avalada por las autoridades competentes, que requiere por parte del profesionista que la ejerce además del reconocimiento oficial; sólida experiencia y un amplio bagaje de conocimientos teóricos-prácticos en diversas disciplinas, como: Arquitectura, Economía, Finanzas, Ingeniería, Legislación, Sociología, Urbanismo, entre otras.

Toma un lugar no menos privilegiado que el conocimiento técnico (duro), el conocimiento de normas imperantes como orden jurídico que rodea el ejercicio profesional de la valuación; por lo que es necesario que el Especialista en valuación inmobiliaria conozca la normativa en la que se va a desenvolver, ya sea en el sector público o en el sector privado.

Dado que nada permanece estático, se está viendo el surgimiento de otros ámbitos para el ejercicio profesional del Especialista en valuación inmobiliaria, lo que conlleva mayor responsabilidad y riesgos que debe entender y controlar a través del conocimiento especializado y permanente; lo expuesto aquí se comprueba en la vasta literatura técnica que existe sobre valuación, así como en lo establecido en diversas leyes como la Ley General de Bienes Nacionales; de Asociaciones Público Privadas y su Reglamento (tratándose del sector gubernamental); en lo tocante al sector privado están los Fideicomisos para la Infraestructura de Bienes Raíces conocidos por su acrónimo de FIBRAS, fundamentados en las Leyes de Impuesto Sobre la Renta y, de Instituciones de Crédito. Esto no significa su agotamiento, hay mucho más; pero no son tratados en esta tesina.

II. CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE, PROPIEDAD RAÍZ Y BIENES NACIONALES

Para efectos de avanzar en el objetivo general previamente establecido en esta tesina, es de importancia entender los conceptos de bien inmueble, propiedad raíz y bienes nacionales, dado que son concepciones de carácter normativo.

2.1 Bien Inmueble

En la valuación inmobiliaria es importante identificar el concepto de bien inmueble, toda vez que es uno de los insumos necesarios para poder hacer valuación; así se entiende que bien inmueble es todo bien permanente e inamovible susceptible de apropiación privada para constituir un patrimonio tal y como lo establece el Código Civil Federal, **así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración.**¹

Ahora bien, los bienes muebles que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo señalado en las fracciones anteriores, recobrarán su calidad de muebles, en el momento que el propietario o poseedor del inmueble los separe; con la **salvedad, de que no aplicará esta separación en el caso de que en el valor del inmueble se haya considerado el bien o bienes muebles, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.**

Como se establece en la fracción XII del Artículo 750 del Código Civil Federal, el término de bien inmueble incorpora los derechos reales inherentes a todos los intereses, beneficios y obligaciones derivados de la propiedad del bien raíz. Por lo tanto el bien inmueble se encuentra unido a la tierra de modo inseparable tanto física como jurídicamente.

La posesión de los bienes inmuebles en nuestro país forma parte de un Registro Público que le brinda mayor protección al propietario.

¹ Artículo 750 del Código Civil Federal, ver Anexo I

Motivo de este trabajo, es el discernir sobre las competencias del Especialista en valuación inmobiliaria, al estudiar las normas específicas que regulan su profesión dependiendo del campo en el que se desarrolle, y por consiguiente la debida administración del riesgo derivado de su ejercicio profesional.

1.1 Objetivo General

El objetivo general de este trabajo, es que los profesionistas con posgrado en valuación inmobiliaria que para efectos de esta tesina son los Especialistas en valuación inmobiliaria y, que por disposición de la Ley están facultados como Valuadores de bienes nacionales, **se identifiquen con el qué son y el para qué valuar los bienes nacionales**, motivo de aplicación de la Ley de Asociaciones Público Privadas.

La pretensión también es lograr que se **identifiquen con el qué son los fideicomisos y el para qué valuar los activos inmobiliarios** que integran los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces denominados FIBRAS; para que tengan un mejor desempeño profesional, motivando y fundamentando sus avalúos, además de entender y controlar los riesgos sistémicos inherentes a su actividad, y por consiguiente privilegiando la transparencia de información en la elaboración de los dictámenes de valor.

1.2 Objetivos Específicos

Revisar y analizar las Leyes General de Bienes Nacionales; de Asociaciones Público Privadas y su Reglamento, la figura de Fideicomiso de infraestructura y bienes raíces y el marco teórico de la valuación que aplica para determinar las competencias de trabajo de los Especialistas en valuación inmobiliaria, dado que lo establecido en los documentos antes señalados propician el desarrollo singular de un mercado inmobiliario de infraestructura y de bienes raíces, que dota de patrimonio a nuestro país y favorece el desarrollo sano de la economía nacional.

2.2 Bien Raíz

El término de bien raíz se considera como sinónimo de bien inmueble, por hacer referencia a un bien inmóvil y físicamente palpable como la tierra y todo lo que se encuentra adherido a la misma, ya sea de manera natural como los árboles a través de sus raíces y los minerales que forman parte de la tierra misma, o de manera artificial por medio de estructuras hechas por el hombre, como la cimentación y las mejoras a la tierra a través de construcciones con sus obras complementarias e instalaciones, Por lo tanto se convierte en algo imposible de separar del suelo o de trasladar sin que se produzcan daños. En la norma legal mexicana se identifica de manera indistinta el término con bienes inmuebles.

La postura adoptada en este trabajo es en relación a que el concepto de bien inmueble se refiere al aspecto secundario materia de valuación, como son los derechos y obligaciones de carácter jurídico que tiene un propietario o poseedor sobre los bienes raíces.

En tanto el concepto de bien raíz se refiere en su aspecto primario al bien físico inamovible sujeto a la tierra.

Así, se considera que en la valuación inmobiliaria lo que se valúa son los derechos y obligaciones sobre un bien raíz, y no propiamente el bien raíz, dado que sí jurídicamente no tiene una utilidad legalmente establecida o permitida, no se debe valorar para efectos económicos.

2.3 Bienes Nacionales

El Especialista en valuación inmobiliaria para ejercer en la valuación de bienes nacionales, debe empezar por entender su significado; por lo que se dice que son todos aquellos **cuyo dominio pertenece a la Nación**, es decir, aquellos bienes que estando situados dentro del territorio nacional pertenecen a todos sus

habitantes; concepto consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 27, mismo que literalmente dice:

*“...La propiedad de las **tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional**, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...”*

Por lo mismo de manera enunciativa más no limitativa, son bienes nacionales los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los combustibles minerales sólidos, el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; el espacio aéreo situado sobre el territorio nacional y los mares territoriales en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional; las aguas marinas interiores, de las lagunas y esteros que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar, las de los ríos y sus riberas; Los fuertes, los cuarteles, almacenes de depósito y demás bienes inmuebles destinados por el Gobierno de la Unión al servicio público o al uso común; las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre; los puertos, bahías, radas y ensenadas, diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos cuando sean de uso público; las presas, y sus vasos así como sus zonas de protección; caminos, carreteras, puentes y vías férreas y sus derechos de vía; monumentos arqueológicos; plazas, paseos y parques públicos a cargo del Gobierno Federal; bienes muebles e inmuebles de la Federación y de las Entidades, así como de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a los que la Constitución Política les otorga autonomía como es el caso del Banco de México.

Mención importante es el señalar que los bienes que están sujetos al dominio público de la Federación tal y como lo establece la Ley General de Bienes

Nacionales en el artículo 13, “...**son inalienables, imprescriptibles e inembargables** y no estarán sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, o alguna otra por parte de terceros”

Se expresa que son inalienables toda vez que el dominio de los bienes públicos no puede ser enajenado o vendido, pasado o transmitido de un individuo a otro. Imprescriptibles toda vez que no pierde vigencia con el tiempo el estado legal de los bienes inmuebles; dicho de otra manera no prescribe, no se agota, su condición de bienes inmuebles públicos. Por último, inembargables ya que no pueden ser embargados los bienes inmuebles nacionales, por declaratoria legal.

III. ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN DE BIENES NACIONALES EN MÉXICO

Una parte del tema enfoca a la valuación de bienes nacionales, por lo que es notable saber en quien ha recaído esta responsabilidad y actualmente quien tiene la facultad o atribución.

Al presente en el ámbito de gobierno federal, es el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mejor conocido por su acrónimo de INDAABIN, órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, quien por disposición de Ley emite la normativa técnica en materia de valuación de bienes nacionales, así como realiza avalúos en exclusiva para las dependencias y algunos otros para las entidades, a través de su padrón de peritos valuadores; ¿pero qué antecedentes existen al respecto de la valuación de bienes nacionales?. El documento denominado “Evolución de la Regulación Jurídica y de la Organización Administrativa sobre la Administración y Valuación de Bienes

Nacionales”², señala que es en el año de 1902 cuando se advierte interés por parte del legislador para que el Gobierno Federal cuente con un servicio propio de valuación, a propósito de la enajenación o venta de inmuebles federales, estableciendo en la “Ley de Clasificación y Régimen de Bienes Inmuebles” que el avalúo será practicado por los peritos nombrados por la Secretaría de Hacienda.

Posteriormente, el Reglamento de la Ley del Servicio de Inspección Fiscal asignó al personal de inspección fiscal, la tarea de justipreciar las rentas a pagar por los inmuebles destinados a oficinas o servicios por el Gobierno Federal, así como determinar los precios que debería percibir por concepto de venta o pagar por concepto de compra de inmuebles.

Los bancos nacionales comienzan a intervenir en la valuación, con motivo de la publicación en el año de 1942 de la Ley General de Bienes Nacionales, con excepción de bienes de poco valor, ubicados fuera del Distrito Federal, mismos que serán valuados por la oficina federal de hacienda del lugar.

Con las reformas a la Ley General de Bienes Nacionales del 17 de diciembre de 1949 y a la expedición del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales del 13 de Julio de 1950, se crea la CABIN (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales), institución precursora del INDAABIN, con facultades para realizar avalúos para efecto de venta en subasta o fuera de ella de bienes nacionales, bajo el precepto de que no se realizaría ninguna enajenación de bienes federales o de los organismos descentralizados, en un precio inferior al fijado por la Comisión, evitando con ello precios y rentas injustificados en la adquisición o toma en arrendamiento de inmuebles, así como impedir la venta, concesión o arrendamiento de inmuebles federales a precios bajos, en apego a

² J. Arturo Cuauhtémoc González, 2006, documento “Evolución de la regulación jurídica y de la organización administrativa sobre la administración y valuación de los bienes nacionales”

una normativa oficial debidamente establecida. Pero también se le otorgó esta misma facultad a las instituciones de crédito autorizadas para ello.

En su origen en lo que respecta a los bienes ejidales y comunales sujetos a un procedimiento de expropiación por acuerdo presidencial, se asignó a la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa la práctica de avalúos **para determinar su valor económico**; aunque esta facultad en su momento la ejerció la Dirección General de Catastro de la Propiedad Federal, y no la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Hoy en día, en la Ley Agraria se establece que es la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, actualmente INDAABIN, quien tiene la atribución para dictaminar el monto de indemnización de la propiedad social atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados.

Es a partir de 1987, por virtud del Decreto por el que se reformó y adicionó la Ley General de Bienes Nacionales, que se permitió que **las entidades paraestatales** eligieran entre la CABIN y las sociedades nacionales de crédito para practicar los avalúos cuando pretendieran adquirir o enajenar inmuebles.

En el año de 2004 se publicó una nueva versión de la Ley General de Bienes Nacionales, **en donde se concede la mayor importancia a los aspectos normativos de la valuación, otorgando atribuciones a la CABIN**, para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico para valuar bienes nacionales.

La Ley promueve la transparencia, competitividad, eficiencia y eficacia en la prestación de servicios de valuación a la Administración Pública Federal, al establecer que las dependencias y entidades públicas federales podrán elegir entre la Secretaría de la Función Pública, las instituciones de crédito y

especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

De lo antes expuesto, indudablemente se observa que las últimas reformas a las leyes en donde se regula la materia de valuación de manera directa o indirecta, fortalece cada vez más la personalidad de los Especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente o profesionistas con posgrado en valuación, como es el caso de la Ley de Asociaciones Público Privadas; brindando la oportunidad de un ejercicio profesional por parte del Valuador de bienes nacionales, con independencia del INDAABIN para la emisión de dictámenes valuatorios; más no así de la normativa que este Instituto emite para valuar conforme a estándares y procesos reglamentarios oficiales. Sin dejar de considerar que el desarrollo de la valuación se funda en una teoría, principios y metodologías de carácter universal, no necesariamente reguladas por el sector gubernamental.

IV. CONCEPTO DE CONCESIÓN

Por ser un aspecto legal de certeza jurídica en la construcción de infraestructura y para la elaboración de avalúos por el Especialista en valuación inmobiliaria, se torna importante el conocimiento del concepto de concesión como el acto administrativo por medio del cual el Estado Mexicano confiere dentro de los límites y condiciones que señale la ley a los particulares, ciertas actividades o la explotación de recursos federales, que la administración pública no está en condiciones de desarrollar ya sea por incosteabilidad económica, por impedimentos organizacionales propios o por inconveniencia política. El ejercicio de estas prerrogativas conlleva derechos y obligaciones para los particulares.

Desde el punto de vista económico, la concesión es una figura generadora de empleos, y por ende, estimula el fomento de la riqueza nacional, al mismo tiempo

que refleja una actitud económicamente sana, ya que el Estado podrá dirigir sus recursos económicos hacia proyectos o planes prioritarios y dejar a los particulares que cubran con su propio esfuerzo ciertas áreas de servicios o de explotación de riquezas nacionales.

Es a través de un contrato de concesión que el particular se compromete a efectuar, gestionar un trabajo público o explotar un servicio, mediante el derecho de percibir las rentas que se obtengan del uso de esa cosa pública.

Lo anterior se establece en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, bajo lo siguiente:

*“...el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante **concesiones**, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y substancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas”*

También en el artículo 8 de la Ley General de Bienes Nacionales, se establece que los habitantes de la República Mexicana pueden utilizar los bienes de uso común, sin más restricciones que las que establecen las leyes y reglamentos administrativos y que para aprovechamientos especiales sobre los bienes de uso común, se requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes.

La misma Ley en su artículo 73 señala que las concesiones sobre inmuebles federales, salvo casos excepcionales previstos en otras leyes, **podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años**, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

- **El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;**
- **El plazo de amortización de la inversión realizada;**
- El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;
- La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;
- El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;
- **El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y**
- **El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.**

El titular de una concesión por ley goza de un término equivalente al diez por ciento del plazo original de la concesión, previo al vencimiento de la misma, con la intención de que solicite en su caso la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier otro solicitante.

Una vez que se terminó el plazo de la concesión, o de la última prórroga, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al bien inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación.

La figura de concesión también aparece en el artículo 232 de la Ley Federal de Derechos, misma que obliga al concesionario que puede ser persona física o persona moral a pagar el derecho por usar, gozar o aprovechar los bienes del dominio público de la federación, en los puertos, terminales, e instalaciones portuarias, zona federal marítima, diques, cauces, vasos, zonas de corrientes y depósitos de propiedad nacional, conforme a lo siguiente:

- I.- El 7.5% anual **del valor del inmueble concesionado o permisionado incluyendo terreno, áreas de agua ocupadas, obras e instalaciones**, en su caso...;
- II.- El 3.5% anual **del valor del inmueble concesionado o permisionado, cuando se destine para protección y ornato**, no se realicen construcciones y el concesionario o permisionario sea propietario, poseedor o arrendatario del predio colindante a éste;
- III.- El 2% anual **del valor del inmueble concesionado o permisionado, cuando en el inmueble se realicen actividades agropecuarias**;

Para los efectos de las fracciones I, II y III que anteceden, el valor del inmueble se determinará conforme a un avalúo que emita la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, hoy INDAABIN, mismo que será actualizado anualmente en términos de lo dispuesto en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.

Cada cinco años como máximo deberá realizarse un nuevo avalúo, si el término de la concesión o permiso excede del periodo mencionado. **Dicho avalúo únicamente deberá considerar el inmueble como originalmente se concesionó o permisionó, sin incluir las mejoras y adiciones que se hubieren efectuado durante la concesión o el permiso.**

V. CONCEPTO DE EXPROPIACIÓN

El Diccionario de la Real Academia Española, establece que expropiar significa *“Privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes”*.

En este sentido la expropiación como acción y efecto de expropiar, se explica como *“cualquier forma de intervención administrativa que implique la privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, acordada imperativamente, en virtud de una causa de utilidad pública o interés social, y que conlleva la correspondiente indemnización”*³

En el ámbito jurídico que nos regula, la Ley de Expropiación y la Ley Agraria establecen en cuestión de propiedad privada y de propiedad social respectivamente, aquellos casos de utilidad pública en los que, previa declaración del Ejecutivo Federal, procede la expropiación, la ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio, para los fines del Estado o en interés de la colectividad.

México en el seno de la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó la Carta de Derechos y Deberes Económicos de los Estados, en donde se declara que el Estado que nacionalice o expropie debe pagar una compensación apropiada, teniendo en cuenta sus leyes y reglamentos aplicables y todas las circunstancias que considere pertinentes.

El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, **será equivalente al valor comercial**, sin que pueda ser inferior en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, así se establece en el artículo 10 de la Ley de Expropiación y en el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN).

En lo tocante a la Ley Agraria, artículo 94, se establece que es la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, hoy Instituto de Administración y Avalúos de

³ García Gómez Mercado Francisco, 2000, Utilidad pública, expropiación y reversión de los bienes expropiados, Ed. Comares, Granada.

Bienes Nacionales, quien determinará **atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados el monto de la indemnización.**

A su vez en el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, se establece que previo a celebrar los actos jurídicos en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, **dictaminar el monto de la indemnización por expropiaciones, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos, y el monto de compensación para la constitución de servidumbres voluntarias o legales, así como el monto de indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones,** y el monto de indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal.

Ahora bien, en la última reforma del año 2012 de la Ley de Expropiación se dejó asentado:

“Artículo 9 Bis. Según las particularidades del caso, la expropiación podrá realizarse conforme a las previsiones siguientes:

*IV. La Secretaría de Estado competente podrá convenir con los afectados la indemnización correspondiente mediante la entrega de bienes similares a los expropiados, y donar a los afectados la diferencia que **podiera resultar en los valores,** de conformidad con los lineamientos que para tal efecto expida la Secretaría de la Función Pública.*

Cuando a campesinos de escasos recursos económicos se entreguen terrenos de riego en substitución de los que les hayan sido afectados como consecuencia de

la ejecución de obras hidráulicas o de reacomodo o relocalización de tierras en zonas de riego, la autoridad competente podrá dejar de reclamar las diferencias de valor que resulten a su favor.”

*“Artículo 10.- El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, **será equivalente al valor comercial que se fije** sin que pueda ser inferior, en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.*

*El monto de la indemnización por la expropiación, la ocupación temporal o la limitación de dominio se fijará por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o Instituciones de crédito o corredores públicos o **profesionistas con posgrado en valuación**, que se encuentren autorizados en los términos que indique el Reglamento.*

La Secretaría de la Función Pública emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se realizarán los avalúos, considerando la diversidad de bienes y derechos objeto de valuación, así como sus posibles usos y demás características particulares.”

En esta última reforma se aprecia que ya no es atribución exclusiva de la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN determinar el monto de indemnización por expropiación tratándose de bienes de propiedad privada, sino que ahora también puede ser determinado el monto de indemnización por los profesionistas con posgrado en valuación, entendiéndose para nuestro caso Especialista en valuación inmobiliaria; generando sin duda para este último una oportunidad de determinar el valor justo, en beneficio del patrimonio individual de cada ciudadano y del patrimonio colectivo de la sociedad, con su consecuente responsabilidad ante la Federación, derivado de la certeza que el Poder

Legislativo manifiesta sobre la profesión valuatoria y los especialistas de la misma, en México.

En la Ley de Expropiación también se deja muy en claro, que en contra de la resolución judicial que fije el **monto de la indemnización**, no cabrá ningún recurso, al igual que la indemnización debe pagarse en moneda nacional y dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la publicación del decreto de expropiación, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie.

Con esta reforma la autoridad podrá proceder a la ocupación del bien o a la disposición del derecho objeto de la expropiación una vez cubierto el monto de la indemnización **fijado en el avalúo**.

La indemnización por la ocupación temporal o por la limitación de dominio consistirá en una **compensación a valor de mercado**, así como los daños y perjuicios, si los hubiere, que pudieran ocasionarse por la ejecución de dichas medidas, misma que deberá pagarse conforme al plazo referido dentro de los cuarenta y cinco días.

De lo hasta aquí expuesto, se reafirma la gran responsabilidad que tienen los Especialistas en valuación inmobiliaria al dictaminar los montos de indemnización, toda vez que el patrimonio de los ciudadanos afectados, que en la mayoría de las ocasiones es el único de su vida, está en juego.

Por lo que el valuador debe acudir a su más rigurosa formación ética, conocimientos, experiencia, pericia, capacitación y habilidades para que su trabajo esté debidamente a la altura de las circunstancias, debidamente motivado y fundado; siempre disponible ante el requerimiento, en su caso, de revisión por parte de las autoridades competentes.

VI. LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

La Ley General de Bienes Nacionales es quien rige de manera específica la valuación de los bienes inmuebles nacionales, al dedicar todo un capítulo a esta materia, ahondando en la importancia que esta actividad reviste para la sana conservación del patrimonio público nacional y otorgando dicha responsabilidad a la Secretaría de la Función Pública⁴.

6.1. Normas de Valuación

Para dar cumplimiento a lo mandado por la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 142, ya visto en párrafos anteriores, en donde establece la atribución de la Secretaría de la Función Pública a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), para emitir las normas, metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma ley. Es que el INDAABIN emitió las “Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales”, mismas que tienen por objeto:

I. Regular la realización de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales...;

II. Definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que debe emitir el Titular del INDAABIN, por medio de los cuales se deben practicar los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de bienes nacionales;

⁴ Título sexto del avalúo de bienes nacionales, capítulo único, ver Anexo II

III. Establecer los requisitos, capacidad profesional y técnica y obligaciones a cargo del Valuador de Bienes Nacionales;

IV. Determinar las obligaciones del Promovente para solicitar servicios valuatorios;

V. Establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de servicios valuatorios;

VI. Establecer la vinculación entre las presentes Normas y las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, mediante los cuales se deberán realizar los servicios valuatorios, y

VII. Regular el documento por medio del cual se dictamina el valor a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Es importante aclarar que en este documento se define la figura del Valuador de bienes nacionales, en sus cuatro figuras de competencia, diciendo que es el INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras, y de las Delegaciones Regionales; las instituciones de crédito con sus peritos valuadores; los corredores públicos y **los profesionistas con posgrado en valuación**, en los ámbitos de valuación que les fijan la Ley, la Ley de Expropiación y la Ley de Asociaciones Público Privadas.

Séptima. El INDAABIN emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen Valuatorio a que se refiere el capítulo VII de las presentes Normas. De forma enunciativa, pero no limitativa, se establecen las siguientes metodologías para:

- I. Adquisición;
- II. Enajenación;
- III. Indemnización;
- IV. Reexpresión de estados financieros;
- V. Arrendamiento.

Existen cinco metodologías ya publicadas de ocho establecidas en la Ley General de Bienes Nacionales, lo que significa que el INDAABIN aún tiene tarea pendiente.

Décima. Corresponde al Valuador de bienes nacionales llevar a cabo los servicios valuatorios, en atención a sus respectivos ámbitos de valuación fijados en los términos de los artículos 143 y 144 de la Ley; 10, párrafos segundo y tercero de la Ley de Expropiación; 68 párrafo primero de la Ley de Asociaciones Público Privadas y, de conformidad con lo establecido en las Normas de Valuación, así como en las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico.

Décima Primera. Los peritos valuadores de las instituciones de crédito y **los profesionistas con posgrado en valuación**, acreditarán su capacidad profesional y técnica ante el Promovente con la siguiente documentación:

- I. En su caso, copia certificada del certificado o constancia de perito valuador emitida por un colegio de profesionistas registrado ante autoridad competente;
- II. **Copia certificada de la cédula profesional de especialista en materia de valuación expedida por autoridad competente;**
- III. En su caso, constancia de asistencia a las clínicas, seminarios o cursos referidos en la norma trigésima sexta, y
- IV. Currículum Vitae.

Décima Séptima. El Promovente que requiera solicitar avalúos o justipreciaciones de renta, previamente verificará en sus archivos, o en su caso, en los de la

coordinadora del sector correspondiente, si existen dictámenes que se refieran al mismo bien o bienes y que hayan sido emitidos para el mismo uso. En el supuesto de que exista el dictamen en los archivos, el Promovente no podrá solicitar un nuevo dictamen a otro Valuador de bienes nacionales, salvo que la vigencia de aquél haya concluido.

Vigésima Tercera. En el caso de que el Promovente solicite un servicio valuatorio a un Valuador de bienes nacionales distinto del Instituto y que el servicio resulte atípico por sus características especiales, dimensión o grado de complejidad, el INDAABIN a petición del Promovente y de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, intervendrá a fin de proporcionar el apoyo y asesoría que se requiera para la realización del mismo.

Trigésima Primera. Para documentar el valor a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley, se deberá emitir un Dictamen Valuatorio que será firmado por los responsables de su emisión, conforme a lo siguiente:

- I. En el INDAABIN, por los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo trabajo técnico;
- II. En las instituciones de crédito, por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador encargado de su realización;
- III. **Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación, exclusivamente por ellos, y**
- IV. En el caso de los corredores públicos, exclusivamente por ellos.

El Dictamen Valuatorio surtirá efectos legales únicamente para el uso y la finalidad señalados en el mismo.

Trigésima Tercera. La vigencia del Dictamen Valuatorio será la que establece el artículo 148 de la Ley, y deberá señalarse expresamente en el propio dictamen.

Trigésima Novena. El INDAABIN promoverá que los valuadores de bienes nacionales tomen las clínicas, seminarios o cursos que al efecto establezca el propio Instituto, para que ello contribuya a unificar metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que se utilicen en la elaboración de los dictámenes valuatorios.

Del contenido de las Normas se observa que la figura de Valuador de bienes nacionales se dimensiona en todo lo que vale, toda vez que coadyuva en la protección y control del patrimonio nacional; dado que tratándose de avalúos solicitados por servidores públicos, **el valuador firmará de manera única**. Por este motivo es necesario fortalecer al Valuador inmobiliario con sólidos conocimientos técnicos y elementos jurídicos de manera continua, dado que el buen resultado de su trabajo evitará sanciones administrativas y judiciales a los servidores públicos que confiando en él, le requieren dictámenes de valor; así como a él mismo y, preservará y aumentará la buena imagen de la profesión.

Por lo dicho también es expuesto a continuación el Código de Ética que impera en el medio gubernamental federal respecto del proceso de emisión de dictámenes valuatorios:

6.2. Concepto de Ética en la Valuación de Bienes Nacionales

El Especialista en valuación inmobiliaria actuando como Valuador de bienes nacionales, tiene derechos; pero también tiene obligaciones y responsabilidades que asumir con su persona, profesión, con el solicitante de sus servicios profesionales, con su gremio, con su familia y con la sociedad: por lo mismo, por ningún motivo puede incurrir en negligencia, abuso, tergiversación, fraude,

incumplimiento de contrato o incumplimiento con la normativa existente en materia de valuación.

Por eso el Especialista en valuación inmobiliaria, debe apegarse estrictamente a un código de Ética, concepto que de acuerdo al Diccionario de la Lengua Española vigésima tercera edición, determina como “ÉTICA” al “*Conjunto de normas morales que rigen la conducta humana*”, por tal motivo es de importancia dejar asentado en este trabajo el Código de Ética del Proceso Valuatorio adoptado por el INDAABIN, como institución normativa por disposición de la Ley en materia de valuación de bienes nacionales, mismo que integra 11 normas a seguir:

- Bien Común

La práctica valuatoria para la Administración Pública Federal involucra el patrimonio de todos los mexicanos y se legitima cuando se procura por encima de los intereses particulares.

Los trabajos valuatorios se elaborarán concluyendo con resultados independientes de los deseos o anhelos del solicitante, de organismos involucrados o instituciones públicas o privadas así como de terceros que pretendan poner sus intereses por encima del interés de la sociedad y el bien común.

- Justicia

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

- Honradez

Siempre se asumirá una conducta que genere trabajos honestos y dignos de credibilidad evitando que se presten a malas interpretaciones, sean fraudulentos o engañosos.

La valuación se realizará con rectitud, dignidad, honestidad, integridad e independencia, dentro de los más altos niveles de ética, técnica y buena voluntad, ya que conduciéndose de esta manera, se fomentará la credibilidad de la sociedad en las instituciones públicas y contribuirá a generar una cultura de confianza y de apego a la verdad.

- Transparencia

Los trabajos valuatorios proveerán suficiente información para describir el trabajo realizado, las conclusiones logradas y el contexto en el cual se lograron y toda la información obtenida y reportada deberá ser verídica, estar mencionada y relacionada, así como ser comprobable de tal manera que su lectura no induzca a errores o falsas interpretaciones.

Los avalúos incluirán una descripción clara y exacta del alcance de la asignación, la definición de valor empleada, y el uso que se le va a dar al trabajo, mencionando todas las suposiciones, escenarios hipotéticos, o condiciones limitantes que afecten directamente a la valuación, y en aquellos casos en que esto sea apropiado, indicando el posible efecto sobre el valor.

Se deberán evitar conflictos de intereses entre los clientes, usuarios de los trabajos valuatorios, peritos valuadores y el personal del INDAABIN así como con sus familias, empresas, parientes, amigos, o asociados.

- Imparcialidad

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

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

- Integridad

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

- Liderazgo

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

- Competencia

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

- **Confidencialidad**

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

- **Entorno cultural y ecológico**

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

- **Igualdad**

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

6.3. Concepto de actos jurídicos

Se entiende por acto jurídico la manifestación de la voluntad de una persona para crear una relación de derecho, en el entendido de que el derecho regula toda la vida social, y se encuentra en los preceptos constitucionales, en las leyes, en disposiciones reglamentarias y en general en los ordenamientos legales que regulan la conducta externa de las personas⁵. Con base en este entendimiento se establece que en las instituciones públicas los actos jurídicos son decisiones,

⁵ Mtro. En Derecho Jesús Castillo Sandoval, La Interpretación de las Formulas Legales, Cárdenas Editor y Distribuidor

providencias o hechos que cualquier autoridad administrativa o servidor público toma o ejecuta en desempeño de sus responsabilidades y funciones, por tal motivo los jueces no deben mezclarse de modo alguno en las operaciones de las autoridades administrativas ni tomar conocimiento de sus actos, porque los poderes de la administración están separados y son independientes de los tribunales de justicia.

6.3.1. Tipos de Actos Jurídicos reconocidos en la Ley General de Bienes Nacionales.

Respecto de la valuación de bienes nacionales, el entorno legal se encuadra principalmente en la Ley General de Bienes Nacionales, en cuyos artículos 143 y 144 ya señalados anteriormente en este trabajo, se indican los actos jurídicos respecto de los cuales se pueden dictaminar valores, por así requerirlos la autoridad administrativa, a efecto de obtener dictámenes que les permitan tomar decisiones y formalizar dichos actos jurídicos; siendo estos:

- Adquisición, como el acto de comprar un bien inmueble de un particular a efecto de integrarlo con todos sus derechos al patrimonio público.
- Enajenación, como el acto de vender un bien inmueble público para transmitirlo con todos sus derechos a un particular.
- Arrendamiento, como el acto de entregar un bien inmueble público a un particular o recibir un bien inmueble de un particular; para ser usado y gozado de manera temporal a cambio de una contraprestación pecuniaria, sin derecho de transmisión de dominio.
- Indemnización, como el acto de compensar a un particular por un daño o perjuicio que ha recibido en sus propiedades, a consecuencia de un acto de autoridad, al privarlo de sus derechos por medio de expropiación, ocupación temporal o limitación de dominio.

- Concesión, como el acto administrativo mediante el cual el Estado Mexicano entrega a los particulares ciertas actividades o la explotación de recursos nacionales, que la administración pública no está en condiciones de desarrollar por incosteables, por impedimentos institucionales o por inconveniencia política.
- Reexpresión de estados financieros, como el acto a través del cual se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros de las entidades de la Administración Pública Federal.
- Aseguramiento contra daños, como el acto de asegurar un bien inmueble propiedad de la Administración Pública Federal, contra daños ocasionados por fuerzas de la naturaleza o causas no previsibles, a efecto de recibir una indemnización de darse el daño.
- Diligencias judiciales, como el acto mediante el cual se da cumplimiento a la orden emitida por una autoridad administrativa o judicial, a efecto de determinar el monto de indemnización por concepto de reparación de daños o perjuicios ocasionados por actos de autoridad.

VII. MARCO TEÓRICO DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

Visto el entorno legal, esencial es asentar también los aspectos técnicos que ayudarán a entender la razón de este trabajo, sin los cuales no habría nada que regular; por eso se continúa mencionando que en torno al concepto de valor económico se ha escrito mucho desde el siglo XVII, generándose diversas teorías del valor, no siendo motivo de este trabajo abundar en ellas; pero haciendo énfasis en evocar que en materia de valuación el término “valor” tiene tantas acepciones como escenarios desde los cuales se ha buscado definir. El concepto valor se mueve de un extremo a otro desplazándose desde lo moral hasta lo material; así se encuentra en diferentes textos y diccionarios definiciones como las siguientes:

- Principio ético;

- Mérito;
- Tener la cosa un precio determinado;
- Lo que vale una persona o una cosa;
- Precio elevado;
- Calidad de valiente, decisión, coraje, descaro;
- Título de renta que representa cierta suma de dinero;
- Cualquier documento que representa la propiedad de un bien;
- Estimación, apreciación de una cosa;
- Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite;
- Cualidad de las cosas en cuya virtud se da, por poseerlas, cierta suma de dinero o algo equivalente;
- Cualidad del alma que mueve a acometer resueltamente, o arrostrar sin miedo los peligros;
- Expresión o representación que se atribuye a un número.

Evidentemente no resultan apropiadas varias de las definiciones aquí transcritas para efecto de nuestro tema, pero debe admitirse que otras si ofrecen ideas que conviene considerar. Una de estas definiciones bien se puede tomar para propósito de nuestro trabajo, siendo que el “valor” es la cualidad de las cosas por la cual se está dispuesto a dar un dinero o algo equivalente, por su propiedad en virtud de su uso o su oferta y demanda relativa en el mercado.

Con lo anterior percibimos que el “valor” es intrínseco y extrínseco al bien inmueble. Vale por lo que es en sí y se crea valor en las mentes de las personas que constituyen el mercado; esto da lugar a aseverar que la “Valuación” es un modo de pensar. Las relaciones que crean valor son complejas, y los valores cambian cuando cambian los factores que los influyen; lográndose aislar cuatro factores interdependientes que crean valor: siendo la utilidad, la escasez, el deseo

y el poder adquisitivo real del demandante de los bienes; estos cuatro factores deben estar presentes para que un bien tenga valor económico.

En mención del primer factor que es la utilidad, se interpreta como la habilidad que tiene un bien de satisfacer una carencia, necesidad o deseo humano. Todos los bienes deben tener una utilidad para sus propietarios o poseedores, ejemplo un bien inmueble con uso residencial satisface necesidades de alojamiento, un bien inmueble con uso comercial satisface necesidades de ingresos a su propietario o poseedor. Los beneficios derivados de propiedades productoras de ingresos generalmente pueden medirse en términos de flujo de efectivo. Qué tanto influye la utilidad de la propiedad sobre el valor, depende de las características de la misma propiedad. Factores tales como tamaño, ubicación y otros elementos que sean de utilidad, pueden ejercer una influencia significativa sobre el valor de una propiedad.

Los beneficios de la tenencia de una propiedad real se derivan del conjunto de derechos que el dueño posee. Restricciones sobre los derechos del dueño podrían inhibir el flujo de los beneficios y, por ende, disminuir el valor de la propiedad. En forma similar, una propiedad sólo podrá alcanzar su valor más alto si puede legalmente realizar su función más útil.

Segundo factor es el referente a la escasez entendiendo como tal a la ausencia o falta de oferta de bienes en un mercado demandante de los mismos, ejemplo: La tierra es abundante, pero la tierra útil y deseable es relativamente escasa, por tal motivo la tierra útil y deseable tiene mayor valor al combinarse con la utilidad de la misma.

El tercer factor que se refiere al deseo, es la esperanza que tiene un comprador de que un bien inmueble satisfaga sus necesidades de alojamiento, protección, seguridad, comodidad, intimidad, o de beneficios económicos, entre otros.

Por último, el poder real de compra se entiende como la habilidad de una persona o de un grupo para participar en un mercado, adquiriendo bienes y servicios mediante el pago de contado o su equivalente. La valuación de un bien inmueble debe incluir un análisis de la capacidad de los demandantes en ese mercado, para efectivamente pagar la propiedad.

En el desarrollo de esta tesina es favorable una inclinación hacia la teoría univalente del valor, es decir, el valor comercial es único; con independencia del propósito del avalúo en donde el valuador puede estimar y concluir entre otros con:

- Valor asegurable;
- Valor comercial;
- Valor de inversión;
- Valor de negocio en marcha;
- Valor de liquidación;
- Valor fiscal;
- Valor razonable.

Dentro de lo que nos concierne en este tema el Especialista en valuación inmobiliaria dictaminará el valor comercial para efecto de bienes inmuebles nacionales bajo la definición establecida por el INDAABIN, al ser la institución oficial responsable de la emisión de la normativa en materia de bienes nacionales, entendiendo éste como:

“Valor Comercial (valor justo de mercado) es el precio que alcanzaría el bien inmueble, en términos de dinero más alto y probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en un mercado abierto, en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin

intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Resultando del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), indicador de valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (enfoque comparativo de mercado).

Entendiéndose por indicador de valor al resultado de cada uno de los tres enfoques valuatorios comúnmente conocidos, mismos que al ponderarse constituyen el valor conclusivo del dictamen y trabajo valuatorio”.

Dicha definición considera que el valor comercial se da cuando el bien inmueble se intercambia en un mercado abierto y en una fecha determinada, previa exposición de la oferta de venta considerando un plazo razonable, entre un vendedor que entrega el bien inmueble y sus derechos y obligaciones, recibiendo a cambio el pago más alto en términos de dinero al contado o su equivalente; y un comprador que recibe el bien inmueble y sus derechos y obligaciones pagándolo con dinero al contado o su equivalente; de manera directa sin que medie entre ellos un tercero que pueda recibir una comisión o beneficio por la transacción (intermediario); en el entendido de que tanto el comprador como el vendedor conocen plenamente las características del bien inmueble, y no se encuentran presionados ni social, económica, legal o políticamente, para llevar a cabo el acto jurídico de compra venta.

Además del concepto de valor, de igual importancia son el costo y el precio, términos que normalmente se usan de manera indistinta; teniendo connotación diferente en el campo de la Valuación; lo que motiva a entender sus diferencias.

Costo, es el efecto de los precios de los insumos, productos en proceso, productos terminados, mano de obra, maquinaria y equipo, necesarios para producir las mejoras (construcción, instalaciones especiales y elementos accesorios) en un terreno o predio; de manera general se dividen en costos directos y costos indirectos.

El Precio posibilita el intercambio de bienes, es lo que realmente se paga en dinero o su equivalente, tras una negociación de compra venta entre comprador y vendedor de un bien inmueble, en lo que se asume un acto jurídico realizado y en donde se incorpora una utilidad en beneficio del vendedor. Por lo expuesto, precio y valor son dos conceptos amplios e interrelacionados.

Metodologías de valuación:

En lo universal la teoría y la práctica de la valuación se han desarrollado en torno de tres diferentes enfoques o métodos de valuación, conocidos como: mercado; capitalización de ingresos y costos.

Métodos que analizan e integran en mayor o menor medida los factores de producción en los cuales se basa la economía, mismos que son: tierra, capital, trabajo, administración y tecnología. De igual manera se sustentan en los principios de valuación generalmente aceptados por la teoría general, academia y gremios de valuadores, a efecto de estandarizar comportamientos económicos que influyen sobre el valor de los bienes inmuebles, siendo estos principios:

- Principio de anticipación;
- Principio de cambio;
- Principio de competencia;
- Principio de consistencia;
- Principio de equilibrio;
- Principio de ingresos óptimos;
- Principio de oferta y demanda;

- Principio de óptimo uso;
- Principio de productividad excedente;
- Principio de progresión;
- Principio de sustitución;
- Principio de regresión.

El conocimiento y aplicación de los anteriores principios, contribuyen a determinar el valor de los bienes inmuebles dándole soporte al requerimiento jurídico de “Motivación”, dado que en nuestro medio normativo legal, se establece que todo trabajo debe estar debidamente fundado y motivado, procediendo a su explicación.



Método de Mercado se relaciona con el principio de oferta y demanda, dado que involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes inmuebles comparables al bien inmueble por valorar, conociendo los precios de operaciones realizadas de adquisición, enajenación o arrendamiento, y analizando la oferta y la demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el valor más probable o estimado de transacción para dicho bien.



Método de Capitalización de Ingresos se relaciona con el principio de anticipación y se aplica a los bienes inmuebles que generan renta por la explotación o alquiler del mismo durante toda su vida útil, y cuyas expectativas de ingresos que previsiblemente proporcionarán en el futuro, sustentan el valor del bien.

Este enfoque considera el valor actual de los beneficios futuros derivados del bien por valorar, y es medido a través de la capitalización directa de los ingresos (por obtenerse directamente del mercado de bienes inmuebles), siendo calculado a través de la siguiente ecuación:

$$Vc = \frac{(Rn \times 12)}{i}$$

En donde:

Vc = Valor por capitalización de rentas

Rn = Renta neta = Renta bruta menos deducciones = Renta bruta x (1-%D)

D = Deducciones (gastos de operación)

i = tasa neta de capitalización anual (debe considerar el riesgo del negocio).

O bien a través de la capitalización de rendimientos, que considera los flujos de ingresos generados por el bien inmueble y su valor de reventa esperado, con base en el valor de reventa de otras propiedades comparables, siendo aplicable la siguiente ecuación:

$$Valor\ actual = \frac{F1}{(1+i)} + \frac{F2}{(1+i)^2} + \frac{F3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{Fn}{(1+i)^n}$$

Siendo:

F = Flujo de capital bruto para el periodo especificado

n = número de periodos en la proyección considerada

i = tasa de descuento con base en la tasa de utilidad aceptable para propiedades similares

En este método de capitalización de ingresos, el determinar la tasa⁶ de capitalización es fundamental para obtener el valor; actividad nada simple dada la gran sensibilidad de la tasa de capitalización al cambio, y a que una variación de fracciones de punto puede arrojar diferencias importantes en el valor del inmueble; aunado a los diversos criterios que existen para obtenerla, algunos de mayor complejidad que otros; pero todos basados en información obtenida del mercado inmobiliario del cual forme parte el bien inmueble que se estudie o analice, por lo que el objetivo siempre será obtener la **tasa de capitalización del mercado**.

Para efectos de la tesina y dada la relevancia que el método tiene en la valuación de activos inmobiliarios con vocación de infraestructura generadora de productos;

⁶ Una tasa es una razón o porcentaje de una cantidad con respecto a otra.

es factible el asentar una alternativa de solución de las que existen, con la intención de dar certeza en el cálculo de la tasa de capitalización a través de estimar el factor de capitalización haciendo intervenir las rentas (efectivas o potenciales) con el Método de Costos y de la oferta del mercado inmobiliario⁷, por lo que se procede a reproducir el modelo.

El procedimiento consiste en darle un tratamiento estadístico a la información de rentas efectivas u ofertas de rentas obtenidas en el mercado inmobiliario, para obtener los valores predominantes que serán aplicados al bien inmueble de interés.

El Especialista en valuación inmobiliaria procede a obtener información de rentas efectivas, o bien, rentas y ventas de inmuebles comparables o equivalentes al bien inmueble en estudio, que se oferten en el mercado inmobiliario de la zona inmediata o mediata de este último, considerando el uso que se le esté dando, es decir, pueden ser bienes inmuebles generadores de productos orientados al uso de oficinas; salud; educación; comercio; industria; hospedaje, turismo, solo por mencionarlos. Así como obtener la localización global y puntual de éstos.

Para efectos ilustrativos se acude al siguiente ejercicio, en el cual se determinará la tasa de capitalización de mercado por emplear en el avalúo de un inmueble destinado a generar productos, y el cual tiene una superficie rentable de 480m². En la consideración de que se tiene la siguiente información investigada del mercado inmobiliario, en ausencia de rentas reales o efectivas.

Comparable Núm.	1	2	3	4	5
Superficies (m²)	605.00	525.50	490.20	624.60	598.30
Rentas (\$/m²)	135.50	168.70	198.00	125.40	140.00
Ventas (\$/m²)	20,000.00	25,500.00	23,200.00	21,900.00	24,700.00

Haciendo uso de la estadística al utilizar índices de tendencia central, así como regresión lineal por el método de mínimos cuadrados, con objeto de conocer montos y valores predominantes en la zona inmediata y mediata, tanto de rentas como de ventas.

⁷ Valuación Inmobiliaria Integral, Ing. EVI Juan Antonio Gómez Velázquez, 1998.

Indíces de tendencia central	Media	Mediana	Moda	Geométrica	Armónica	Cuadrática	Regresión lineal
Rentas (\$/m ²)	153.52	140.00	#N/A	151.37	149.36	155.79	198.55
Ventas (\$/m ²)	20,000.00	25,500.00	23,200.00	21,900.00	24,700.00	21,900.00	24,680.28

Para efectos de cálculo, la decisión es tomar un monto de renta o valor de los obtenidos, o bien, tomar el promedio de éstos. En este ejercicio se optó por lo último:

- ✓ El monto de renta por aplicar en el inmueble sujeto de estudio es de: \$158.10/m²
- ✓ El valor de venta por aplicar en el inmueble sujeto de estudio es de: \$23,125.75/m²

Analizado el mercado de oferta de rentas, y con el monto previamente obtenido y aplicado al inmueble sujeto de estudio, se tiene que: (450.00m² x \$158.10/m²)= \$71,145.00 mensuales, lo que es equivalente a una renta bruta anual (RBA) de \$853,740.00.

Una vez obtenida la RBA y sabiendo que el valor físico (obtenido por el método de costos) del bien inmueble sujeto de estudio es de \$10, 500,000.00, con deducciones calculadas por 30.50%, la renta neta anual (RNA) será igual a: 450.00m² x \$158.10/m² x (1-0.3050) x 12 meses = \$593,349.30. Cantidad que al ser dividida entre el valor físico conocido del bien inmueble, arroja el siguiente índice de capitalización: \$593,349.30 / \$10, 500,000.00= 0.056509, que equivale a **5.6509%**.

En paralelo, el índice de capitalización formado en el mercado inmobiliario de compra venta de inmuebles, se obtiene dándole seguimiento al ejercicio hasta ahora planteado.

El valor estimado de venta del inmueble sujeto de estudio es:
450.00m² x (\$23, 125.75/m² x 0.90)= \$9, 365,928.75.

El índice de capitalización inmerso en el mercado inmobiliario de oferentes, se calcula:
((\$853, 740.00 x 0.6950) / (\$9, 365, 928.75)) = 0.06335, equivalente a **6.3350%**.

La razón del coeficiente propuesto de 0.90 tiene fundamento en la costumbre imperante en el comercio de negociar el comprador y el vendedor el precio de los bienes, buscando el mejor trato que satisfaga a ambas partes; dicho coeficiente es variable.

Para terminar se puede obtener la tasa de capitalización, del promedio de los dos índices determinados, o bien, se pueden ponderar con base en la experiencia, conocimientos y criterio del Especialista en valuación inmobiliaria.

Para efectos de este ejercicio se promedia, resultando una tasa de **5.9929%**

Resumiendo, la tasa de capitalización con independencia del método utilizado, debe expresar el comportamiento del mercado inmobiliario al cual pertenezca el bien inmueble en estudio; priorizando en la obtención de la tasa de capitalización de ser posible, el uso de las rentas reales establecidas en el contrato o contratos existentes y, considerando las fechas de formalización y periodos que abarquen.



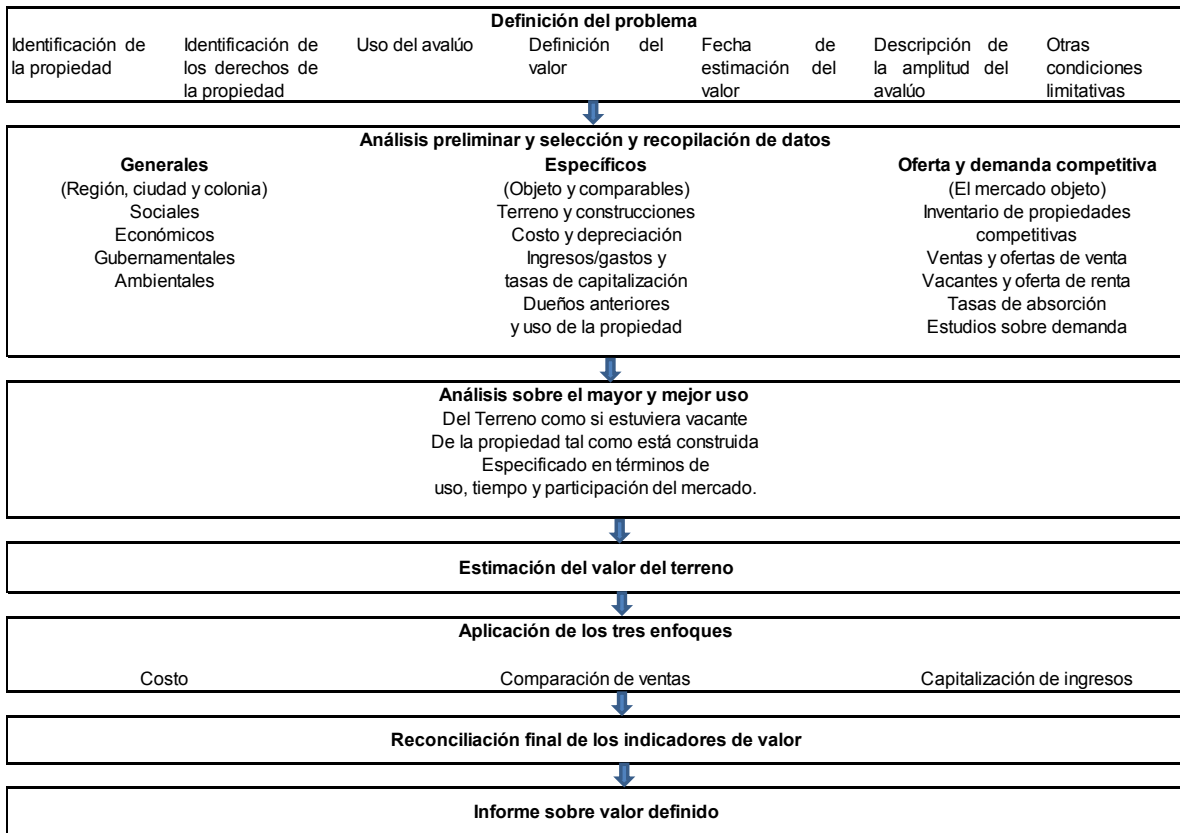
Método de Costos, se relaciona con el principio de sustitución, y en este método el Especialista en valuación inmobiliaria estima el valor de una propiedad comparándola con el costo de reposición o de reproducción de una nueva obra o de una obra substituta, agregando el valor estimado del terreno y disminuyendo la parte de costo que aplique por depreciación de las construcciones y sus mejoras, por causa de la edad, deterioro y obsolescencias; según lo que el mercado sugiera sea la comparación idónea.

Este enfoque o método es especialmente útil para valuar bienes inmuebles nuevos; atípicos; fuera del comercio, o bien, que no se intercambian con frecuencia en el mercado inmobiliario.

El Especialista en valuación inmobiliaria es por formación un observador del comportamiento económico mundial, de un país, región, zona, sitio o lugar; así como de los diferentes mercados de bienes inmuebles que existen y, dado que todo avalúo es una secuencia de investigación y análisis de datos e información de los mercados, los cuales es indispensable conocer para formarse un criterio adecuado de las características intrínsecas y extrínsecas del bien inmueble sujeto de estudio, para poder asentarlo en el informe del avalúo; es importante apegarse a un proceso valuatorio, como el hoy generalmente aceptado, bajo las siguientes fases:⁸

⁸ El avalúo de bienes raíces, 12ava edición, Appraisal Institute

El proceso de valuación



En abundamiento de lo anterior, procede comentar que es importante conocer del bien inmueble en estudio aspectos fundamentales, como: situación física, económica, legal, de entorno; lo que no debe ocasionar mayor problema, porque el no hacerlo correctamente o de manera escasa puede influir para que se valué un inmueble diferente al que se pretendía estudiar con todas sus consecuencias económicas y legales. Por eso es recomendable el conocimiento y análisis exhaustivo de toda la información recabada físicamente con respecto al bien inmueble, así como de la documentación legal y su correspondencia. En los casos que procedan, siempre indicar por escrito las aclaraciones necesarias.

Investigar la situación legal del inmueble y su uso permisible, es un factor de gran importancia para conocer la no existencia de limitaciones de dominio o

restricciones, como futuras afectaciones del bien inmueble por ampliación de infraestructura, decretos o juicios establecidos de expropiación, limitaciones del uso del suelo, diligencias de apeo y deslinde, contratos de arrendamiento, entre otras.

Asentar la fecha de referencia del avalúo, a la cual se determinan o estiman los valores dictaminados, indicando las fechas de visita y de entrega del dictamen.

Establecer el tipo de valor por estimar, tratándose de valor inmuebles de propiedad pública o propiedad privada para los actos jurídicos ya definidos anteriormente y en apego a la normativa imperante.

Es de utilidad por no decir indispensable, conocer la razón (propósito del avalúo) por la cual el usuario o promovente del dictamen de valor solicita el avalúo.

Asunto no menos importante es el determinar por parte del Valuador y su cliente, los honorarios en forma precisa o bien márgenes probables. Es preferible que el cobro del avalúo no dependa en forma proporcional al valor o monto dictaminado del bien inmueble. Por último acordar de ser el caso, si es necesaria la ratificación o testificación legal del avalúo

VIII. LEY DE ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS Y SU REGLAMENTO

El 16 de enero de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de Asociaciones Público Privadas (la Ley) misma que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de cuatro leyes y un código federal siendo estos: la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas; Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; Ley de Expropiación; Ley General de Bienes Nacionales y el Código Federal de Procedimientos Civiles.

Ocho meses después el 5 de noviembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas.

Para efectos de nuestra materia, el artículo objetivo de la Ley es el 68, el cual se transcribe de manera literal para plasmar plenamente su contenido:

“Artículo 68. Para proceder a la adquisición a través de la vía convencional o, en su caso, a la expropiación de los inmuebles, bienes y derechos necesarios para el proyecto de asociación público-privada, se solicitará avalúo de los mismos al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o a las instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, o a corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, en los términos que indique el Reglamento.”

Los avalúos citados podrán considerar, entre otros factores:



I. La previsión de que el proyecto a desarrollar **generará, dentro de su zona de influencia, una plusvalía futura de los inmuebles**, bienes y derechos de que se trate;



II. La existencia de características en los inmuebles, bienes y derechos por adquirir que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace **técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto** de que se trate;



III. La afectación en la porción remanente de los inmuebles, bienes o derechos del cual forme parte la fracción por adquirir; y



IV. Los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los inmuebles, bienes y derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados.

La aplicación de los factores citados en las fracciones anteriores se hará en términos que el Reglamento señale.

En ningún caso el valor de adquisición o de expropiación será menor al valor fiscal de los inmuebles y, en su caso, bienes y derechos de que se trate.

Los avalúos tendrán una vigencia de un año, vencido el cual, procederá su actualización”.

Al respecto de lo contenido en el artículo 68, es de comentar que el valor comercial al que alude en sus fracciones II y IV, se estima con fundamento en la definición del valor comercial adoptado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, visto en el capítulo de “Marco teórico de la valuación inmobiliaria” de este trabajo.

Pero lo establecido en el artículo 68 también permite trascender al valor comercial estimado por el Valuador de bienes nacionales, en las situaciones de conflicto en las cuales no cumple con las expectativas de los propietarios o poseedores (afectados) de los bienes objeto de interés por parte de la Asociación Público Privadas; quienes reclaman, en el caso de infraestructura, un mayor pago sobre el valor comercial dictaminado, en el entendido de que el valor comercial considera que el vendedor voluntario acepta riesgos y costos mercantiles, consecuencia del acto de enajenación. Lo que no es aceptado por el afectado de un proyecto que no tenía en mente enajenar su propiedad.

Los cuatro factores aplicables al amparo de este artículo, están razonados en las condiciones especiales del evento, mismo que se desempeña como un mercado atípico, caracterizado por:

- Eventos de compraventa por única ocasión;
- Entre un único comprador (interesado) y uno o varios afectados;
- Para un uso específico, en función de un proyecto específico público;
- Con apremio de compra por el programa de ejecución gubernamental;
- Para un grupo limitado y definido de bienes inmuebles exclusivamente.

Lo que motivó a que en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas se dejará asentado lo siguiente:

*“La aplicación de los factores previstos en el artículo 68 de la Ley deberá procurar **la mayor equidad en la valuación**, misma que se realizará de conformidad con los lineamientos que la Función Pública expida a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales”*

Hoy en día no hay conocimiento de que la Secretaría de la Función Pública haya expedido dichos lineamientos; pero estos deberán ser considerados por los Especialistas en valuación inmobiliaria en cuanto se emitan.

En ausencia de estos lineamientos existe el documento denominado “Procedimiento Técnico PT-VO que define los criterios que habrán de considerarse en la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor de oportunidad en cumplimiento del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales”, emitido por el Presidente del INDAABIN el 7 de febrero de 2008. En este documento se señalan los criterios generales a seguir a efecto de que los Valuadores de bienes nacionales consideren en los avalúos los cuatro factores supra mencionados.

Adicional en el artículo 16 de la Ley de Asociaciones Público Privadas, también se le otorgan facultades a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal para analizar y estimar de manera preliminar sobre el posible valor de los inmuebles, bienes y derechos necesarios para desarrollar proyectos. Así elaborar una relación de los demás bienes inmuebles, construcciones, instalaciones, equipos y otros bienes que resultarían afectados y el costo estimado de tales afectaciones.

En cuanto al procedimiento de elaboración del dictamen de valor se debe sujetar a lo establecido por el INDAABIN, tomando el procedimiento técnico que aplique según el tipo de bien inmueble por valorar; ejemplo: si se requiere valorar tierra urbana, se debe sujetar la elaboración del avalúo a lo establecido en el “Procedimiento técnico PT-TU, para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos”, procedimiento que está publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que es de carácter público y de cumplimiento obligatorio para

valuar bienes inmuebles contemplados dentro de la Ley de Asociaciones Público Privadas.

Los rubros a desarrollar en este procedimiento técnico se transcriben en los Anexos de esta tesina⁹.

Se puede consultar también en la página web del INDAABIN otros procedimientos técnicos de aplicación obligatoria, para efecto de valuar bienes nacionales, como son:

- Procedimiento Técnico PT-UIM para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de indemnización de unidades inmuebles mayores que sean parcialmente expropiadas.
- Procedimiento Técnico PT-TR para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario.
- Procedimiento Técnico PT-TGF para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos urbanos, en transición o rurales de gran fondo, por el método de franjas.
- Procedimiento Técnico PT-TCH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional.
- Procedimiento Técnico PT-OTS para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial que sirva para establecer el monto de indemnización por terrenos que se destinarán a derechos de vía,

⁹ Ver Anexo III

mediante la ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres.

- Procedimiento Técnico PT-LC para determinar el lucro cesante en bienes inmuebles y unidades económicas.

Para elaborar el informe de dictamen por parte del Valuador de bienes nacionales, cuando se esté en el supuesto de un valor comercial menor al registrado en las tesorerías federales o estatales; el Valuador por disposición de la Ley deberá dictaminar con base en el valor fiscal, en caso de que exista; dejando debidamente registrado en el avalúo en el rubro de: “comentarios, supuestos y condiciones limitantes”, esta condición, para efecto de revelar de manera suficiente el trabajo desarrollado.

8.1. Importancia de la Ley de Asociaciones Público Privadas para la disciplina de la Valuación Inmobiliaria

Una vez transitado por diversos temas relacionados con conceptos, normas y disposiciones de carácter legal; así como con temas de carácter técnico valuatorio, indispensables para poder participar en la valuación de bienes inmuebles destinados a formar parte de proyectos en asociaciones público privadas. Bienes inmuebles que sin lugar a dudas tendrán el carácter de bienes nacionales por el simple hecho de que formarán parte del patrimonio público federal. Ahora se centra el tema en la importancia de esta Ley en el ejercicio de la valuación inmobiliaria.

El comienzo es diciendo que en la Ley General de Bienes Nacionales se reconoce la competencia y las facultades de los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente para determinar valores de bienes inmuebles nacionales de manera independiente; Ahora también en la Ley

de Asociaciones Público Privadas se reafirma la competencia y facultades de los profesionistas con postgrado en valuación, que para efectos de esta tesina se les denomina Especialistas en valuación inmobiliaria; para elaborar y dictaminar de manera independiente, sobre el valor de los bienes inmuebles que requiere adquirir o expropiar la Federación en el desarrollo de proyectos de infraestructura, bajo el esquema manifestado por la Ley de Asociaciones Público Privadas, en donde se establece que para poder dar cumplimiento al propósito para efectos de adquisición de bienes por la vía convencional o a través de la expropiación, se estimará el valor comercial, y en los casos en los cuales el valor comercial sea menor al valor fiscal registrado por autoridad estatal o municipal, entonces se concluirá con el valor fiscal con independencia del valor comercial estimado.

También se indica que en condiciones particulares de conflicto sobre el bien inmueble, como pueden ser: sociales, económicas, físicas, legales, o políticas; se podrá considerar en el avalúo además del valor comercial, lo correspondiente al monto por prever la plusvalía que generará el futuro desarrollo en la zona de influencia y que por norma le corresponde al bien inmueble que se desea adquirir, consecuencia que se trata de un acto jurídico realizado, en ocasiones, de tipo unilateral.

Identificar, analizar y valorar las características intrínsecas y extrínsecas de los bienes inmuebles que los hacen particularmente idóneos para un proyecto a desarrollar, por mencionar un ejemplo: la construcción de un canal de riego, en la cual se busca la condición topográfica de pendiente decreciente, ya que cualquier otro predio que no cumpla con esta característica hace inviable el proyecto o bien tiende a encarecerlo. En situación normal fuera de las urbes, los terrenos son de tipo agrícola o pecuario, con valor en función de su productividad; no necesariamente en función del objetivo del proyecto.

Otro factor es el referente a la valuación del perjuicio ocasionado al derecho del poseedor del predio o de los predios que no son adquiridos en su totalidad para el proyecto, dejando al propietario o poseedor, remanentes de tierra que no necesariamente siguen siendo útiles para el uso originalmente asignado.

Por último, el considerar en el dictamen todos los gastos que el propietario o poseedor tendrá que erogar para efecto de su reubicación, como puede ser gastos de mudanza, en su caso los impuestos federales y locales que apliquen.

De importancia es puntualizar que el Especialista en valuación inmobiliaria al determinar el valor de un bien inmueble destinado a formar parte de un proyecto de asociación público privada, deberá apegarse a la normativa establecida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en cuanto a utilizar la metodología, criterio y procedimiento técnico adecuado; normativa que como ya se mencionó, es de dominio público al estar publicada en el Diario Oficial de la Federación; lo que permite estandarizar procesos de valuación sujetos a revisión por parte de las autoridades competentes que así lo requieran y, con ello salvaguardar los intereses de los ciudadanos involucrados, de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), y de los propios Especialistas en valuación inmobiliaria.

IX. FIDEICOMISOS DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES (FIBRAS)

9.1. Concepto de Fideicomiso

El fideicomiso es una figura de tipo legal prevista por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; un fideicomiso puede ser privado o público, entendiéndose por fideicomiso privado al contrato mediante el cual una o más personas, llamada fideicomitente, transmite bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o

futuros, de su propiedad a otra persona física o jurídica llamada fiduciario, para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado fideicomisario (beneficiario) y, a transmitirlo al cumplimiento de determinado plazo o condición al fideicomitente, o al fideicomisario.



Cuando se crea el fideicomiso, ninguna de las partes es propietaria del bien objeto del fideicomiso.

Los bienes afectados al fideicomiso no corren el riesgo comercial del fideicomitente ni del fiduciario, puesto que el patrimonio que es objeto del fideicomiso no puede ser perseguido por los acreedores de ninguno de ellos, ni afectado por la quiebra de ambos o de alguno de ellos.

Un fideicomiso público es el contrato a través del cual el Gobierno Federal, actuando a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su carácter de Fideicomitente único de la administración pública descentralizada, entrega a un banco de desarrollo, los recursos que han de conformar el patrimonio mediante el cual se cumplan los fines para los que fueron proporcionados, constituyéndose así en una entidad auxiliar del Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado para impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, contando para ello con una estructura administrativa propia y un comité técnico.

Las finalidades que puede tener un fideicomiso son tan diversas que pueden consistir, entre otras, en la inversión y reinversión de los recursos monetarios del cliente; realizar pagos con cargo a dicho fondo; en la administración de fondos a favor de trabajadores o empleados, para el pago de sus primas de antigüedad, pensiones, jubilaciones y fondos de ahorro; depósitos condicionales; para el desarrollo inmobiliario; para la emisión de certificados bursátiles o de certificados de participación ordinarios; para el establecimiento de garantías, entre otros.

El Fiduciario tiene las facultades del titular, pero únicamente para llevar a cabo los fines que contenga el contrato de fideicomiso, no puede disponer de ellos libremente ya que siempre están sujetos a los fines del fideicomiso

En México, los inversionistas utilizan los fideicomisos como un instrumento para la propiedad de un bien inmueble. Los desarrolladores los emplean como mecanismo que provee seguridad a los inversionistas mientras los proyectos se desarrollan y comercializan.

9.2. Concepto de Certificados Bursátiles

Los certificados bursátiles por naturaleza son instrumentos de deuda de mediano y largo plazo, cuya emisión puede ser en pesos o en unidades de inversión; al ser títulos de crédito, se emiten para circular y que representen la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales o de un patrimonio afecto en fideicomiso, por lo que deben de cumplir con las formalidades de ley, indispensables para ejercitar el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna. Al ser emitidos mediante fideicomiso irrevocable se denominan “certificados bursátiles fiduciarios”¹⁰.

¹⁰ Ley del Mercado de Valores

Los certificados bursátiles fiduciarios serán inmobiliarios cuando los recursos de su emisión se destinen a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de cualquiera de las anteriores.

Estos certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios confieren a sus tenedores los siguientes derechos:

- A una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos en fideicomiso;
- A una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito en fideicomiso;
- A una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el patrimonio fideicomitado;
- En su caso, el derecho de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

9.3. Qué son los FIBRAS

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, son mayormente conocidos con el acrónimo de FIBRAS. Se crearon como una herramienta similar al Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (Real Estate Investment Trust, REITs), por sus siglas en inglés, en Estados Unidos, o de los Fideicomisos de Ingresos de Bienes Raíces en Canadá.¹¹

¹¹ Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, Ignacio Medina Mora López, ITAM, 2007



Los mercados inmobiliarios entre ellos el Mexicano, se caracterizan por su fragmentación, opacidad y viscosidad, además de ser un mercado de poca liquidez; en relación a esta última característica, estos fideicomisos integrados por activos inmobiliarios permiten invertir en bienes raíces, en un instrumento líquido con características de renta fija y renta variable a través de la Bolsa Mexicana de Valores, desde montos reducidos hasta inversiones institucionales. Tiene por beneficio ofrecer pagos periódicos del resultado fiscal proveniente de las rentas y la posibilidad de generar ganancias de capital (plusvalía) con el tiempo.

Con el fin de promover la inversión inmobiliaria en México, el Congreso de la Unión aprobó en el año 2004 varias enmiendas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, estableciendo incentivos fiscales para los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (FIBRAS), para el beneficio de inversionistas de proyectos inmobiliarios, siendo el más importante de estos, la exención de algunos impuestos como el Impuesto Sobre la Renta al vender en la Bolsa Mexicana de Valores los certificados.¹²

¿Cómo Funcionan los FIBRAS?

Tal como se ve en la figura 1, los FIBRAS son fideicomisos cuyo principal propósito es la construcción o adquisición de activos inmobiliarios para fines

¹² Artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación

comerciales, incluyendo la reventa o arrendamiento de todo o parte de la propiedad inscrita en el fideicomiso.

En sus orígenes los Fibras emitieron certificados de participación ordinaria (CPOs), que son títulos que se colocan en el mercado bursátil por instituciones crediticias con cargo a un fideicomiso cuyo patrimonio se integra por bienes muebles, dado que los certificados de participación inmobiliaria no estaban regulados aún en la legislación bursátil.

Los intereses de un FIBRA pueden ser representados en los derechos fideicomisarios o certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs), certificados limitados y que solo pueden transferirse al titular de los derechos económicos sobre los activos del fideicomiso (ingresos provenientes de una venta), sin transferirse la propiedad legal.

Por disposición de Ley para crear un FIBRA, al menos un 70% del fideicomiso debe invertirse en activos de bienes raíces para uso comercial. El monto restante debe invertirse en valores emitidos por el Gobierno Federal, inscritos en el Registro Nacional de Valores y mantenidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Cualquier persona o entidad, mexicana o extranjera, puede invertir o ser beneficiario de un FIBRA.

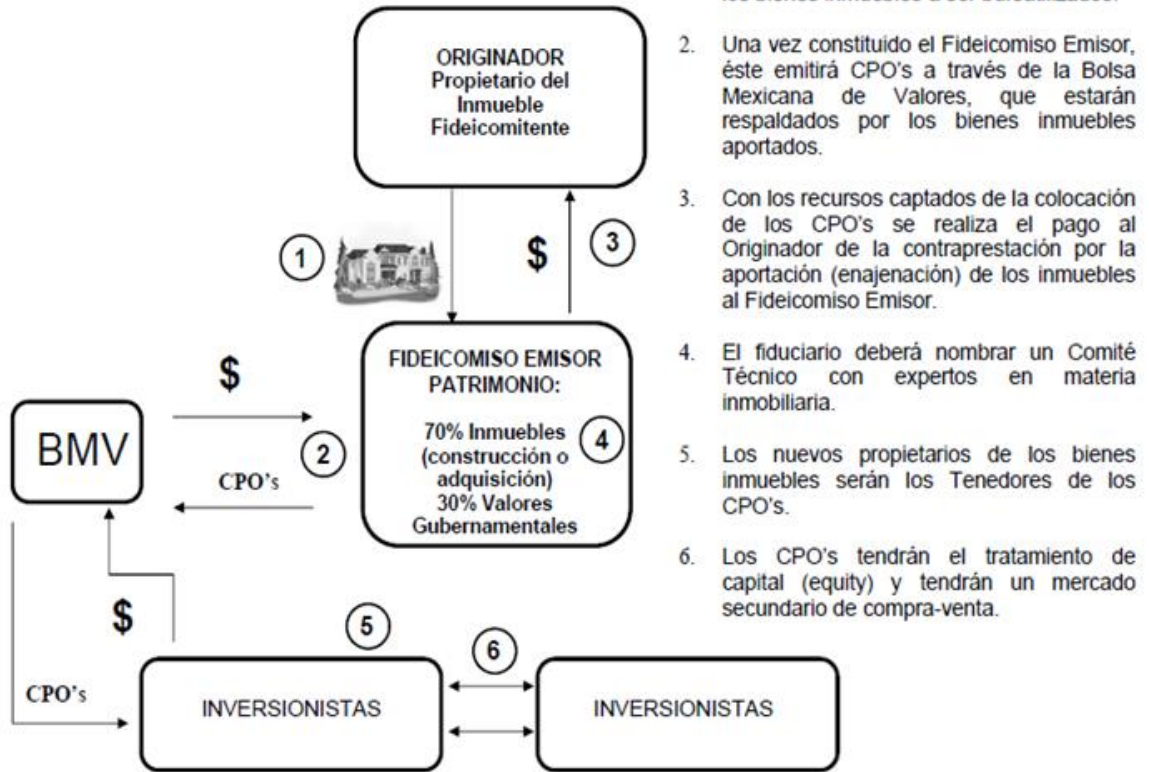
La principal ventaja de los FIBRAS es que la Ley del Impuesto Sobre la Renta les exime del requerimiento de pagos provisionales de ese impuesto y el de activos en nombre de los beneficiarios del fideicomiso o titulares de un Certificado de Participación Inmobiliaria. Este beneficio trae como resultado el flujo de efectivo para el proyecto inmobiliario.

Los FIBRAS son un mecanismo eficiente para la inversión en México. Mediante la creación de un FIBRA se obtienen tres beneficios clave: la administración profesional de los activos inmobiliarios, accesibilidad por parte de pequeños inversionistas y la diversificación de riesgos. Los FIBRAS son una forma fácil de financiar y asegurar el crecimiento de los proyectos inmobiliarios. Teniendo la posibilidad de listarlos en la Bolsa de Valores, los inversionistas tienen también un mercado secundario líquido y rendimientos atractivos.



La colocación de los CBFI's entre el público inversionista deberá hacerse tomando en consideración que lo que se está colocando es capital; es decir, que el valor de los CBFI's estará directamente relacionado **con el valor de los bienes inmuebles** que constituyen el patrimonio del fideicomiso.

FIGURA 1



9.4. Importancia de la Valuación Inmobiliaria en la operación de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces.

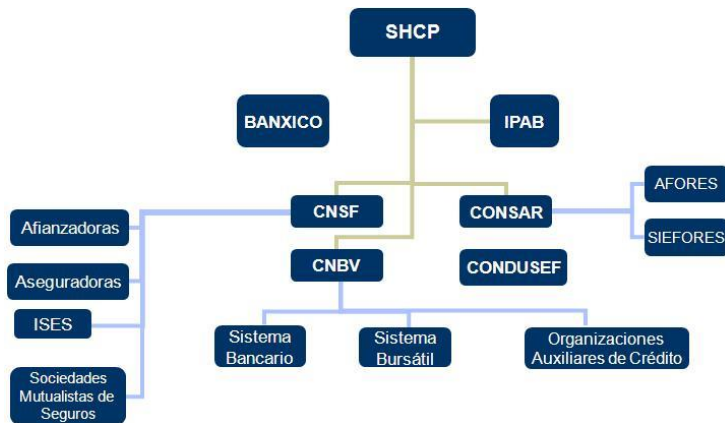
En el entorno de un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, para adquirir cualquier propiedad se deben satisfacer entre otros aspectos, los siguientes criterios de elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento;
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional;
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.

- d. Que el Administrador del FIBRA presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad;
- e. Contar con un dictamen favorable (*due diligence*)¹³ llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble;
- f. Contar con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición;
- g. **Contar con el avalúo realizado por un valuador inmobiliario que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado;**
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera personas relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- i. **Adicionalmente, realizar valuaciones sobre los bienes inmuebles de forma anual.**

Dentro del esquema de los FIBRAS, estos se encuentran regulados en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) en el artículo 188, y supervisados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), al operar en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV); por lo que forman parte del sistema bursátil.

¹³ Proceso de búsqueda de información sobre una empresa



Los FIBRAS al ser supervisados por la CNBV, se encuentran sujetos a la normativa bancaria; esta es la razón por la cual se hace referencia obligada en ausencia de normativa específica al caso, a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, Anexo 42, apartados A y B, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005. En donde se establecen como enfoques de valuación los siguientes:

- Enfoque de costo, el cual 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, debiéndose tomar en consideración el terreno, las construcciones, equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, así como los deméritos por deterioro físico y estado de conservación; en su caso la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien inmueble.
- Enfoque de ingresos, mediante el cual se estima el valor con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien inmueble. Se debe fundamentar y soportar, la tasa de capitalización utilizada, así como la renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios,

gastos generales. 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 ofertas de rentas de bienes comparables, especificando los factores de homologación utilizados.

- Enfoque comparativo de mercado, el cual 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.

Además de una estructura de información necesaria para elaborar el avalúo en apego al Anexo 42 (Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria), Apartado A y Apartado B, misma que se transcribe en el anexo IV.

Los prospectos de colocación¹⁴ de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los FIBRAS en la Bolsa Mexicana de Valores, que emiten los Fiduciarios, señalan de manera general que la inversión inmobiliaria se refiere a aquellas propiedades que se adquieren ya sea para obtener ingresos derivados de rentas o para la apreciación de capital o ambas, pero no para su venta en el curso ordinario del negocio.

Especial mención es que en estos prospectos se identifica de manera general como valuador inmobiliario o valuador independiente a firmas de asesores y

¹⁴ Documento elaborado por la empresa emisora y su agente colocador que contiene toda la información relevante de los instrumentos que serán colocados en el mercado, suficiente para una revelación de información completa y adecuada sobre la emisora.

valuadores reconocidos internacionalmente, así como todo aquel valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia demostrable en el sector inmobiliario de por lo menos diez años, que sea aprobado por el Comité Técnico del FIBRA.

Respecto al párrafo anterior, es pertinente afirmar que al margen de la libre competencia, en nuestro país existe autoridad, capacidad, conocimiento y experiencia suficiente por parte del gremio mexicano de los valuadores inmobiliarios para elaborar los avalúos que requieren los FIBRAS. También se aprecia muy subjetivo lo referente a “todo aquel valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia demostrable...”, ya que, ¿bajo qué criterio se puede reconocer el prestigio?

En la actualidad los profesionales de la valuación inmobiliaria egresan de universidades e institutos con amplio prestigio, y obtienen cédulas de patente para ejercer, emitidas por la Secretaría de Educación Pública dependencia del Gobierno Federal; son reconocidos por diversas leyes como: el Código Fiscal de la Federación, Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociación Público Privadas; entonces porque no ser más objetivos por parte de los FIBRAS y establecer como valuadores independientes o inmobiliarios a los profesionales de la valuación que cuenten con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, mismos que pueden actuar como personas físicas o como personas morales.

El Especialista en valuación inmobiliaria tiene como responsabilidad valuar bajo el concepto de **valor de mercado**, los activos inmobiliarios para su registro inicial y subsecuentemente para cualquier cambio registrado como pérdida o ganancia. Entendiendo como valor de mercado la siguiente definición que los prospectos de colocación integran en su contenido:

“El precio al cual el inmueble puede ser intercambiando entre partes informadas e interesadas que actúan en una transacción en igualdad de circunstancia. Un vendedor interesado es aquel que no es forzado a vender, ni está dispuesto a vender a un precio que no se considere razonable en el mercado actual. La mejor evidencia del valor de mercado es dado por los precios actuales de propiedades similares en ubicaciones y condiciones semejantes en un mercado activo”.

Para analizar el significado de dicha definición en un contexto universal, es conveniente comparar con lo que establece las Normas Internacionales de Valuación que emite el “International Valuation Standards Committee”, al definir el Valor de Mercado como:

“Valor de Mercado, es la cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan, con conocimiento, prudentemente y sin coacción.”

Se observa que ambas definiciones en esencia son similares y convergen en el concepto siguiente: *“Es el monto más probable en términos de dinero que una propiedad se espera produzca en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una ventaja justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido”*¹⁵

En esencia el valor comercial, adquiere dimensión como el valor conclusivo expresado en términos monetarios que asienta el Valuador en el informe de valuación; con fundamento en el valor de mercado.

En apego a lo establecido en la normativa bancaria, para estimar el valor de mercado de los bienes inmuebles que integran el portafolio de los FIBRAS, el

¹⁵ Daniel J. Silva Troop, 2010, Medición del impacto económico por acción urbana, Tesis doctoral, UNAM

Valuador inmobiliario considera en su análisis las tres metodologías tradicionales de valuación: Enfoque de Costos, Enfoque de Mercado y Enfoque de Capitalización de Ingresos. Utilizando como metodología primaria de valuación el Enfoque de Capitalización de Ingresos, desarrollando tanto la capitalización directa como el método de flujos descontados, por tratarse de bienes inmuebles destinados a la generación de ingresos económicos.

De la lectura de la normativa se observa que la valuación inmobiliaria juega un papel predominante en los FIBRAS, toda vez que en el artículo 228-H de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito se establece que el monto total nominal de una emisión de certificados de participación se fijará mediante dictamen que formule el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., (BANOBRAS), previo peritaje que practique de los bienes fideicometidos materia de la emisión por tratarse de bienes inmuebles.

Así es que BANOBRAS, al formular su dictamen y fijar el monto total nominal de una emisión, **tomará como base el valor comercial de los bienes** y el dictamen que formule será definitivo.

Es posible afirmar que por cumplimiento de la normativa, el Especialista en valuación inmobiliaria al determinar el valor de un bien inmueble destinado a formar parte de un FIBRAS, debe apegarse a lo emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en cuanto a utilizar como referencia de metodología de valuación lo establecido en el Anexo 42 (Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito.

9.5. Concepto de Plusvalía

Antes de dar por concluido los temas tratados en este trabajo, se presentará de forma somera el concepto de plusvalía en los bienes inmuebles; dado que la

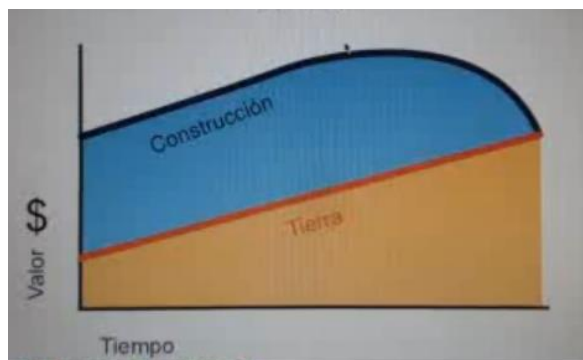
construcción de obras de infraestructura incide de manera directa en las propiedades que forman parte de su entorno y en los beneficios que recibirán los inversionistas de los FIBRAS.

Como primera referencia tenemos lo enunciado en el Diccionario de la Real Academia Española, en donde se señala que “*es el acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella*”, definición algo corta para poderla comprender.

Carlos Marx, en el Capital, trata el concepto de plusvalía, como la parte de las ganancias de las cuales se apropia el capitalista al comercializar un producto fabricado por el trabajador.

Para este tema de interés que tiene que ver con bienes inmuebles, el estudio elaborado y soportado por más de 30 años de información y manejo didáctico que hace el Dr. Daniel J. Silva Troop en la tesis doctoral que lleva por título “Medición del impacto económico por acción urbana”, ayudará a entender el concepto.

De origen se dice que los bienes inmuebles tienden a acumular valor con el tiempo, siempre respetando las debidas proporciones, dado que la tierra salvo casos excepcionales, mantienen una tendencia de crecimiento de valor, mientras las mejoras o construcciones se ven sujetas a un proceso de depreciación por uso u obsolescencias¹⁶.



¹⁶ http://www.youtube.com/watch?v=7_5umwRAYrk

Con esta base se puede hacer la siguiente mención:

“...plusvalía es el incremento adicional que presenta un bien sobre aquel que naturalmente adquiere con el paso del tiempo, debido más a la demanda del producto, a la escasez del mismo, a la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, a la modificación del entorno”, (i.e., es el incremento de valor que obtiene un bien por causas externas al mismo).

Cuando el precio de mercado de un bien inmueble aumenta al mismo ritmo que los índices de inflación, no podemos hablar de plusvalía.

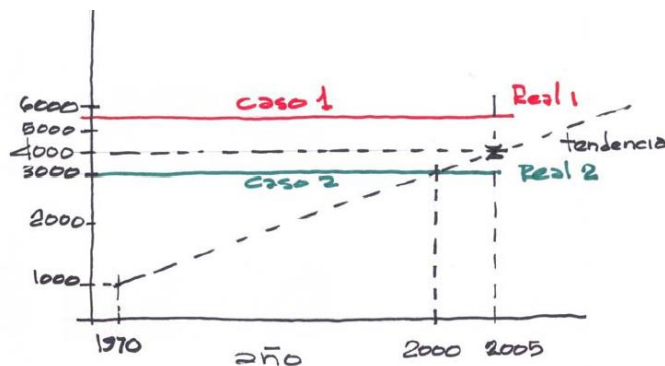
El caso que maneja el Dr. Silva Troop, por su claridad, lo transcribimos textualmente.

“¿Cómo se mide la plusvalía? Si imaginamos una inversión de \$100.00 que al transcurrir un año sigue valiendo \$100.00, en términos generales ha perdido dinero, si el resto (comparable desde luego) subió a razón de 10%, debemos considerar que se ha perdido ese 10% (\$10.00) pues se tienen \$100.00 en vez de \$110.00, ahora que si el monto de la inversión al cabo de un año representa \$110.00, esta no tuvo crecimiento, es decir en pesos constantes tiene el mismo valor, pero para tener plusvalía, deberá superar este monto, si se tiene \$120.00 la plusvalía representa \$10.00.”

Tal como se señaló en párrafos anteriores, la tierra tiene una tendencia de crecimiento a lo largo del tiempo, la cual se puede calcular a partir de información histórica. Esta tendencia de no haber influencias económicas externas al predio se podría pensar que tiene un pronóstico de crecimiento constante. En el momento que una obra de infraestructura nueva incide en la zona de estudio, se puede registrar si hubo incremento de valor o decremento del mismo, elaborando un avalúo con el “Método de Antes y Después”, siempre y cuando el “Antes” registre el valor del bien inmueble libre del fenómeno de especulación y antes de que se inicien las obras. Para efecto de ilustrar el tema, se recurre a un ejemplo contenido en la tesis ya mencionada.

Partiendo de registros históricos de valor en una determinada zona urbana, se tiene que en el año de 1970 el valor por metro cuadrado de tierra fue de \$1,000.00 (monto que considera la revalorización del año 1993 en México) y debido a la tendencia natural de crecimiento en el año de 2005 debiera ser de \$4,000.00/m²; pero por efectos de una acción urbana (e.g. construcción de una obra de infraestructura pública o privada), dos predios que forman parte de su entorno y valuados posterior a la conclusión de las acciones urbanas mediante el uso del “Después” dio un monto de \$5,500.00/m², para el predio 1, obteniendo una plusvalía de \$1,500.00/m², pero para el predio 2, el valor por metro cuadrado fue de \$3,000.00, teniendo una pérdida patrimonial o minusvalía de \$1,000.00/m².

“La tendencia indica que el valor comercial en el Año 2005 debe ser \$4,000.00 /m², sin embargo en el caso 1 el Valor Real fue de \$5,500.00/m², por lo que el beneficio obtenido es de \$1,500.00/m². En el caso 2, por el contrario en el año 2005, el Valor Comercial es de \$3,000.00/m² por lo que el predio perdió \$1,000.00/m²”



Por lo tanto se puede decir que existe plusvalía en un bien inmueble, si el nuevo valor es superior al monto de la tendencia registrada, o bien, que se tiene una minusvalía si el nuevo valor es inferior al monto de la tendencia.

X. CONCLUSIÓN

Al incursionar en el conocimiento de los bienes nacionales, quedó establecida su importancia como patrimonio de la Nación, el orden normativo que existe en torno a ellos, y la regulación existente para su debida valuación; misma que debe ser

observada por el Especialista en valuación inmobiliaria, por ser de carácter oficial y obligatorio su cumplimiento. En adición también se consideró, como la actualización de diversas leyes reconocen la figura del Especialista en valuación inmobiliaria, propiciando el ejercicio de la profesión independiente, al compartir algunas atribuciones que el Poder Ejecutivo ostentaba al ser emisor exclusivo de dictámenes de valor (por demás generando un conflicto al ser juez y parte). Reconocimiento que propicia transparencia y una mayor certeza técnica y legal al participar la sociedad civil misma a través de Especialistas en valuación, con respaldo del propio sector oficial a través de la Secretaría de Educación Pública y del gremio de valuadores que goza de reconocido prestigio. Con ello se garantiza un entorno de certidumbre, eficiencia y eficacia en favor de los ciudadanos afectados o beneficiados por los actos jurídicos de Gobierno, y de la Federación misma.

Distintos caminos se presentan para la valuación inmobiliaria al reconocerse a nivel federal nuevos modelos de inversión como los establecidos en la Ley de Asociaciones Público Privadas y su Reglamento, en el cual la iniciativa privada invierte y afronta riesgos en asociación con el Gobierno Federal, y en donde entender el valor y plasmarlo en los dictámenes para efecto de adquisición, enajenación o de indemnización, son fundamentales dentro del proceso para la mejor toma de decisiones. Esto hace necesario que el Especialista en valuación inmobiliaria además de dominar el conocimiento teórico y práctico de valuación, amplíe su acervo formativo en torno a la normativa legal que acuna a la valuación que desarrolla a solicitud de los diferentes actores, que trabajan al amparo de la Ley de Asociaciones Público Privadas, profundizando en conceptos tales como “concesión” y “expropiación”.

En consonancia se encuentra la iniciativa privada, generadora directa de empleos y riqueza, trabajando de manera eficiente y ardua, desarrollando nuevos esquemas de inversión y productividad, al participar en la creación de figuras

jurídicas como los FIBRAS; fideicomisos según se vio, orientados a construir o adquirir bienes inmuebles para destinarlos al aprovechamiento comercial, mediante el arrendamiento o incluso de ser el caso la reventa de todo o parte de la propiedad inscrita en el fideicomiso.

Los fideicomisos emiten certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, que participan en la Bolsa Mexicana de Valores, respaldados por los bienes inmuebles que los forman, y generándose nuevos dueños del capital (inversionistas) a través de la adquisición de dichos instrumentos de inversión en un mercado secundario.

Dado que el monto nominal de la emisión de certificados bursátiles se fija mediante dictamen de valor comercial de los bienes fideicomitidos, el trabajo profesional del Especialista en valuación inmobiliaria adquiere un papel relevante en la construcción y funcionamiento de los FIBRAS.

XI. RECOMENDACIONES

Ahora ya se sabe que los bienes nacionales son todos aquellos cuyo dominio pertenece a la nación, por lo que no pueden ser enajenados, no prescribe su condición de bienes y no pueden ser embargados; que se encuentran regulados principalmente por la Ley General de Bienes Nacionales y que para su uso y aprovechamiento tienen que ser concesionados o permisionados.

Por lo antes dicho es recomendable e importante para no apoyar faltas a la Ley, que el Especialista en valuación inmobiliaria al valuar bienes nacionales para cumplir con el propósito de cualquiera de los actos jurídicos ya vistos, como puede ser: adquisición, enajenación, arrendamiento, concesión, u otro; tenga como objeto del avalúo el estimar el valor comercial con base en la definición, conocimiento y aplicación de la normativa publicada por el INDAABIN en el Diario Oficial de la Federación.

También se sabe que los FIBRAS se integran por activos inmobiliarios con uso comercial, orientados a la generación de rentas y con posible incremento de valor (plusvalía). Que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores por medio de certificados bursátiles, y que al estar supervisados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), se debe sujetar la valuación inmobiliaria a la normativa expedida por dicha institución.

Por lo expuesto es recomendable e importante que el Especialista en valuación inmobiliaria al estimar el valor de mercado de los inmuebles propiedad de los FIBRAS se apegue al cumplimiento y aplicación de lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, Anexo 42 (Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria) Apartados A y B, publicada en el año 2005 por la CNBV, como documento obligado de referencia.

Importante es también que el Especialista en valuación inmobiliaria se mantenga siempre atento a la emisión de nueva normativa, modificaciones, derogaciones o abrogaciones a la ya existente.

A manera de ejemplo se tiene el caso de las recientes publicadas Reformas, entre ellas la Energética, que propiciará adecuación de varias leyes, entre las que se encuentran la Ley de Asociaciones Público Privadas; Federal de Derechos; Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas; Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; Federal de las Entidades Paraestatales; Petróleos Mexicanos; de la Industria Eléctrica; de Aguas Nacionales; Inversión Extranjera; Minera; Eléctrica. Modificaciones que posiblemente influirán en la normativa de valuación inmobiliaria y en la actividad del Especialista en valuación inmobiliaria.

Bibliografía

- Appraisal Institute, 12ava ed., El avalúo de bienes raíces
- Eduardo Ramírez Fabela, 2002, Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria, UNAM
- Daniel J. Silva Troop, 2010, Medición del impacto económico por acción urbana, Tesis doctoral, UNAM
- Juan Antonio Gómez Velázquez, 1998, Apuntes de valuación inmobiliaria integral
- Oscar A. Borrero Ochoa, 2002, Avalúos de inmuebles y Garantías, Bhandar Editores Ltda
- Dominique Achour, 1993, Bienes Raíces con aplicación a la economía Mexicana, Limusa
- Jorge E. Kalafell, Teoría General de la Concesión
- Real Academia Española, vigésima segunda edición, Diccionario de la Lengua Española
- Ignacio Medina Mora López, 2007, Fideicomisos de Infraestructura y bienes raíces, Tesis ITAM
- Diccionario para Contadores, novena reimpresión, Editorial Limusa
- J. Arturo Cuauhtémoc González, 2006, documento “Evolución de la regulación jurídica y de la organización administrativa sobre la administración y valuación de los bienes nacionales
- Ley General de Bienes Nacionales
- Ley de Asociaciones Público Privadas
- Reglamento de la Ley de Asociación Público Privadas
- Ley de Expropiación
- Metodología y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de compensación y de indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles y nacionalización de unidades económicas por causa de utilidad pública, así como afectación por actos de autoridad y reparación de daños y perjuicios
- Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales
- Procedimiento administrativo que regula la emisión de avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales
- Procedimiento Técnico PT-VO que define los criterios que habrán de considerarse en la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor de oportunidad en cumplimiento del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2008
- Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, Anexo 42, 2005, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

ANEXOS

Anexo I

(1) ARTÍCULO 750 DEL CÓDIGO CIVIL DE LA FEDERACIÓN

Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Anexo II

(2) TÍTULO SEXTO DEL AVALÚO DE BIENES NACIONALES CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 142.- La Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley.

ARTÍCULO 143.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o

cualquier otro autorizado por esta Ley, salvo los casos de donaciones a título gratuito de inmuebles a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, así como de sus respectivas entidades paraestatales;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquiriera, o enajene la Federación;

IV.- El valor de los terrenos ganados al mar, a los vasos de los lagos, lagunas, esteros y presas y a los cauces de las corrientes de propiedad nacional, así como de sus zonas federales suprimidas, cuando se vayan a enajenar por primera vez;

V.- El valor comercial de los terrenos nacionales con potencial turístico, urbano, industrial o de otra índole no agropecuaria, para su enajenación;

VI.- El valor de los inmuebles donados por la Federación a los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, o a sus respectivas entidades paraestatales, cuando aquéllos se vayan a enajenar a título oneroso, salvo el caso de que la enajenación tenga por objeto la regularización de la tenencia de la tierra a favor de sus poseedores;

VII.- El monto de la indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos que decreta el Ejecutivo Federal, tratándose tanto de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal;

VIII.- El monto de la compensación o indemnización que, para la constitución de servidumbres, voluntarias o legales, habrá de pagarse a los propietarios de los terrenos colindantes con los inmuebles federales, si éstos son los dominantes;

IX.- El monto de la indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

X.- El valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos;

XI.- El monto de las rentas que la Federación y las entidades deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras;

XII.- El monto de las rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias, salvo en los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley;

XIII.- El valor de los inmuebles afectos a los fines de las concesiones, permisos o autorizaciones a que se refiere el artículo 58 de esta Ley, en los casos en que se autorice su enajenación parcial, así como cuando se resuelva la nulidad, modificación, revocación o caducidad de dichos actos, para los efectos que señala el mismo precepto;

XIV.- El valor de los bienes que formen parte del patrimonio de la beneficencia pública, cuando se pretendan enajenar;

XV.- El monto de la indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal por el responsable inmobiliario que no entregue a la Secretaría en el plazo que señala esta Ley, los inmuebles o áreas destinadas que se desocupen;

XVI.- El valor de los bienes o monto de las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, cuando la Secretaría sea designada como perito en las diligencias judiciales que versen sobre bienes nacionales;

XVII.- El valor de los inmuebles o el monto de la renta cuando los pretendan adquirir o tomar en arrendamiento los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales, con excepción de las participaciones en impuestos federales, y

XVIII.- Los demás valores que las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables señalen que deben ser determinados por la Secretaría.

Asimismo, la Secretaría podrá practicar todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría, cuando se lo soliciten las instituciones públicas.

ARTÍCULO 144.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades; }

IV.- El valor de los bienes objeto de dación en pago de créditos fiscales, de cuotas obrero-patronales y de adeudos de carácter mercantil o civil, así como de los bienes que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan enajenar para cobrar dichos créditos;

V.- El valor de los inmuebles que sean objeto de aseguramiento contra daños por parte de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades;

VI.- El valor de los bienes inmuebles y demás activos de las entidades, cuando éstas lo soliciten para efectos de actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros;

VII.- El valor de los bienes que sean objeto de aseguramiento o decomiso por haber sido instrumento, medio, objeto o producto de un delito, cuando se vayan a enajenar;

VIII.- El valor de los bienes muebles usados que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir mediante el procedimiento de invitación a cuando menos tres proveedores o de adjudicación directa;

IX.- El valor de los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de esta Ley;

X.- El valor de los bienes muebles faltantes en el inventario, a fin de tomarlo como base para la cuantificación de los pliegos preventivos de responsabilidades calificados como definitivos por la autoridad competente;

XI.- El monto de la indemnización por concepto de reparación del daño cuando en un procedimiento administrativo disciplinario se haya determinado la responsabilidad de un servidor público y su falta administrativa haya causado daños y perjuicios a particulares;

XII.- El monto de la indemnización que se deba cubrir en concepto de daños y perjuicios a las personas afectadas en sus bienes, propiedades, posesiones y derechos por actos de autoridad, cuando medie resolución que ordene la restitución en su favor y ésta sea física o jurídicamente imposible, y

XIII.- Los demás valores cuya determinación no esté encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 145.- Cuando con motivo de la celebración de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 143 y 144, las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado. Si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que esta Ley establece.

ARTÍCULO 146.- En el caso de que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades, pretendan continuar la ocupación de un inmueble arrendado, la Secretaría podrá fijar el porcentaje máximo de incremento al monto de las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento correspondientes, sin que sea necesario justipreciar las rentas.

Las instituciones mencionadas no requerirán obtener justipreciaciones de rentas, cuando el monto de las mismas no rebase el importe máximo de rentas que fije anualmente la Secretaría.

ARTÍCULO 147.- La Secretaría tendrá facultades para definir los criterios que habrán de atenderse en la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales, con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo. Para estos efectos, la Secretaría podrá pedir opinión a las dependencias y entidades involucradas.

ARTÍCULO 148.- La vigencia de los dictámenes valuatorios y de justipreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas.

Anexo III

SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

PROCEDIMIENTO Técnico PT-TU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos.

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de la solicitud

2.2. Identificación del avalúo

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa)

2.2.1.2. Uso del dictamen

2.2.1.3. Propósito del avalúo

2.2.1.4. Finalidad del dictamen

2.2.1.5. Criterio técnico

2.2.1.6. Fecha de inspección

2.2.1.7. Condiciones especiales

- 2.2.1.8. Condiciones hipotéticas
- 2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias
- 2.2.1.10. Fecha de valores
- 2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- 2.2.1.12. Vigencia legal
- 2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico
- 2.3. Inspección física y descripción del terreno y su entorno (trabajo de campo)
 - 2.3.1. Inspección del terreno en estudio
 - 2.3.1.1. Superficie
 - 2.3.1.2. Forma
 - 2.3.1.3. Frentes
 - 2.3.1.4. Ubicación
 - 2.3.1.5. Inundación
 - 2.3.1.6. Afectaciones
 - 2.3.1.7. Mejoras
 - 2.3.1.8. Vista panorámica
 - 2.3.1.9. Características ambientales
 - 2.3.1.10. Servicios públicos o comunes
 - 2.3.1.11. Topografía
 - 2.3.1.12. Uso de suelo
 - 2.3.1.13. Intensidad de construcción
 - 2.3.1.14. Fotografías del terreno en estudio y del entorno
 - 2.3.2. Análisis de la zona donde se ubica el terreno
 - 2.3.2.1. Clasificación de la zona
 - 2.3.2.2. Índice de saturación en la zona
 - 2.3.2.3. Servicios públicos y equipamiento urbano
 - 2.3.2.4. Características ambientales
 - 2.3.2.5. Ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales
 - 2.3.2.6. Vías de acceso
- 2.4. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)
 - 2.4.1. Clasificación de la zona
 - 2.4.2. Ubicación y equipamiento urbano disponible
 - 2.4.3. Superficie, forma, frente
 - 2.4.4. Topografía y ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales
 - 2.4.5. Uso de suelo de la zona y de cada muestra comparable
 - 2.4.6. Servicios con que cuenta la muestra
 - 2.4.7. Intensidad de construcción
 - 2.4.8. Monto de cierre de la operación u ofertado
 - 2.4.9. Nivel de la oferta
 - 2.4.10. Tiempo de exposición en el mercado
 - 2.4.11. Nombre y teléfono del informante
 - 2.4.12. Reporte fotográfico
 - 2.4.13. Croquis de ubicación
 - 2.4.14. Clasificación de datos
 - 2.4.15. Tabla de investigación de mercado
 - 2.4.16. Nivel de demanda
- 2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
 - 2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 2.5.1.1. Homologación
 - 2.5.1.2. Factores de ajuste
 - 2.5.1.3. Tabla de homologación
 - 2.5.2. Enfoque de Ingresos
 - 2.5.2.1. Capitalización directa de ingreso anual
 - 2.5.2.2. Método Residual
 - 2.5.2.2.1. Método Residual para desarrollos inmobiliarios
 - 2.5.3. Enfoque de Costos
- 2.6. Cálculo y ponderación de indicadores de valor
- 2.7. Valor Comercial
- 2.8. Valor de Realización Ordenada

2.9. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

2.10. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

Anexo IV

APARTADO B. INMUEBLES

1. ANTECEDENTES

Se deberá expresar la necesidad de contar con un manual fundado en criterios técnicos en materia de valuación inmobiliaria, que servirá de base a la Institución cuando preste este servicio.

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

Se deberán considerar, cuando menos, los objetivos siguientes:

- 2.1. Refrendar y difundir la estricta observancia de las disposiciones de carácter general establecidas por la Comisión, así como los criterios propios de la Institución de que se trate.
- 2.2. Homologar los lineamientos valuatorios con las otras especialidades y la información mínima indispensable que debe contener el avalúo inmobiliario, atendiendo a la normatividad vigente en la materia.
- 2.3. Los señalados en el numeral 2 del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

3. MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

Se deberá mencionar y según corresponda, el marco jurídico que incide en la valuación inmobiliaria. De manera enunciativa más no limitativa podrían ser:

3.1. Directamente:

3.1.1. *Legislación Federal:* Ley, Ley del Mercado de Valores, Ley General de Bienes Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Federal de Correduría Pública, Ley Agraria, entre otras.

3.1.2. *Legislación Local:* Código Financiero del Distrito Federal, Leyes catastrales de las diferentes entidades federativas, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Ambiental del Distrito Federal, entre otros.

3.2. Indirectamente:

3.2.1. Ley General de Asentamientos Humanos, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Declaratorias de Usos Destinos, Reservas y Límites, entre otros.

4. ENFOQUES DE VALUACIÓN

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.

4.1. ENFOQUE DE COSTO

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:

- 4.1.1. *Terreno*: Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.
- 4.1.2. *Construcciones*: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.
- 4.1.3. *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.
- 4.1.4. *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.

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. 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.

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.

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

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.

5. CRITERIOS GENERALES

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

- 5.2. 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.
- 5.3. 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.
 - 5.3.1. 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.
 - 5.3.2. Aun cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.
 - 5.3.3. 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.
- 5.4. 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:
 - 5.4.1. Ser jurídicamente permisible.
 - 5.4.2. Ser técnicamente factible.
 - 5.4.3. Ser económicamente viable.
 - 5.4.4. Que se considere la capacidad y el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.
- 5.9. 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.

- 5.10. 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.

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALÚO DE INMUEBLES

El modelo de forma a utilizar en la elaboración de avalúos de inmuebles, deberá corresponder al definido por la Institución en el Manual de Valuación Bancaria.

6.1. DATOS DEL AVALÚO

- 6.1.1. *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.

- 6.1.2. *Valuador:* Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia Institución, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

- 6.1.3. *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.

- 6.1.4. *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.

- 6.1.5. *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 aquéllos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por Institución.

- 6.1.6. *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.

6.1.7. *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.

6.1.8. *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, o bien, adjudicación.

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

6.1.9. *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.

6.1.10. *Números de cuenta predial y de agua:* Se deberán citar los números de las cuentas predial y del agua y, en su caso, indicar si éstas son globales.

6.2. TERRENO

6.2.1. Características urbanas

6.2.1.1. *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.

6.2.1.2. *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.

6.2.1.3. *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.

6.2.1.4. *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.

6.2.1.5. *Contaminación ambiental:* Se deberá mencionar si existe, si se tiene un registro describir su grado y en qué consiste.

6.2.1.6. *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.).

- 6.2.1.7. *Vías de acceso:* Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.
- 6.2.1.8. *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.

6.2.2. Descripción del terreno

- 6.2.2.1. *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.

- 6.2.2.2. *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.
- 6.2.2.3. *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.
- 6.2.2.4. *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 en el numeral 6.3.6 del presente Apartado, la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.

- 6.2.2.5. *Configuración y topografía:* Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser, entre otros, pendientes, depresiones, promontorios.
- 6.2.2.6. *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.
- 6.2.2.7. *Densidad habitacional permitida:* Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.
- 6.2.2.8. *Intensidad de construcción permitida:* Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.
- 6.2.2.9. *Servidumbres o restricciones:* Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna *fuerza 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.
- 6.2.2.10. *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.
- 6.2.2.11. *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 qué consisten y cómo están cuantificadas.

6.2.3. 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.

- 6.2.3.1. Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:
 - 6.2.3.1.1. Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
 - 6.2.3.1.2. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
 - 6.2.3.1.3. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
 - 6.2.3.1.4. Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
 - 6.2.3.1.5. Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
 - 6.2.3.1.6. Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
 - 6.2.3.1.7. 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.

6.2.4. Obtención de valores

6.2.4.1. Valor físico

- 6.2.4.1.1. *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.
- 6.2.4.1.2. *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 a que se refiere el numeral 6.2.4.3 del presente Apartado.

6.2.4.2. Valor de capitalización de rentas

6.2.4.2.1. *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:

6.2.4.2.1.1. Porcentaje de desocupación (vacíos).

6.2.4.2.1.2. Impuesto predial.

6.2.4.2.1.3. Derechos por servicios de agua.

6.2.4.2.1.4. Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).

6.2.4.2.1.5. Gastos de conservación y mantenimiento.

6.2.4.2.1.6. Impuesto sobre la renta.

6.2.4.2.1.7. Seguros.

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.

6.2.4.3. 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.

6.2.5. 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, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.3 del presente Apartado.

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.

6.2.6. Declaraciones y certificación del avalúo

Se deberá incluir una declaración en los términos señalados en el numeral 4.13 y una certificación en los términos señalados en el numeral 5.6, ambos del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

6.3. TERRENO Y CONSTRUCCIONES

6.3.1. Datos del avalúo

Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 6.1 del presente Apartado.

6.3.2. Terreno

Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 6.2 del presente Apartado.

6.3.3. Descripción general de la construcción

6.3.3.1. *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.

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

6.3.3.3. *Clasificación y calidad de la construcción:* Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas.

6.3.3.4. *Número de niveles:* Se deberá indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble, así como la altura libre de entrepiso.

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.

6.3.3.5. *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.

6.3.3.6. *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.

6.3.3.7. *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.

6.3.3.8. *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.

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

6.3.4. Elementos de la construcción

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

6.3.4.1. Obra negra

6.3.4.1.1. *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.

6.3.4.1.2. *Estructura:* Se deberá describir el tipo, mencionando materiales en muros, traveses y columnas, el sistema constructivo, las dimensiones

de claros, las alturas y las secciones cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

- 6.3.4.1.3. *Muros*: Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes.
- 6.3.4.1.4. *Entrepisos*: Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros.
- 6.3.4.1.5. *Techos*: Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo, tamaño de sus claros, así como si son inclinados y a cuántas aguas.
- 6.3.4.1.6. *Azoteas*: Se deberá indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas, así como los pretiles, indicando material, espesor, refuerzos y altura.
- 6.3.4.1.7. *Bardas*: Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura, remates y acabados, si son medianeras o de uso común.
- 6.3.4.2. Revestimientos y acabados interiores
 - 6.3.4.2.1. *Aplanados*: Se deberán indicar material y calidad.
 - 6.3.4.2.2. *Plafones*: Se deberán indicar material y calidad. Los falsos plafones se deberán describir detalladamente por material, en su caso, por marca y medida.
 - 6.3.4.2.3. *Lambrines*: Se deberán indicar material, calidad, colocación y ubicación, en su caso, altura.
 - 6.3.4.2.4. *Pisos*: Se deberán indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.
 - 6.3.4.2.5. *Zoclos*: Se deberán indicar material, calidad y medida.
 - 6.3.4.2.6. *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.
 - 6.3.4.2.7. *Pintura*: Se deberá indicar el tipo y de ser posible la calidad.
 - 6.3.4.2.8. *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.

6.3.4.3. Carpintería

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

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

6.3.4.3.3. *Lambrines o plafones:* Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

6.3.4.3.4. *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.

6.3.4.4. 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.

6.3.4.5. 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.

6.3.4.6. 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.

6.3.4.7. Vidriería

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

6.3.4.8. Cerrajería

Se deberán indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.

6.3.4.9. 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.

6.3.4.10. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

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

6.3.4.10.1.1. Elevadores y montacargas.

6.3.4.10.1.2. Escaleras electromecánicas.

6.3.4.10.1.3. Equipos de aire acondicionado o aire lavado.

6.3.4.10.1.4. Sistema hidroneumático.

6.3.4.10.1.5. Calefacción.

6.3.4.10.1.6. Subestación eléctrica.

6.3.4.10.1.7. Pararrayos.

6.3.4.10.1.8. Equipos contra incendio.

6.3.4.10.1.9. Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento.

6.3.4.10.1.10. Pozos artesianos, aljibes, equipos de bombeo.

6.3.4.10.2. *Elementos accesorios:* Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Entre otros:

6.3.4.10.2.1. Caldera.

6.3.4.10.2.2. Depósito de combustible.

6.3.4.10.2.3. Espuela de ferrocarril.

6.3.4.10.2.4. Pantalla de proyección.

6.3.4.10.2.5. Planta de emergencia.

6.3.4.10.2.6. Butacas.

6.3.4.10.2.7. Sistema de aspiración central.

6.3.4.10.2.8. Bóveda de seguridad.

6.3.4.10.2.9. Sistema de intercomunicación.

6.3.4.10.2.10. Equipo de seguridad y circuito cerrado de T.V.

6.3.4.10.3. *Obras complementarias:* Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre otras:

6.3.4.10.3.1. Bardas, celosías.

6.3.4.10.3.2. Rejas.

6.3.4.10.3.3. Patios y andadores.

6.3.4.10.3.4. Marquesinas.

6.3.4.10.3.5. Pérgolas.

6.3.4.10.3.6. Jardines.

6.3.4.10.3.7. Fuentes y espejos de agua.

6.3.4.10.3.8. Terrazas y balcones.

6.3.4.10.3.9. Cocinas integrales.

6.3.4.10.3.10. Riego por aspersión.

6.3.4.10.3.11. Albercas y chapoteaderos.

6.3.4.10.3.12. Sistemas de sonido ambiental.

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

6.3.5. 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. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, en lo conducente, la señalada en los numerales 6.2.1, 6.2.2, 6.3.3 y 6.3.4, del presente Apartado.

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.

6.3.6. Consideraciones previas al avalúo

Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del presente Apartado. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se deberá justificar y detallar en el avalúo.

6.3.7. 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.

6.3.8. Obtención de valores

6.3.8.1. Terreno

Para la obtención del valor del terreno, deberá aplicarse lo señalado en el numeral 6.2.4 del presente Apartado.

6.3.8.2. Construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

6.3.8.2.1. Valor Físico

6.3.8.2.1.1. *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.

6.3.8.2.1.2. *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.

6.3.8.2.2. Valor de capitalización de rentas

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

6.3.8.2.2.1. *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:

6.3.8.2.2.1.1. Porcentaje de desocupación (vacíos).

6.3.8.2.2.1.2. Impuesto predial.

6.3.8.2.2.1.3. Derechos por servicios de agua.

6.3.8.2.2.1.4. Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).

6.3.8.2.2.1.5. Gastos de conservación y mantenimiento.

6.3.8.2.2.1.6. Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras).

6.3.8.2.2.1.7. Impuesto sobre la renta.

6.3.8.2.2.1.8. Seguros.

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.

6.3.8.2.2.2. *Otros métodos:* Existen otros procedimientos que basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

6.3.8.2.2.2.1. 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.

6.3.8.2.2.2.2. 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.

6.3.8.2.3. 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.

6.3.9. Resumen de valores

Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

6.3.9.1. Valor físico

6.3.9.2. Valor de capitalización de rentas

6.3.9.3. Valor de mercado

6.3.10. 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.

6.3.11. Conclusión

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.3 del presente Apartado.

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.

6.3.12. Declaraciones y certificación del avalúo

Se deberá incluir una declaración en los términos señalados en el numeral 4.13 y una certificación en los términos señalados en el numeral 5.6, ambos del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

6.4. SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO

La Institución 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.