

**OBJETIVO.-**

El presente documento tiene por objeto homogenizar la información mínima indispensable que deben contener los formatos-guía de avalúos de inmuebles urbanos y suburbanos, mediante la interpretación que debe darse a cada uno de los conceptos que integran los formatos, atendiendo a la normatividad vigente en la materia e incorporando algunos rubros que se juzgan necesario incluir en los informes técnicos.

**A.- AVALUOS DE TERRENO**

**CAPITULO I.- A N T E C E D E N T E S:**

	Nombre completo de la persona física y/o moral ( empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.
<b>SOLICITANTE:</b>	En el caso de personas morales se señalará el nombre del funcionario por conducto del cual se solicita el servicio.  El solicitante es también la persona a cuyo cargo.
<b>VALUADOR:</b>	Perito acreditado ante la Comisión Nacional Bancaria que realiza el avalúo y se responsabiliza de su contenido.  Se indicará el nombre completo y profesión, en su caso.
<b>REGISTRO DE LA C.N.B.:</b>	Se indicará el número y el período de vigencia.
<b>FECHA DEL AVALUO:</b>	Se anotará la fecha en que se practicó la visita de inspección al inmueble. De no referirse el avalúo a la fecha actual, deberá expresarse el motivo por el cual se señala otra distinta. ( Ejemplo: fecha a la que se reexpresan los estados financieros de las empresas o instituciones, etc. .
<b>INMUEBLE QUE SÉ VALUA:</b>	Sólo indíquese si es lote de terreno baldío, casa habitación unifamiliar o plurifamiliar, cinas edificios de productos, industrial, etc.

---

Se indicará si es privada o pública.

REGIMEN DE PROPIEDAD: La propiedad privada podrá ser: individual, colectiva (condominio o copropiedad), o derechos reales sobre inmuebles (certificados de participación inmobiliaria, certificados de vivienda).

No será motivo de avalúo los inmuebles sujetos a régimen: ejidal, o aquellos que por disposiciones legales, sean de la competencia de otra autoridad.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Persona física o moral que ampara la escritura del inmueble o aquella que expresamente haya señalado el solicitante.

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: Es propósito o destino del avalúo, el uso que se pretende dar a un dictamen valuatorio para los efectos de: Adquisiciones o enajenaciones (compraventas, sucesiones, donaciones, permutas daciones en pago), créditos hipotecarios, seguros finanzas y los demás casos que sean de la competencia de las instituciones de crédito.

El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo.

UBICACIÓN. En su caso, indíquese el número oficial, nombre de la calle a la cual tiene frente (o calles, en caso de tener varios frentes), número de lote, de la manzana, nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio, delegación política, sector, código postal, nombre de la población, municipio y entidad federativa.

Si el terreno tiene algún nombre, indíquese éste, entrecomillado.

En inmuebles de difícil localización indicar las vías de acceso, con distancias aproximadas o kilometraje, o referidas a puntos importantes.

No. DE CUENTA PREDIAL: Cítese el número de la cuenta predial y en su caso indicar si es global.

## CAPITULO II.- CARACTERISTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE ZONA: Anotar si es habitacional de " X " orden y otras variantes: Industrial, de servicios, comercial y su categoría etc., incluyendo aquellos casos en los que se aprecien clasificaciones mixtas.

Pueden existir, entre otras, las siguientes:

a) HABITACIONALES

De lujo, primer orden, segundo orden, tercer orden, antigua, popular o proletaria, interés social, campestre, en transformación a..

b) INDUSTRIALES

De industria ligera, industria semi-pesada, industria pesada, industria artesanal, parques industriales.

c) COMERCIAL Y DE OFICINA

De lujo, primera, segunda, tercera, mercados, centrales de abasto, plazas comerciales.

d) OTRAS COMO

Administrativas, turísticas, hospitalarias, culturales, escolares o las consideradas según las autoridades de la localidad.

TIPO DE COSTRUCCION DOMINANTES:

Mencionar si el tipo de construcción dominante en la calle o en la zona, es de casas habitación, su tipo, calidad, de cuantos niveles, si son edificios departamentales o de oficinas, su calidad y número de niveles, bodegas, talleres, comercios, etc.

Pueden clasificarse:

TIPO ANTIGUO:

Corriente, económico, mediano, bueno, de lujo, edificios mixtos, comerciales, despachos, hasta " N " pisos.

TIPO MODERNO:

Comercios, departamentos, etc.

Especiales, industriales, bodegas, etc.

Se podrán señalar clasificaciones mixtas.

INDICE DE SATURACION EN LAZONA:

( antes densidad de construcción)

Anotar el porcentaje aproximado de construcción al número de lotes edificados en la zona.

POBLACION:

Indicar si es nula, escasas, normal, media, semidensa, densa flotante u otra denominación urbanística. Señalar nivel socio económico.

CONTAMINACION AMBIENTAL:

En su caso, señalar si la hay y describir su grado y en que consiste. A veces en altos grados de contaminación se tendrá que asesorar por un técnico especializado anexando su dictamen.

En su caso, señalar las disposiciones que las autoridades establezcan de acuerdo a la ley de desarrollo urbano, a los planes parciales de desarrollo urbano de las localidades o a las cartas de usos y destinos respectivos.

#### USO DEL SUELO:

Este concepto se complementa con los relativos a densidad habitacional e intensidad de construcción, que se define en el capítulo III de este instructivo.

#### VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

Describir el tipo de comunicación, importancia de las vías, proximidad, intensidad del flujo vehicular, etc., como:

Carreteras, libramientos, periféricos, caminos vecinales, avenidas, ejes viales, o víasferenciales, viaductos, etc.

Deberán considerarse todos aquellos elementos que forman parte de la urbanización y el equipamiento urbano tales como:

- Abastecimiento de agua potable:

Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.

Hidrantes para servicios públicos, pipas, carros-tanque de frecuencia

Regular.

- Drenaje y alcantarillado:

Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para

Aguas negras y pluviales o sistemas mixtos.

#### SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

- Red de Electrificación:

Suministro a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas.

- Alumbrado público:

Sistema de cableado aéreo o subterráneo, postería de madera, metálica de

Concreto, sencilla u ornamental.

Sistema de alumbrado que utiliza la postería de la red de electrificación.

---

Tipo de luminarias, lámparas incandescentes, fluorescentes, de vapor de mercurio, yodo y sodio u otros.

- Parámetros de vialidades ( guarniciones, cordones o machuelos.

De concreto, sección trapezoidal, de hombro redondo, de piedra basáltica, de cantera, etc.

- Banquetas o aceras:

Ancho materiales empleados ( concreto hidráulico, asfalto cantera natural, elementos prefabricados, piedra bola).

Franjas jardinadas integradas.

- Vialidades:

Tipos y anchos. Andadores, calles, avenidas, con o sin camellón, vías preferenciales con pasos a desnivel, viaductos, etc.

- Pavimentos:

De concreto hidráulico, concreto armado, de asfalto, elementos prefabricados, piedra bola, piedra laja, adoquín o cantera, terracería con un riego de impregnación.

En su caso, señalar la carencia de pavimento ( terracería simple).

- Materiales empleados en los camellones:

Concreto hidráulico, elementos prefabricado, canteras, piedra laja, piedra bola, Jardinados. Con setos, arbolados, fuentes, etc.

Otros servicios:

- Red telefónica, aérea o subterránea.
  - Gas natural: red con tanque estacionario local o de suministro directo.
  - Plantas de tratamiento de aguas residuales propias del fraccionamiento.
  - Recolección de desechos sólidos (basura).
-

- Vigilancia.
- Señal de televisión por cable.
- Transportes urbanos y suburbanos en general:

Servicios de transportes colectivo. Distancia de abordaje, frecuencia.

- Equipamiento y mobiliario urbano:

Mercados, plazas cívicas, parques y jardines, escuelas, centros comerciales y templos, gasolinerías, canchas deportivas, nomenclatura de calles y señalización.

## CAPITULO II.- CARACTERISTICAS URBANAS:

TRAMO DE CALLES  
TRANSVERSALES  
LIMÍTROFES  
ORIENTACIÓN.

Y Como se indica en escrituras: nombre de la calle en la acera orientada al , entre las calles de y de al y respectivamente. En su caso mencionar la distancia a la esquina más próxima.

COLINDANCIAS

Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

Deberá citarse la fuente de procedencia de la solicitud, de la escritura presentada, según medidas catastrales, de planos proporcionados, medidas tomadas en el lugar, etc. ).

Si se trata un terreno de forma irregular ( poligonal), o un departamento en condominio, las colindancias se

mencionarán, preferentemente, recorriendo la figura del inmueble en un orden lógico ( el de las manecillas del reloj. En igual forma que el concepto anterior, indicar la fuente de procedencia.

**AREA TOTAL**

En aquellos casos en los que se disponga de información que refleje una diferencia apreciable entre medidas y/o área de escrituras, respecto a las determinadas por medición directa, de planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, de deberá consignar la información de las diversas fuentes, señalando en el capítulo IV, CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO, el área que será utilizada en el cálculo del índice o índices de valuación justificando la razón de su uso.

**TOPOGRAFIA  
CONFIGURACION:**

Y

Deberán señalarse los accidentes topográficos del terreno en cuestión, tales como, pendientes (ascendentes o descendentes), su incidencia, depresiones, promontorios, etc.

En cuanto a la configuración, se deberá mencionar la forma, describiendo las irregularidades existentes.

**CARACTERISTICAS  
PANORAMICAS:**

Deberán señalarse, en su caso todas aquellas características que ameriten o demeriten al inmueble, tales como: frente de playa, vista al mar, a zonas jardinadas o arboladas, así como a cementerios, asentamientos irregulares plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, etc.

**DENSIDAD HABITACIONAL  
PERMITIDA:**

Es el número de viviendas que podrán construirse en un predio dependiendo de su superficie y se obtendrá de los planes parciales de desarrollo Urbano, cartas de uso y destinos u otros documentos que expida la autoridad correspondiente.

**SERVIDUMBRES Y/O  
RESTRICCIONES:**

Señalar a aquellas que provengan de alguna fuente documental como, escrituras de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento, etc.

**CONSIDERACIONES ADICIONALES:**

En la práctica de ciertos dictámenes, será necesario tomar en cuenta otros factores que incidieran en forma importante en la determinación del valor de un Inmueble tales como:

- Calidad del subsuelo y su relación en el uso del suelo autorizado.
- Afectaciones.
- Reglamentos de construcción.
- Nivel de aguas freáticas.
- Otros.

#### CAPITULO IV.- CONCIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

Justificación de aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que en Forma determinante incidan en el avalúo y se hagan resaltar en este apartado, Tales como: bardas de gran extensión, muros de contención, rellenos compactados, edificaciones provisionales o de poca cuantía, que no influyan en el valor del inmueble, existencia de árboles, cimentaciones, constructores en proceso, que no justifiquen descripción detallada.

Así mismo en este capítulo se indicará el procedimiento de valuación a seguir.

En este rubro, podrá ampliarse la descripción del inmueble, haciendo énfasis en Aquellos aspectos relevantes del mismo de la zona.

#### CAPITULO V.- VALOR FISICO O DIRECTO:

LOTE TIPO O  
PREDOINANTE:

En su caso, se adoptará el lote tipo predominante en la zona o en esa calle, o el que a juicio del valuador proceda, o el que señale la autoridad respectiva.

VALORES DE CALLE O  
DE ZONA:

Se asentará el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario y de los antecedentes que obren en el banco de datos de la institución o de otras fuentes.

## CAPITULO VI.- C O N C L U C H I O N E S:

Se anotara en valor comercial resultante, en números redondos.

Así mismo, se anotará la cantidad con letra y la fecha del avalúo, que deberá corresponder a lo señalado en el capítulo HI ANTECEDENTES.

## CAPITULO VII.- VALORES REFERIDOS:

En su caso, a petición expresa del solicitante, se determinará el valor referido en lo que corresponde a efectos fiscales, a lo que establece el artículo 4o., del Código Fiscal de la Federación, que en la parte conducente señala:

“ Cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquella en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:

I.- Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo, aplicando, en su caso, los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales.

II.- La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que se practique el avalúo entre el índice del mes al cual es referido el mismo, si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato de índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que de a conocer para tales efectos la Secretaría.

III.- El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo.

Una vez presentado dicho avalúo no podrán efectuarse estos ajustes”.

---

Cuando se trate de referencias con efectos diferentes a los fiscales, deberán utilizarse los parámetros que permitan ubicar en la fecha referida a las construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios, así como el comportamiento a la alza y a la baja del mercado inmobiliario, durante el lapso comprendido entre la fecha del avalúo y la fecha de referencia, dejando constancia de los elementos de juicio que fueran considerados en estos casos.

**CERTIFICACION DEL AVALUO:**

De acuerdo al contenido de la disposición segunda de la circular No. De la Comisión Nacional Bancaria indicar: Nombre completo, firma y datos relativos a su registro vigente y la especialidad correspondiente y vigencia.

VALUADOR:

Así mismo, en su caso, deberá anotarse el registro o registros de otra autoridad.

De acuerdo a lo señalado en la misma disposición, también deberá contener el sello de la institución y firma del funcionario autorizado, indicando él puesto que ocupa y la clave correspondiente.

INSTITUCION BANCARIA:

**B.- AVALUOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:**

Los capítulos del I al III son similares para este formato-guía por lo que se inicia la descripción de los conceptos a partir del capítulo IV.

CAPITULO I.- ( IDEM al formato-guía avalúo de terreno.

CAPITULO II.- ( IDEM al formato-guía avalúo de terreno ).

CAPITULO III.- ( IDEM al formato-guía avalúo de terreno).

CAPITULO IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL:	Este concepto deberá ser llenado amplia y explícitamente, iniciándose con la descripción del terreno para continuar con la información relativa al uso actual de la construcción (casa-habitación, edificio de departamentos, viviendas, comercios, oficinas, bodegas, etc.).
TIPO DE CONSTRUCCION:	Terminar por describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, indicando el nombre apropiado de cada una.
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	Agrupar los diferentes niveles, de acuerdo a los tipos y calidades de construcción homogéneos identificados.
NUMERO DE NIVELES:	Señalar si es antigua, moderna o mixta, en sus distintas calidades observadas.
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	Indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble. Cuando sea el caso, señalar la altura libre de piso a techo.
VIDA UTIL REMANENTE:	Cuando se evalúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo y el o los correspondientes a la unidad valuada. Ejemplo: Del edificio, 16, del departamento, 2.
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	Ajuicio del valuador, se mencionará la edad aparente o la cronológica en base a la fuente documental presentada, señalando, en su caso, fecha de reconstrucción y/o de su remodelación indicando si es parcial o total o en %.
VIDA UTIL REMANENTE:	Será el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

ESTADO DE CONSERVACION: Se podrán hacer las siguientes clasificaciones: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido, etc., señalando las deficiencias relevantes tales como, humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

CALIDAD DE PROYECTO: Indicar las cualidades o defectos en base a la funcionalidad del inmueble clasificándolo en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente, etc.

UNIDADES RENTABLES O SUBSCETIBLES DE RENTERSE: Mencionar el total de ellos agrupándolas según su uso. Ejemplo:  
Total: 8 ( 2 comercios y 6 departamentos ).

#### V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:

En este capítulo se describirán los conceptos, amplia y explícitamente, en forma similar a las especificaciones de construcción sin llegar al detalle de un presupuesto.

Es evidente que la abundancia de datos asentados en estos renglones, deben justificar plenamente los valores de construcción que se asignen a los diversos tipos de edificación apreciados.

A continuación se refieren algunos conceptos de los rubros que se incluyen en el formato-guía.

#### A.- OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se consultarán los planos estructurales y de no haberlos, se supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el tipo de construcción y la calidad del terreno en la zona, en caso de duda, se podrá indicar: aparentemente ...

ESTRUCTUR Se describirá el tipo de estructura,

---

A: mencionado materiales ( muros de carga, traveses y columnas, de concreto armado o acero, etc. ), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de traveses y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

MUROS: Material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios, se indicará la altura cuando sea distinta de la normal se dirá cuando tenga acabado aparente.

ENTREPISOS: Se mencionará el material, sistema constructivo ( concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada u otra), así como el tamaño de sus claros: pequeños ( hasta 4 m.) medianos ( 4 a 6 m.) y grandes ( más de 6 m..

TECHOS: Igual a entresijos, agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.

Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas.

AZOTEAS: En este renglón se informará sobre los pretilas, indicando material sección y altura.

BARDAS: Material, espesor, altura y si tiene acabados aparente, aplanados y pintura, remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común ( en condominio.

#### **B .- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

APLANADOS: Se indicará el material y su calidad: yeso a regla y plomo, a reventón o al “ talochazo “. Tirol planchado u otro acabado, repellados o aplanados de mezcla a regla y plomo, a reventón. En su caso señalar si son aparentes.

PLAFONES: Se indicará el material y su calidad: yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al “ talochazo “. Falso plafón de yeso y metal desplegado y si tiene tirol. Los falsos

plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor. Ejemplo:

Falso plafón “ Acoustone “ tipo glaciador, de 0.61 x 0.61 m., con suspensión oculta.

En caso de plafones de madera, se indicará la calidad de ella y se tratará de describir el diseño.

También conviene mencionar los locales en que se encuentran, si son plafones especiales o si son aparentes.

**LAMBRINES:** Se indicará material, calidad, colocación y ubicación. Si son de madera, se describirán en carpintería. Mencionar altura, zona de ubicación y calidad de ellos.

**PISOS:** Se indicará material, calidad, colocación medida y ubicación ( no se describirán en este concepto las alfombras ni los pisos de madera.

**ZOCLOS:** En su caso, mencionar zoclos indicando el material, medida y calidad.

**ESCALERAS:** Se indicará el material, sistema constructivo y uso ( principal, de servicio o de uso común. Cuando sea necesario se describirá el barandal y el pasamanos y cuando haya deficiencias de diseño o de construcción, se deben mencionar. Agregar si son interiores o exteriores.

**PINTURA:** Se indicará el tipo de ser posible la calidad. En el caso de barniz o laca en carpintería, se hará hincapié en la calidad y cantidad.

**RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:** Son especialmente las alfombras fijas al piso, de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones, corchos, micro madera, etc., se indicará calidad si es posible marca y ubicación.

### **C. – CARPINTERIA:**

**PUERTAS:** Se indicará la clase y calidad de madera ( pino, cedro, caoba, etc. ), espesor del triplay cuando sea posible, si son de tambor o entableradas, si son de triplay o de duela. Del marco se dirá su madera y si es de medio cajón, o marco y chambranas o algún diseño especial. En su caso, mencionar las dimensiones incluyendo el espesor de las mismas.

**GUARDAROPAS:** Se indicará la clase de madera. Si las puertas son corredizas o abatibles, si tiene cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior. Se mencionarán las alacenas o muebles de madera, libreros empotrados y canceles. Cuando se justifique señalar sus dimensiones y ubicación.

**LAMBRINES O PLAFONES:** Se indicará el material ( triplay o duela), así como su calidad ( pino, cedro, ciprés, etc. ), ubicación y menciones.

**PISOS:** Se indicará la clase de madera, la medida y de ser posible el espesor de la duela o parquet, así como su ubicación.

En este capítulo se mencionará también ventanas, tapancos, vigas decorativas, etc.

### **D.- INSTALACIONES HIDRAHULICAS Y SANITARIAS:**

Muebles de baño y cocina.

De las redes de alimentación, se indicarán los materiales, si son aparentes u ocultas. Del mobiliario se mencionará su tipo, cantidad de muebles, así como su calidad y color, y de ser posible marca y modelo. En el caso de los lavabos con mueble, se describirá éste y se indicará el tipo de cubierta, material y si se justifica, su medida, si es mármol, indicar la clase.

Se indicará también la calidad de las llaves y de los accesorios de baño. Se describirán también los canceles en baños.

---

De los muebles de cocina se mencionará: materiales, calidad dimensiones. En su caso señalar la marca.

De los calentadores, se mencionara la marca, capacidad y combustible.

Indicar tipo de lavaderos, instalaciones de lavadora, etc.

De los tinacos y tanques elevados, se indicará el material y su capacidad.

#### **E.- INSTALACIONES ELECTRICAS:**

Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas ( de centro, en muros o spot. Si hay luz indirecta o plafones luminosos: tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero y la calidad de unidades de él.

#### **F.- PUERTAS Y VENTANERIA METALICA:**

Se indicará el material y su calidad: Ejemplo: aluminio “ Duranodic “, anodizado color oro o natural, perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protecciones indicando material y clase ( ornamental, sencilla, forjada, etc. .

En los caso s en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

#### **G.- VIDRIERIA:**

Se indicará el tipo ( vidrio sencillo, medio doble. Cristal flotado, especial, etc. ), y de ser posible, señalar el espesor.

Se describirán los espejos, bastidores y

---

marcos siempre, que sea relevante. Se mencionarán en este concepto los domos acrílicos, indicando su tipo y calidad, así como las placas de acrílico en ventanas o cancelos. Se describirán los emplomados, se describirán los tragaluces, a base de prismáticos o bloques de vidrio, indicando medidas.

#### **H.- CERRAJERIA:**

Se indicará la calidad y en su caso la marca o marcas dominantes. Se mencionarán los cierra puertas y bisagras hidráulicas.

#### **I.- FACHADAS:**

Mencionar los materiales predominantes, si son aparentes, si hay revestimientos, en su caso de granito, mármol, cantera, prefabricados, etc., indicar medidas y profusión.

Se deben diferenciar los materiales de fachadas principal e interiores cuando proceda.

#### **J .- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

Para los efectos de la correcta interpretación de este concepto, se entiende por:

Aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble.

Instalaciones especiales:

- Elevadores y Montacargas.
  - Escaleras electromecánicas.
  - Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
  - Sistema hidroneumático.
  - Riego por aspersión.
  - Albercas y chapoteaderos.
  - Sistema de sonido ambiental.
-

- Calefacción.
- Antenas parabólicas.
- Pozos artesianos.
- Sistema de aspiración central.
- Bóvedas de seguridad.
- Subestación eléctrica.
- Sistemas de intercomunicación.
- Pararrayos.
- Equipos contra incendio.
- Equipos de seguridad y circuitos cerrados de TV.
- Otros.

Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del bien analizado, como:

ELEMENTOS  
ACCESORIOS  
:

- Caldera en un hotel y baños públicos.
- Depósito de combustible en plantas industriales.
- Espuela de ferrocarril en industrias.
- Pantalla en un cinematógrafo.
- Planta de emergencia en un hospital.
- Butacas en una sala de espectáculos.

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

OBREAS  
COMPLEMENTARIAS:

- Bardas, celosías.
- Rejas.
- Patios y andadores.
- Marquesinas.
- Pérgolas.
- Jardines.
- Fuentes, espejos de agua.
- Terrazas y Balcones.
- Eventualmente cocinas integrales, cisternas, o aljibes, equipos de bombeo, gas estacionario.

- Otros.

Nota: Independiente de la clasificación propuesta, se hace notar la necesidad de escribir estos conceptos separadamente de las construcciones, con el fin de que la determinación del valor de cada uno de ellos, considere los valores unitarios correspondientes.

#### VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

En este apartado se expresará la justificación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o la zona, que en forma alguna incidan en el valor del bien en estudio.

Así mismo, se indicará los criterios y procedimientos de valuación, a saber:

- Métodos comparativos o de mercado. \*
  - Método físico o directo.
  - Método por rentabilidad o indirecto.
  - Método residual.
  - Otros.
- Eventualmente, si la información existente es suficiente, se podrá optar por la aplicación del método comparativo o de mercado para el inmueble en su conjunto-terreno y edificaciones debidamente soportando en operaciones realizadas.

Estos datos formarán parte del informe. Tal es el caso de viviendas de desarrollos habitacionales homogéneos, oficinas, comercios, estacionamientos y bodegas en condominio, etc.

El método físico o directo es el procedimiento racional mediante el cual se determina el valor físico o directo.

El método por rentabilidad o indirecto permite determinar el valor de capitalización a partir de la renta efectiva que

produce un inmueble, o bien, en función de la renta estimada o que pudiera producir dicho bien.

El método residual es el procedimiento que permite determinar el valor potencial de un bien raíz y está basado en proyectos de desarrollos inmobiliarios, reales o hipotéticos, acordes con el uso del suelo autorizado, la vocación del mismo, el mejor aprovechamiento que pueda obtenerse de él y las condiciones de financiamiento que prevalezcan a la fecha del análisis.

#### VII.- VALOR FISICO O DIRECTO:

##### a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:  
TE:

En su caso se adoptará el lote tipo predominante en la zona o en esa calle, o el que a juicio del valuador proceda, o el que señale la autoridad correspondiente.

VALOR ( ES ) DE CALLE:

Se asentará el valor o valores unitarios que serán resultado del análisis provenientes de una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, ponderándolo con los datos estadísticos comparables.

De las características conocidas de los terrenos investigados, se determinarán los factores que finalmente conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

##### b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para la valuación de las construcciones, atendiendo a la descripción y clasificación de la determinación de los valores unitarios de reposición nuevo para cada uno de ellos.

##### VALOR DE REPOSICION NUEVO:

Es el valor presente de las construcciones considerándolas como nuevas, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Este valor considera entonces los costos necesarios para sustituir o responder las construcciones similares, analizadas en base a los conceptos que integran las partidas de las diferentes calidades de prototipos, mismos que deberán actualizarse periódicamente, según las variaciones en el tiempo que experimenten los costos de materiales y mano de obra.

En este apartado conviene definir también el concepto de valor de reproducción nuevo, que a diferencia del anterior, este considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su identificación.

#### VALOR NETO DE REPOSICION:

Este valor será la diferencia que resulta de restarle al valor de reposición nuevo, el demérito correspondiente.

#### DEMERITO O DEPRESIACION:

Es la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada, originada ésta por el deterioro físico así como por obsolescencias funcionales y / o económicas, según el caso.

Para los efectos de la determinación del índice físico directo, se recomienda considerar únicamente la depreciación por deterioro físico debido a:

- Edad.
- Estado de conservación.

La determinación de estos

---

conceptos, se hará en base a los métodos que la práctica ha considerado como aceptables ( Línea recta, Ross, Ross-Heidecke, y otras ).

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito o depreciación por obsolescencias funcionales y / o económicas ( inadecuación, cambios de estilo o moda, etc. ), éstos afectarán al índice físico o directo, incluyendo al terreno.

#### VIII.- VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:

Para la determinación del índice de capitalización de rentas se tomarán en cuenta los siguientes conceptos:

a) Renta real o efectiva:

Es la que está produciendo el inmueble a la fecha del avalúo.

b) Renta estimada de mercado:

Es la que resulta de la investigación y / o comparación de inmuebles arrendados similares en un mercado activo de arrendamientos.

Las rentas estimadas de mercado serán el resultado de aplicar las rentas unitarias investigadas en la zona a los diferentes tipos de edificación apreciados. Las rentabilidades de edificios de oficinas, departamentos, comercios y bodegas deberán considerar áreas netas rentables, es decir, descontando vestíbulos, pasillos generales, sanitarios comunes, cubo de elevadores, etc.

#### M E T O D O S:

La determinación del índice de capitalización de rentas plantea en la

---

actualidad diversos procedimientos, que se expresan a continuación:

### **METODO TRADICIONAL:**

Establece que el índice de capitalización de un bien raíz, resulta de considerar los ingresos netos anuales que produce o pueden producir un inmueble y seleccionar una tasa de capitalización acorde con el mismo, que haga rentable el mercado de inmuebles de productos.

La expresión matemática aplicable es:

Índice de Capitalización =  $\frac{\text{Ingreso o Renta neta anual}}{\text{Tasa de Capitalización}}$

O bien:  $Ic = \frac{Rna}{Tc}$

En donde:

Ic = Índice de Capitalización.

Rna = Ingreso o Renta neta anual.

Tc = Tasa de Capitalización.

### **DEDUCCIONES:**

Las deducciones que se consideran en este capítulo, serán por los siguientes conceptos:

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

- Seguros.
- Otros.

**TASA DE CAPITALIZACION:**

Se aplicará tasa de capitalización que corresponda de acuerdo a edad y vida remanente del inmueble (edificaciones), uso o destino del mismo, estado de conservación, calidad del proyecto, zona de ubicación oferta y demanda, calidad de las construcciones y otros.

**OTROS METODOS:**

Actualmente se han venido aplicando otros procedimientos que, basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

- a) .- Determinar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación legal relativa al tipo de contrato de arrendamiento, la depreciación anual de las construcciones y otros 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 el mercado de capitales en el ámbito nacional o internacional.

- b) .- considera rentas brutas anuales y tasas aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

**IX.- RESUMEN:**

VALOR FISICO O DIRECTO	\$
_____	
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS	\$
_____	
VALOR DE MERCADO: ( en su caso)	\$
_____	

**X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION:**

Interpretando el contenido de la disposición CUARTA de la circular No. \_\_\_\_\_ En este capítulo de analizará los

índices obtenidos en el estudio, en función del tipo de inmueble, factores de comercialización aplicable al caso, de mérito por obsolescencias funcionales y / o económicas, que afecten el bien en su conjunto, razonando estos resultados para concluir el valor comercial.

XI.- C O N C L U S I O N:

VALOR COMERCIA \$

---

( )

Esta cantidad representa el valor comercial del Inmueble al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 19.

XII.- VALORES REFERIDOS ( en su caso):

Es aplicable lo expresado en el capítulo VII del avalúo de terreno.

**CERTIFICACION DEL AVALUO:**

De acuerdo al contenido de la disposición de la circular No. \_\_\_\_\_ de la comisión Nacional Bancaria, se deberá indicar:  
VALUADOR: Nombre completo, firma y datos relativos a su registro, período de vigencia y la especialidad correspondiente.

De acuerdo a lo señalado en la misma disposición, también deberá contener el sello de la institución, nombre y firma del delegado fiduciario o funcionario autorizado por la institución para tal efecto, con mención del cargo que desempeña y clave asignada al mismo.  
INSTITUCION  
N  
BANCARIA:

CONCIDERACIONES ADICIONALES PARA LA FORMULACION DE AVALUOS

DE INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

**GENERALIDADES:**

---

Para el caso de valuar unidades sujetas a régimen de propiedad en condominio, se deberán observar los siguientes criterios:

La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, atiende a lo dispuesto a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal.

Del análisis de los artículos establecidos en este documento, se desprenden diversas recomendaciones que deberán atenderse para la correcta presentación del informe y la consecuente determinación de valor del bien en estudio.

De acuerdo al Art. 4o. , para constituir el régimen “ el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en estructura pública “, en la cual se harán constar, entre otros datos, los relativos al terreno, las autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, la descripción general de las construcciones de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse, la descripción de cada parte privativa ( departamento, vivienda, casa o local ), el valor nominal y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio ( indiviso ), el destino general del condominio, la descripción de los bienes de propiedad común, etc.

De la consulta de esta información presentada o recabada, el valuador contará con los datos necesarios para opinar sobre las características físicas y legales del inmueble, fecha de construcción o de constitución a régimen de condominio, de la propiedad o del derecho de uso de estacionamientos, de las limitaciones y prohibiciones establecidas por la propia ley y las demás que señale la escritura constitutiva y el reglamento correspondiente, de la participación sobre las áreas o partes comunes ( Art. 13 ), etc., elementos que le permitirán la correcta valuación de las partes privativas independientemente de las comunes.

### **CLASIFICACION:**

Los inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio pueden clasificarse:

Por su forma en:

- Verticales
- Horizontales
- Mixtos.

Por su uso o destino en:

- Habitacionales
  - Comerciales
  - De oficinas o despachos
  - Bodegas
  - Estacionamientos
  - Mixtos
-

## **INDIVISOS:**

De acuerdo a lo establecido en el Art. 4o. ( párrafo V ) es requisito hacer constar en la escritura de constitución de régimen en condominio, “ el valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nomina, de las partes del condominio”.

En tal virtud, toda unidad condominal deberá disponer de este dato.

A manera de información, se comenta lo que en la práctica se ha venido observando respecto a los procedimientos llevados a cabo en la determinación de tales porcentajes:

- A.** En función del área privativa del local respecto al área total privativa.
- B.** En función del área privativa del local respecto al área total construida.
- C.** En función del valor nominal de cada local, respecto al valor nominal total del conjunto.

Este último procedimiento, amén de ser el establecido por la ley de la materia, es el más racional en cuanto a los gastos comunes, en cuanto al destino o uso – locales comerciales en edificios mixtos habitacionales --, en cuanto a la localización – preferencias de ubicación por piso- en edificios hasta de 5 niveles sin elevador, o edificios de más de 5 niveles con vistas panorámicas, etc.

## **DESCRIPCION:**

Independientemente de que el avalúo se refiera a un local dentro del conjunto, deberá describirse, en forma general, las características del edificio o del conjunto, para continuar con la descripción particular de la unidad motivo del análisis.

En este apartado se señalará, para el caso de los estacionamientos, si dispone o no de este servicio, precisando si es parte privativa o sólo hay derecho del uso del mismo.

## **VALUACION:**

---

La valuación de un inmueble en condominio atenderá a lo establecido en el instructivo en cuanto a los métodos que en la práctica se han considerado como aceptables. ( Capítulo VI ).

- Método comparativo o de mercado.
- Método físico o directo.
- Método por rentabilidad.

#### VALOR FISICO O DIRECTO

Su cálculo a tenderá a lo siguiente:

a) Terreno

Determinación del valor de la parte proporcional que corresponde al departamento o local, en función del porcentaje o indiviso. En su caso, incluye los porcentajes relativos a estacionamientos, áreas privativas de servicios, tendaderos y otros anexos que expresamente señale la escritura de régimen de propiedad en condominio.

b) Construcciones e instalaciones privativas.

Determinación del valor de las construcciones del área privativa así como el de sus instalaciones especiales y elementos accesorios.

c) Construcciones e instalaciones comunes

Determinación del valor de las construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios, a cuya sumatoria se aplicará el porcentaje de indiviso respectivo para obtener la parte proporcional que le corresponde al local en estudio.

#### VALOR DE CPACITACION DE RENTAS:

Será aplicable lo establecido en el capítulo VIII., Del instructivo, tomando en cuenta las rectas afectivas o estimadas acordes con el mercado de arrendamientos de este tipo de bienes, así como los criterios aceptables para la selección de las tasas de capitalización respectivas.

La conclusión del valor comercial, será resultado del análisis de los índices obtenidos, incluyendo el relativo al índice de mercado según se comenta en el capítulo X., del instructivo.

**COMISION NACIONAL  
BANCARIA  
Dirección Técnica de  
Apoyo  
Subdirección de Avalúos y  
Supervisión de Inmuebles.**

---