

## MANUAL DE VALUACIÓN

### PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN, REVISIÓN Y CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS

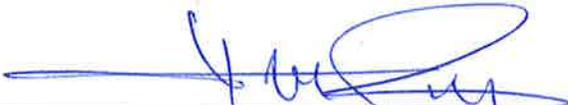
#### CONTROL DE CAMBIOS

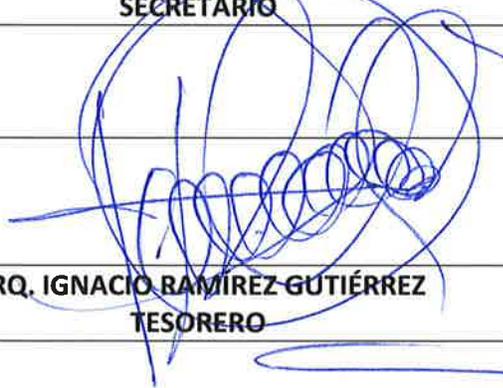
No. de Revisión	Fecha de emisión	Descripción del cambio
0	2008	Emisión de Documento Nuevo.
1	01 septiembre de 2013	Modificaciones, adecuando el contenido a la normatividad actualizada.
2	30 septiembre de 2019	Modificaciones, adecuando el contenido al Sistema Maestro de Avalúos.
3	23 de febrero de 2023	Modificaciones, corrigiendo referencia a las Reglas y la Metodología, a la Certificación de avalúos, actualizando procedimientos de resguardo y de revisión.

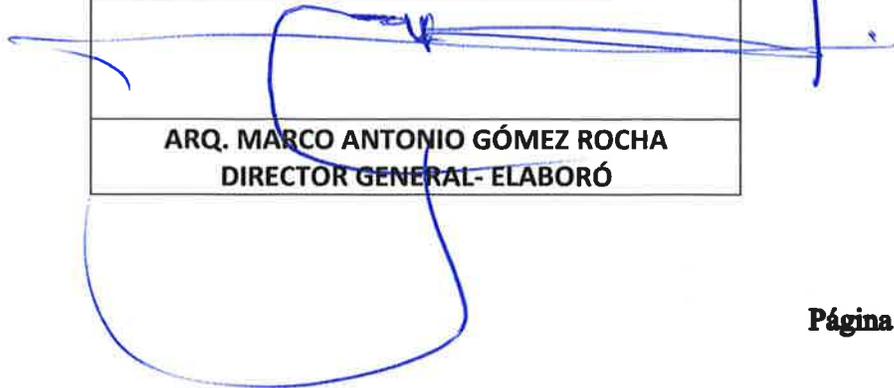


**ESTE MANUAL FUE APROBADO EL 23 DE FEBRERO DE 2023 POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ORGANO DE GOBIERNO DE VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.**

  
L.A.E. MAURICIO ALEJANDRO GÓMEZ ROCHA  
PRESIDENTE

  
LIC. JUAN RAFAEL HERRERA FLORES  
SECRETARIO

  
ARQ. IGNACIO RAMÍREZ-GUTIÉRREZ  
TESORERO

  
ARQ. MARCO ANTONIO GÓMEZ ROCHA  
DIRECTOR GENERAL- ELABORÓ

## MANUAL DE VALUACIÓN

# Prácticas y procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de avalúos.

### ÍNDICE GENERAL

#### Contenido

- I.- ANTECEDENTES DEL MANUAL DE VALUACIÓN
- II.- DISPOSICIONES GENERALES
- III.- MARCO JURIDICO
- IV.- ÉTICA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO INMOBILIARIO DE VALUACIÓN
- V.- PADRÓN DE CONTROLADORES Y VALUADORES PROFESIONALES
  - V.1. Requisitos para integrarse al padrón de Controladores y Valuadores Profesionales
  - V.2. Requisitos para obtener el rol de Controlador
  - V.3. Obligaciones de los Controladores
  - V.4. Prohibiciones de los Controladores
  - V.5. Requisitos para obtener el rol de Valuador Profesional
  - V.6. Obligaciones de los Valuadores Profesionales
  - V.7. Prohibiciones de los Valuadores Profesionales
  - V.8. Obligaciones de las Unidades de Valuación
  - V.9. Prohibiciones de las Unidades de Valuación
- VI.- INFORMACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO Y ASIGNACIÓN DEL AVALÚO
  - VI.1. Solicitud de servicio
  - VI.2. Documentos
  - VI.3. Asignación del avalúo
- VII.- PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN
  - VII.1. Lineamientos para la elaboración del avalúo

- VII.2. Estudios de valor
- VII.3. Invalidez, Declaraciones y Advertencias
- VII.4. Edades o vidas probables para diferentes tipos de inmuebles
- VII.5. Criterios de demérito, a través de Método de Conservación de Heidecke
- VII.6. Conclusión de valores
- VII.7. Soporte técnico y memoria de cálculo

**VIII.- ENFOQUES DE VALUACIÓN**

- VIII.1. Enfoque de Mercado
- VIII.2. Enfoque físico
- VIII.3. Enfoque residual
- VIII.4. Enfoque de capitalización de rentas
- VIII.5. Cálculo de la tasa de capitalización
- VIII.6. Elección de comparables
- VIII.7. Factores de homologación

**IX.- AVALÚO DE INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**X.- ESTRUCTURA DEL AVALÚO**

- X.1. Aspectos Generales
- X.2. Características Particulares
- X.3. Enfoque de Mercado
- X.4. Enfoques Adicionales Empleados
- X.5. Conclusiones

**XI.- REVISIÓN DEL AVALÚO**

**XII.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS**

**XIII.- DE LOS REPORTES A LA SHF, SNC**

- XIII.1. Supervisión
- XIII.2. Reportes

**XIV.- DIAGRAMA DE PROCESO PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO**

**XV.- UTILIZACION DEL SISTEMA ELECTRONICO DE AVALUOS**

**XVI.- MEDIDAS CORRECTIVAS**

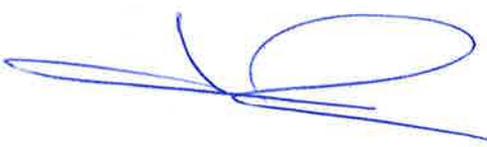
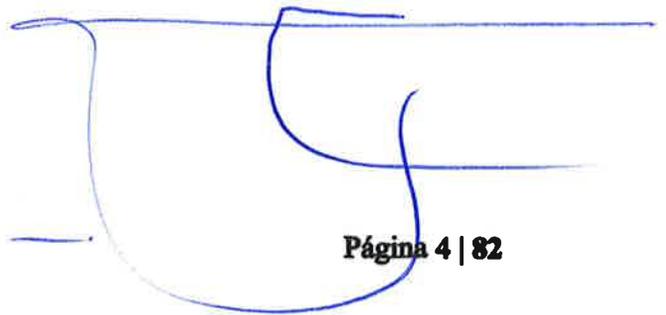
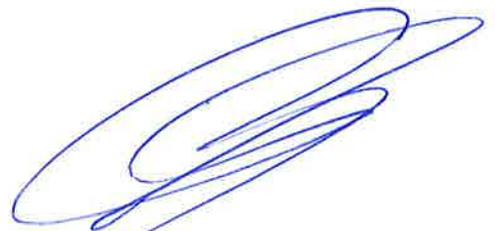
**XVII.- GLOSARIO DE TÉRMINOS VALUATORIOS**

**XVIII.- TRANSITORIOS**

**XIX.- APROBACIÓN DEL MANUAL DE VALUACIÓN**

**ANEXO I.- FORMATO SOLICITUD DE AVALUO**

**ANEXO II.- FORMATO CEDULA DE INSPECCION FISICA**





Clave: VPV-MAVA-01
Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO DE 2023
No. Versión: 3

**ANEXO III.- FORMATO DEL AVALUO**

**ANEXO IV.- CHECK LIST (CERTIFICACION AVALUOS)**

u ———

## I.- ANTECEDENTES DEL MANUAL DE VALUACIÓN.

Con fecha 26 de diciembre del 2002, el Congreso de la Unión emitió la “Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado”; el artículo 7 de esta ley, designa, a la “Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo” (SHF) para que, establezca, mediante “Reglas de Carácter General”, los términos y las condiciones para obtener la autorización como Valuador Profesional de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, así como la metodología para valorar inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo en su sesión número 6 del 5 de junio del 2003 emitió las “Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda” (Reglas).

Una de las principales disposiciones de estas Reglas, dice, que el objeto es establecer los términos y condiciones relativas al otorgamiento de la autorización como Valuador Profesional y a la inscripción en el registro de Unidades de Valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo; así como determinar la responsabilidad y efectos que derivan de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Otra disposición de relevancia dice que estas Reglas son de carácter general y de observancia obligatoria para todas las personas que soliciten y obtengan la autorización de Valuador Profesional de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, así como para aquellas personas morales que quieran y obtengan su inscripción en el registro correspondiente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en los términos que se precisan en dichas Reglas.

Considerando que la Regla Séptima contenida en el capítulo III inciso “b”, fracción 1 de las mencionadas reglas, establece que uno de los requisitos para la obtención de la inscripción de las unidades de valuación es entregar por escrito y a través de medios electrónicos, un Manual de Valuación al que se sujetaran los Valuadores Profesionales, el cual deberá cumplir con la normatividad relativa y aplicable en materia de avalúos y contener las prácticas y los procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de estos, incluyendo los relativos a asegurar que el estado físico real de los inmuebles corresponde al de los avalúos certificados.

El 27 de septiembre de 2004 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Metodología).

Durante los siguientes años tanto las Reglas como la Metodología, sufrieron modificaciones para actualizar el marco normativo que regula la actividad valuatoria de los inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

El 24 de febrero de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la modificación a las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. Las Reglas modificadas son las siguientes: Regla Tercera, fracción II, Vigésimoquinta, Vigésimosexta y Vigésimoséptima

El jueves 4 de octubre de 2012, se publica en el Diario Oficial de la Federación, que las disposiciones contenidas en la Regla Vigésimoséptima de las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda; así como la fracción I, inciso B, de la séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, mantendrán su vigencia en los términos previstos antes de las modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 2012.

Menciona también que esta disposición se encontrará vigente hasta el 30 de julio de 2013, fecha límite para que los sujetos obligados den cumplimiento a lo previsto en las modificaciones a la Regla Vigésimoséptima de las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda; así como a la fracción I, inciso B, de la Séptima y la fracción IX de la Vigésimo segunda de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 2012.

En marzo de 2015 SHF implementó el Sistema Maestro de Avalúos como herramienta tecnológica para la elaboración, certificación y reporte de avalúos en formato digital. En cumplimiento de estas disposiciones y como es importante normar y controlar la práctica valuatoria mediante los procedimientos y lineamientos técnicos correspondientes, el consejo de administración de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", ha tenido a bien expedir el siguiente "MANUAL DE VALUACIÓN", el cual cumple con los requerimientos señalados en las mencionadas Reglas de Carácter General y el cual es aprobado por su Órgano de Gobierno.

## II.- DISPOSICIONES GENERALES

Este Manual de Valuación tiene por objeto las siguientes disposiciones generales:

II.1 Establecer el marco de referencia (norma, políticas y procedimientos) que permita la estandarización de los criterios, técnicos y operativos, aplicables a la realización de la prestación del servicio de avalúo.

II.2 Sentar las bases y procedimientos para la asignación, elaboración, revisión y certificación de los avalúos.

II.3 Proporcionar las medidas y procedimientos correctivos en caso de irregularidades y violaciones al presente Manual de Valuación.

II.4 Mantener actualizadas las políticas de Gobierno por el Consejo de Administración de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", así como los procedimientos para la prestación del servicio de avalúo.

II.5 Contar con un instrumento que sea observado por el personal involucrado con la unidad técnica administrativa responsable del avalúo.

II.6 Promover que los servicios de valuación inmobiliaria cuenten con procedimientos y metodologías que permitan proveer servicios con alto nivel ético y de diligencia que aseguren que los avalúos sean de calidad y confiables.

II.7 Integrar el padrón de Controladores y Valuadores Profesionales, mediante un procedimiento de selección y evaluación.

Todo personal adscrito a "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." tendrá la obligación de tener pleno conocimiento de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, y deberá considerarlas como disposiciones de carácter general para su debida observancia y cumplimiento.

Así mismo los Valuadores Profesionales y Controladores están obligados al conocimiento de las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito.

La Unidad de Valuación tiene el compromiso de prestar servicios de valuación con altos estándares de calidad y profesionalismo, para ello, contamos con un Padrón de 21 Controladores y 59 Valuadores Profesionales, distribuidos en 29 Entidades Federativas. Quienes pertenecen al Padrón de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", tienen por disposición de interna de la Unidad, la obligación de mantenerse actualizados y deberán tomar al menos 20 horas de cursos al año para que puedan ser considerados en la asignación de servicios; por otra parte, se tienen contratos de servicios firmados con FOVISSSTE, INFONAVIT y 11 Instituciones bancarias, siendo sus derechohabientes o acreditados los principales beneficiarios de la confiabilidad de nuestros avalúos ya que sus créditos garantizados a la vivienda quedan debidamente respaldados por inmuebles valuados con objetividad, profesionalismo y ética.

El sistema electrónico de avalúos que ponemos a disposición del Padrón es vanguardia tecnológica, su comunicación mediante servicios web con SHF e INFONAVIT se mantiene permanentemente en supervisión y actualizaciones a efecto de evitar intermitencias que afecten a nuestros clientes; adicionalmente proporcionan todo el respaldo digital de nuestros servicios, siendo congruentes con lo que dispone la NOM-151-SCFI-2016.

El personal administrativo responsable del seguimiento es pilar en el cumplimiento de los

tiempos de respuesta y entrega oportuna de los servicios, llevando, además, la adecuada cobranza de los servicios para que la Unidad sea financieramente viable.

Las revisiones a los avalúos que realiza del personal de la Dirección Técnica coadyuvan en el proceso de ofrecer valores concluidos obtenidos mediante una correcta aplicación de cada uno de los enfoques de valuación utilizados por los Valuadores Profesionales del Padrón.

Las visitas de supervisión que se dirigen desde la Unidad de Valuación coadyuvan a dar confiabilidad a la existencia, ubicación y condiciones reales de los inmuebles valuados bajo el amparo de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A. DE C.V."

El equipamiento de nuestras distintas oficinas permite entregar cuando así se requiere, versiones impresas de los avalúos digitales con una presentación de calidad y en el tiempo comprometido.

### III. MARCO JURIDICO

Es importante destacar que dentro de la actividad Valuatoria existe un marco legal al amparo del cual la misma actividad tendrá que regularse, esto con el fin de llevarla a cabo con la mayor transparencia y ética posible. Parte de ese marco jurídico es:

#### Legislación Federal:

- Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado
- Ley de Instituciones de Crédito
- Ley del Mercado de Valores
- Ley General de Bienes Nacionales
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- Ley Agraria.

#### Legislación Local:

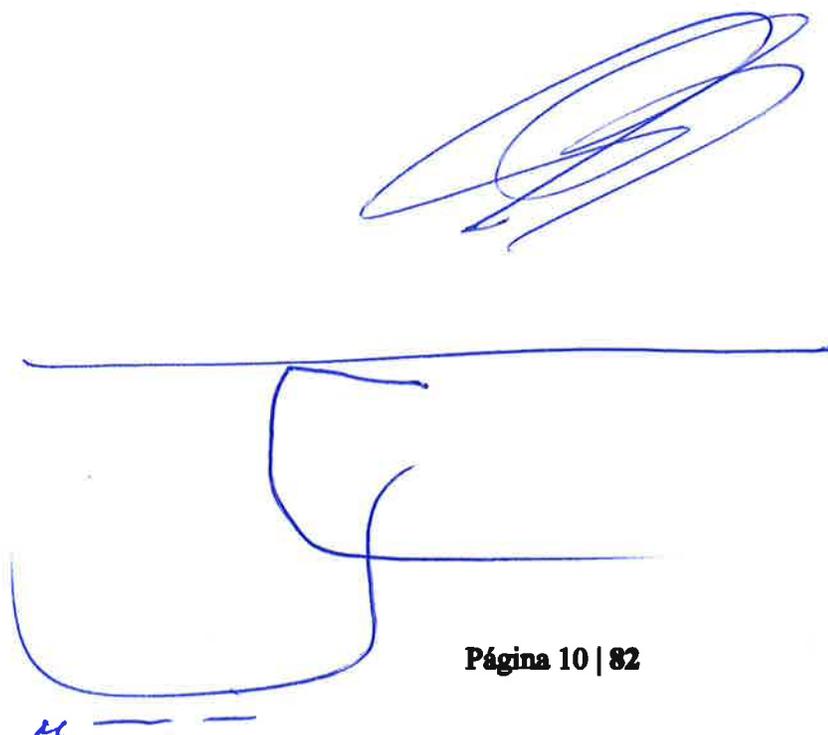
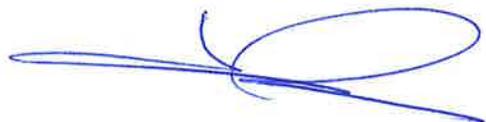
- Código Financiero de la Ciudad de México
- Leyes catastrales locales de las diferentes entidades.
- Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México
- Ley Ambiental de la Ciudad de México
- Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Ciudad de México.

#### Indirectamente:

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

#### IV.- ÉTICA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO INMOBILIARIO DE VALUACIÓN

- 1) El Valuador Profesional deberá cimentar su reputación en la honradez, laboriosidad, y capacidad técnica profesional, mediante la observación de las normas de ética más elevadas en todos sus actos, así como del debido decoro en su vida social y profesional.
- 2) El Valuador Profesional tendrá la obligación de contribuir al enaltecimiento en la actividad valuatoria en las medidas de sus posibilidades actuando con probidad y buena fe y cumplimiento con las normas del derecho vigente.
- 3) El Valuador Profesional no deberá aceptar la ejecución de un avalúo fuera de su especialidad, en la que no tenga los conocimientos y experiencia necesaria para ello, en su defecto, solicitará el asesoramiento correspondiente.
- 4) Se deberá mantener la confidencialidad en la prestación del servicio de avalúo. Lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las unidades de valuación de proporcionar a la sociedad, toda clase de información y documentos, que en ejercicio de sus funciones de inspección y auditoría, le solicite en relación con el servicio de avalúos.
- 5) El avalúo deberá realizarse con imparcialidad, objetividad e independencia de su propósito.
- 6) El Valuador Profesional deberá ser veraz con respecto a lo que ve y ha investigado, y no aceptará influencias extrañas presiones por remuneraciones que hagan variar su criterio.
- 7) En el avalúo se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que a juicio del Valuador Profesional contribuyan al buen uso del avalúo.



## **V.- PADRÓN DE CONTROLADORES Y VALUADORES PROFESIONALES, SU DESEMPEÑO Y ALCANCES DEL TRABAJO.**

### **V. 1. Requisitos para integrarse al padrón de Controladores y Valuadores Profesionales.**

Los Controladores y los Valuadores Profesionales deben tener pleno conocimiento de las *Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo*, así como, el conocimiento de las *Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito*.

El Controlador y el Valuador Profesional en forma individual deben formalizar por escrito con "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." un contrato de prestación de servicios para la realización de avalúos, el cual deberá indicar cuando menos lo siguiente:

- 1) El Controlador deberá pertenecer únicamente al padrón de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." con la cual suscribe el contrato.
- 2) Tanto el Controlador como el Valuador Profesional deberán guardar confidencialidad en el desarrollo del avalúo.
- 3) El Valuador Profesional no deberá emitir opinión alguna al usuario o al solicitante del avalúo relacionado con el mismo durante el proceso de la elaboración.
- 4) El proceso de revisión, deberá en su caso conducir a la aceptación y aplicación de las medidas correctivas señaladas para el caso.

Con el fin de tener un adecuado control sobre el desempeño de los Controladores y Valuadores Profesionales se cuenta con un expediente por cada uno de ellos que contiene por lo menos, la documentación presentada para su incorporación al padrón, la evaluación correspondiente, el correspondiente contrato de prestación de servicios, y demás accesorios indispensables para el desempeño de su actividad.

"VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." contará con un programa de revisión y control permanente para evaluar el desempeño técnico y administrativo de los Controladores, los cuales estarán sujetos a estas auditorías. La evaluación se hará en base al presente Manual, y en caso de ser necesario se aplicarán las medidas correctivas necesarias.

## V. 2. Requisitos que deben cubrir las personas para obtener el rol de Controlador.

Los Controladores para pertenecer al Padrón de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener Cedula Profesional de Arquitecto, de Ingeniero Civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria.
- b) Tener Cedula de Postgrado en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública.
- c) Tener Clave Única de Registro de Población (CURP)
- d) Contar con experiencia mínima de 5 (cinco) años en la realización de avalúos inmobiliarios.
- e) Llenar los formatos 381-F2-C, 381-F3, y 381-F12 emitidos por la "Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito.
- f) Garantizar a "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento de la normatividad y disposiciones aplicables, y de Reglas y la Metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
- g) Que el representante legal de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." le otorgue un poder especial para realizar y firmar avalúos a su nombre y representación.
- h) En caso de ser aplicable, presentar documentación otorgada por autoridad competente, que acredite los registros relativos a la práctica valuatoria.
- i) Presentar un Código de Ética aplicable a su tarea como Controlador.

El expediente del Controlador deberá contener el poder que le fue otorgado, el contrato de prestación de servicio vigente celebrado con "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", y las actualizaciones en temas afines a la práctica de avalúo y en su caso especialidades del Controlador.

## V. 3. Obligaciones de los Controladores. Se citan las Reglas aplicables en cuanto a Obligaciones y prohibiciones:

**Decimoctava Bis. Obligaciones de los Controladores. Los Controladores tendrán las siguientes obligaciones:**

- I. Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de los avalúos que firmen en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta

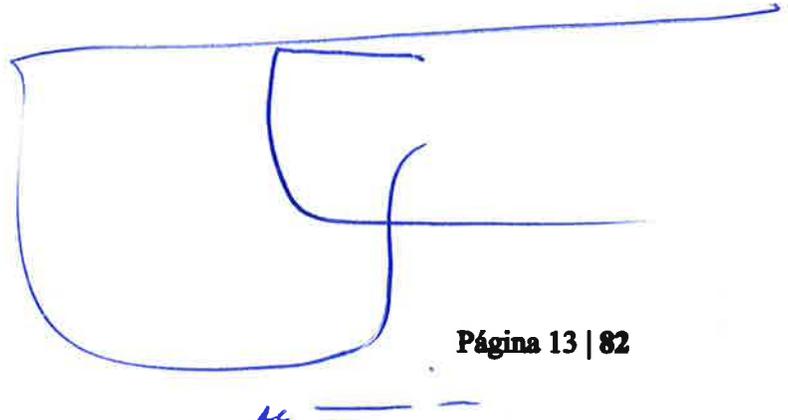
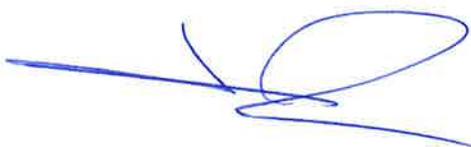
certifique, salvo que la misma sea utilizada con fines estadísticos, en cuyo caso, la divulgación de información únicamente podrá realizarla a través de la Unidad de Valuación, para quien el Controlador firma en nombre y representación los avalúos.

- II. Informar a la sociedad y a la Unidad de Valuación respectiva, en un plazo de diez días hábiles bancarios, contado a partir de que tengan conocimiento, de cualquier acto u situación que en el ejercicio de sus funciones, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas que intervengan en los avalúos respectivos;
- III. Firmar avalúos en nombre y representación de la Unidad de Valuación que esta certifique. Cuando los controladores certifiquen y entreguen los avalúos en formato digital, éstos deberán ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-151-SCFI-2016 expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.
- IV. Obtener para fines de certificación de avalúos, la información relativa a la ubicación y condiciones físicas de los inmuebles valuados, así como los valores relativos a la zona a la que pertenecen los inmuebles.
- V. Las demás que establezcan estas reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

#### V. 4. Prohibiciones de los Controladores.

##### Decimonovena Bis. Prohibiciones de los Controladores. Los Controladores no podrán:

- I. Delegar o ceder, total o parcialmente, bajo cualquier título, los derechos y obligaciones que deriven del poder especial que les haya otorgado la Unidad de Valuación correspondiente para fungir como controlador;
- II. Ostentarse como controladores en tanto no tengan el poder especial otorgado por la Unidad de Valuación correspondiente para fungir como tales, o que dicho poder haya sido revocado;



III. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación, respecto de bienes diferentes a inmuebles objeto de crédito garantizados a la vivienda;

IV. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, en los que aquélla, sus socios, directivos o empleados, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan algún interés;

V. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, en los que pueda resultar cualquier ilícito;

VI. Certificar avalúos realizados con el fin de alcanzar un valor predeterminado para, de forma enunciativa más no limitativa, ajustar el avalúo a un determinado monto de crédito o con el fin de que el valor del avalúo incluya el enganche y/o otros gastos y comisiones relacionados con una operación de crédito determinada.

Aplicará la prohibición establecida en la fracción VI de esta Regla, cuando se incurra en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Los valores obtenidos mediante cálculos en las tablas de homologación u otras secciones del avalúo no concuerden con las operaciones realizadas;
- b) Se utilicen diferentes criterios para realizar la homologación de los comparables en avalúos para viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo avalúo.
- c) Se intercambien comparables con valores distintos en avalúos para viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo avalúo.
- d) Se empleen criterios, valores de reposición y/o enfoques de valuación distintos para referir y calcular valores de terreno, de construcción, instalaciones especiales y obras complementarias en avalúos, para viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo avalúo.
- e) Cualquier otra acción que permita establecer que el avalúo fue certificado para tal fin.

VII. Fungir como representantes legales, socios o directivos de alguna otra Unidad de Valuación inscrita distinta de la Unidad de Valuación en la que funge como controlador; o fungir en cualquier capacidad en empresas constructoras o desarrolladoras de vivienda o desempeñen funciones dentro de las áreas encargadas del otorgamiento de crédito en las entidades o certificar avalúos en el mismo conjunto, en cualquiera de sus etapas, para el que haya realizado avalúos como valuador profesional, en otra unidad de valuación.

### **V. 5. Requisitos que deben cubrir las personas para obtener el rol de Valuador Profesional.**

Los Valuadores Profesionales para pertenecer al Padrón de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener cedula profesional de Arquitecto, de Ingeniero Civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria.
- b) Tener cedula relativa a un Postgrado en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública;
- c) Contar y acreditar experiencia mínima de un (1) año en la realización de avalúos inmobiliarios.
- d) Contar con la Clave Única de Registro de Población
- e) Conocer el contenido, alcances y aplicabilidad de las Reglas y de la Metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
- f) Tener celebrado con el Consejo de Administración de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, un contrato de prestación de servicios vigente.
- g) Garantizar a “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento de la normatividad aplicable a la realización de avalúos, y la observancia de las disposiciones de las Reglas y de la Metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., y demás disposiciones normativas aplicables.
- h) Presentar documentación otorgada por autoridad competente que acredite, en su caso, los registros relativos a la práctica valuatoria otorgados por autoridad competente.
- i) Presentar un Código de Ética aplicable a su tarea como Valuador Profesional?

“VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” evaluará la documentación proporcionada por el Valuador Profesional, para determinar si se satisfacen los requisitos, así como la experiencia y desarrollo profesional y educativo, previamente señalados.

### **V.6. Obligaciones de los valuadores profesionales. Se citan las Reglas aplicables en cuanto a Obligaciones y prohibiciones:**

**Decimoctava. Obligaciones de los Valuadores Profesionales. Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes Obligaciones:**

- I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos, en cuyo caso, la divulgación de información únicamente podrá realizarla a través de la Unidad de Valuación, que certifique los avalúos que realiza.
- II. Poner en conocimiento de la sociedad y de la Unidad de Valuación respectiva, en un plazo de diez días hábiles bancarios, contado a partir de que tenga conocimiento de cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen.
- III. Firmar los avalúos que realicen. Cuando los Valuadores Profesionales realicen y entreguen los avalúos de formato digital, éstos deberán ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana **NOM-151-SCFI-2016** expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.
- IV. Observar buena conducta en el desarrollo de las acciones necesarias para la realización del avalúo, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tenga relación con motivo de dicho avalúo y
- V. Visitar e inspeccionar los inmuebles objeto de los avalúos que realicen.
- VI. Las demás contenidas en estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

**V.7. Prohibiciones de los valuadores profesionales.**

**Decimonovena. Prohibiciones de los valuadores profesionales. Los valuadores profesionales no podrán:**

- I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;
- II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia o esté suspendida;
- III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

- IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan interés que pueda influir en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;
- V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta;
- VI. Derogada.
- VII. Realizar avalúos de inmuebles, con documentación o información falsa;
- VIII. Realizar avalúos de inmuebles, en el que se determine su valor como terminado, estando en proyecto o construcción;
- IX. Realizar avalúos con el fin de alcanzar un valor predeterminado para, de forma enunciativa mas no limitativa, ajustar el avalúo a un determinado monto de crédito o con el fin de que el valor del avalúo incluya el enganche y/u otros gastos y comisiones relacionados con una operación de crédito determinada.
- X. Las demás que establezcan estas Reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

Aplicará la prohibición establecida en la fracción IX de esta Regla, cuando se incurra en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Los valores obtenidos mediante cálculos en las tablas de homologación u otras secciones del avalúo no concuerden con las operaciones realizadas.
- b) Se utilicen diferentes criterios para realizar la homologación de los comparables en avalúos, realizados por un mismo valuador profesional, a viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo avalúo.
- c) Se intercambien comparables con valores distintos en avalúos, realizados por un mismo valuador profesional, a viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo avalúo.
- d) Se empleen criterios, valores de reposición y/o enfoques de valuación distintos para referir y calcular valores de terreno, de construcción, instalaciones especiales y obras complementarias en avalúos, realizados por un mismo valuador profesional, a viviendas

que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo avalúo.

- e) Cualquier otra acción que permita establecer que el avalúo fue realizado para tal fin.

**V.8. Obligaciones de las Unidades de Valuación. Se citan las Reglas aplicables en cuanto a Obligaciones y prohibiciones:**

**Vigésima:**

- I. Observar las disposiciones contenidas en estas Reglas, así como o en las demás disposiciones normativas aplicables;
- II. Firmar, a través de un controlador los avalúos que certifiquen. Las Unidades de Valuación podrán entregar en formato digital los avalúos que les soliciten, siempre que éstos se realicen y entreguen en formato digital por el valuador profesional que realizó el avalúo en los términos de la fracción III de la decimoctava de estas reglas y que sean certificados y entregados por un controlador en formato digital en los términos de la fracción III de la decimoctava bis de estas reglas.
- III. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos. Las Unidades de Valuación deberán llevar a cabo el tratamiento de datos personales en los términos de las normas relativas y aplicables.
- IV. Rendir y remitir a la sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;
- V. Poner en conocimiento de la sociedad, en un plazo de diez días hábiles bancarios contando a partir de que tenga conocimiento de cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;
- VI. Permitir a la Sociedad realizar la supervisión y las autoridades relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dicha unidad de valuación
- VII. Contar con un padrón actualizado;

- VIII. Conservar la documentación que acredite el cumplimiento de la normatividad relativa y aplicable para el otorgamiento de su Inscripción y de las autorizaciones que haya tramitado para sus valuadores profesionales, así como el instrumento jurídico que vincula a los controladores con la Unidad de Valuación;
- IX. Remover o, en su caso, sustituir a los valuadores profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad o cualquier otra autoridad competente;
- X. Contar con una base de datos, en términos de la normatividad aplicable, en la que consten los avalúos que certifiquen, los valores de referencia de éstos, el costo cobrado al cliente por cada avalúo y la demás información que al efecto les indique la Sociedad, debiendo conservar la información particular por lo menos diez años.

Las Unidades de Valuación deberán conservar el contenido de los avalúos en formato digital que certifiquen, ajustándose a lo establecido por la NOM-151-SCFI-2016 expedida por la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.

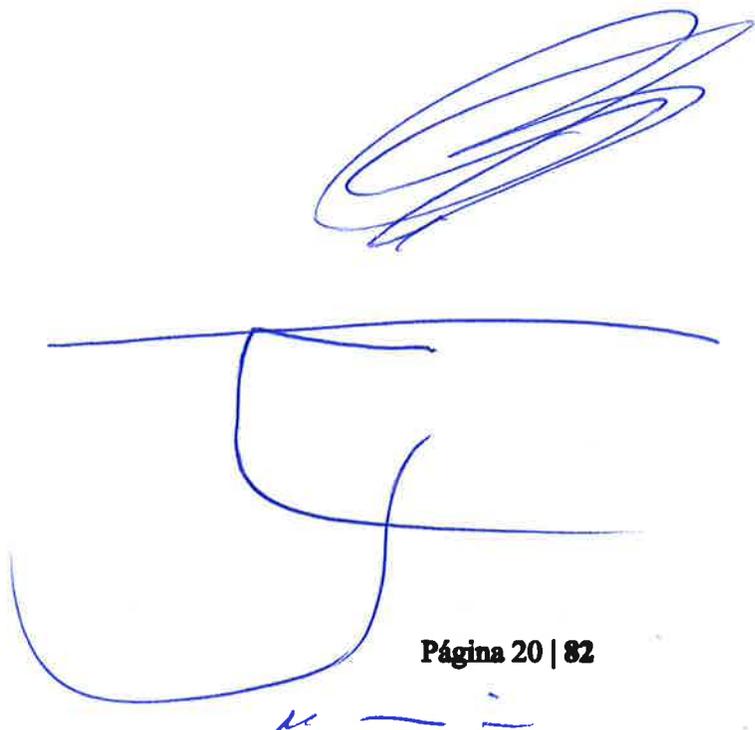
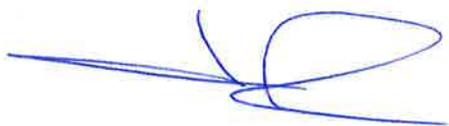
- I. Asumir la responsabilidad de los valuadores profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;
- II. Se deroga.
- III. Cumplir en todo momento con los requisitos establecidos por la regla séptima.
- IV. Las demás contenidas en estas Reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la sociedad.

#### **V.9. Prohibiciones de las Unidades de Valuación.**

**Vigésima primera. Prohibiciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación no podrán:**

- I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;
- II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la Inscripción correspondiente;
- III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los inmuebles o realizados por valuadores profesionales que no se encuentren en su padrón o por valuadores que encontrándose en su padrón no cuenten con su autorización vigente.

- IV. Certificar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus valuadores profesionales o controladores, sus cónyuges, parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos, tengan interés que pueda influir en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el ejercicio fiscal correspondiente.
- V. Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios, directivos o empleados; o bien cuando estén implicadas personas con las que sus valuadores profesionales o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta;
- VI. Derogada
- VII. Derogada
- VIII. Derogada
- IX. Las demás que establezcan estas Reglas de carácter general, así como las que al efecto determinen la sociedad.



## VI.- INFORMACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO Y ASIGNACIÓN DEL AVALÚO.

### VI.1. Solicitud de servicio.

El interesado deberá entregar una solicitud para que se le pueda prestar el servicio del avalúo. La solicitud deberá contener cuando menos:

- Numero consecutivo de la solicitud de servicio
- Datos completos relativos al solicitante del bien a valuar.
- Ubicación del bien a valuar
- Propósito y objeto del avalúo
- Datos completos (nombre y números telefónicos) de las personas que otorgarán las facilidades para la inspección física de los bienes.
- Fecha y firma del solicitante

### En el anexo I se muestra la solicitud de avalúo.

Una vez recibida la información y aceptada la solicitud, se dejará constancia, así como de las siguientes circunstancias:

- A través de la solicitud del servicio de avalúo y pago del anticipo (clientes esporádicos).
- A través de la contratación de la prestación del servicio de valuación.
- A través de la liquidación del servicio del avalúo solicitado.

### VI.2. Documentos.

#### Conforme la Regla Quinta de la Metodología:

Para estimar el valor comercial del inmueble se comprobará que la información contenida en la documentación proporcionada corresponda con la situación real del propio inmueble; por lo tanto, el Valuador Profesional debe cuando menos, hacer las siguientes comprobaciones:

- a) Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida con la superficie descrita en la documentación, verificando, además, en su caso, la existencia de servidumbres.
- b) El estado de construcción y conservación del inmueble.
- c) El estado de ocupación del inmueble y su uso.

- d) La construcción del inmueble, según el plan de desarrollo urbano vigente.
- e) Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Adicionalmente, la Unidad de Valuación solicita a sus Valuadores Profesionales que puedan:

- f) Determinar de forma precisa los bienes a valuar, ubicación física y el propósito o finalidad del avalúo.
- g) Indicar si la propiedad legal fue verificada y si se investigaron gravámenes o reservas de dominio que puedan existir sobre los bienes o si esto no se realizó.
- h) Indicar si los bienes, incluidos en el avalúo, corresponden a los declarados por el propietario o el solicitante como de su propiedad.

Dependiendo del tipo de inmueble la documentación requerida es de acuerdo a la siguiente tabla:

**DOCUMENTACION REQUERIDA**

Tipo de inmueble	Tipo de valor objeto	Enfoques por estudiar	Documentación necesaria en copia simple
Terreno para desarrollo habitacional	• Valor Comercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mercado</li> <li>- Físico</li> <li>- Estudio Residual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escritura de Propiedad</li> <li>▪ Boleta predial o identificación de catastro.</li> <li>▪ Boleta de agua, en su caso.</li> <li>▪ Identificación de la poligonal envolvente del terreno, mediante croquis acotado.</li> <li>▪ Licencia de construcción</li> <li>▪ Factibilidad de servicios expedida por el municipio.</li> <li>▪ Planos arquitectónicos.</li> <li>▪ Especificaciones de obra.</li> <li>▪ Presupuestos y calendario de obra.</li> <li>▪ Programa de ventas</li> </ul>

Individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor Comercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mercado</li> <li>- Físico</li> <li>- Capitalización de rentas, en su caso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escritura de Propiedad</li> <li>▪ Boleta predial.</li> <li>▪ Boleta de agua, en su caso.</li> <li>▪ Planos arquitectónicos.</li> <li>▪ Oficio de terminación de obra para vivienda nueva.</li> </ul>
Recuperación de crédito.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor Comercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mercado</li> <li>- Físico</li> <li>- Capitalización de rentas, en su caso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escritura de Propiedad</li> <li>▪ Boleta predial.</li> <li>▪ Boleta de agua en su caso.</li> <li>▪ Planos arquitectónicos.</li> </ul>

La anterior documentación es la que establece la regla Sexta de las *“Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda”*.

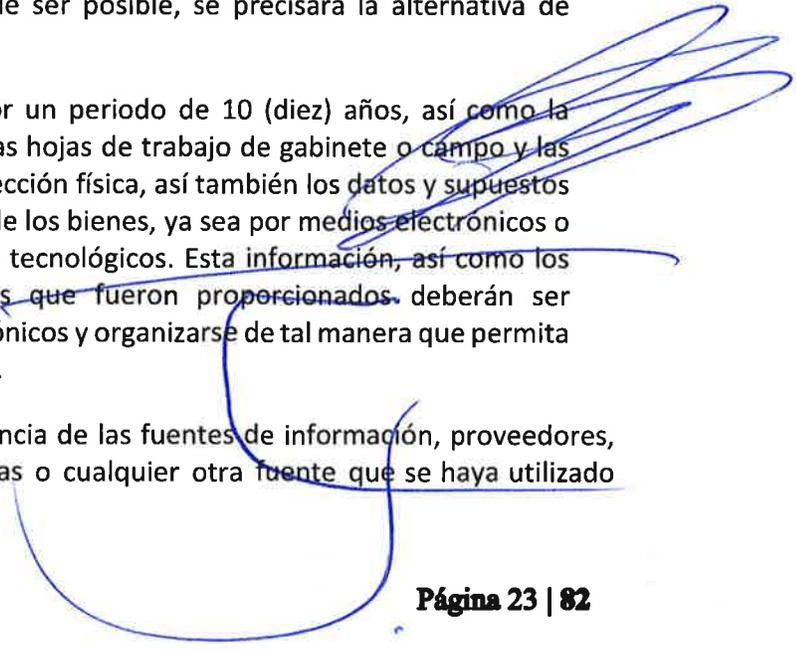
Para un estudio de valor, además de los requisitos señalados en la tabla anterior, se requiere de proyecto arquitectónico.

Para construcciones, en las especialidades de inmuebles y en el supuesto de que no existan planos, puede elaborarse un croquis acotado del inmueble en forma envolvente sin detalles interiores.

Si no se contara con alguna de la información señalada, se deberá asentar como **“CONDICIÓN LIMITANTE DEL AVALÚO”** y, de ser posible, se precisará la alternativa de solución.

Todos los documentos deben guardarse por un periodo de 10 (diez) años, así como la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de gabinete o campo y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así también los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes, ya sea por medios electrónicos o físicos que estarán en función a los avances tecnológicos. Esta información, así como los datos técnicos, económicos y documentos que fueron proporcionados, deberán ser almacenados en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Así mismo debe dejarse constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, Manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado en el avalúo correspondiente.

### VI.3. Asignación del avalúo

“VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” asignará los avalúos de acuerdo a lo siguiente:

- 1) Solo podrá asignarse avalúos a aquellos Valuadores Profesionales que formen parte del padrón de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” con registro ante la Sociedad Hipotecaria Federal, SNC.
- 2) No se deberán asignar avalúos a un Valuador Profesional en específico, cuando “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” identifique que éste pudiera tener presumiblemente algún conflicto de interés.
- 3) En todo momento se deberá considerar el nivel de experiencia actualización y competencia del Valuador Profesional.
- 4) No se podrá excluir a un Valuador Profesional competente por no ser miembro de alguna asociación, Instituto o Colegio de Valuadores en específico.
- 5) No se deberá permitir una actitud discriminatoria para la selección del Valuador Profesional influida por el cargo desempeñado o por su participación en Asociaciones, Institutos o Colegios, en toda asignación de un avalúo “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” deberá de verificar que los registros y autorizaciones se encuentren vigentes y éstos deberán corresponder a la especialidad requerida.
- 6) Se asigna al Valuador, en base al grado de complejidad del inmueble a valorar, a la ubicación del mismo, su capacidad técnica, recursos e infraestructura instalada.
- 7) Con la finalidad de llevar a cabo, labores de supervisión y auditoría, además de apoyo por cargas de trabajo, los Valuadores y/o Controladores de una determinada entidad, podrán desplazarse a otra, para elaborar y/o certificar avalúos.

## VII.- PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN

### VII.1. Lineamientos para la elaboración del avalúo.

Los avalúos que practique “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” deberán ser elaborados en formato digital como lo establecen las Reglas y con estricto apego a las reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, mismas que deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de estos inmuebles, por parte de los Valuadores Profesionales y Controladores autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y que están adscritos a “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, conforme a lo siguiente:

#### a) Cotejo y análisis de la documentación.

A fin de verificar la veracidad de la información proporcionada, se realizará un análisis de la misma, haciendo las anotaciones pertinentes con relación a inconsistencias entre la documentación, así como de cualquier circunstancia que por la experiencia del Valuador Profesional observe inconsistencias dentro del contexto del bien a valorar. El cliente deberá subsanar cualquier observación detectada en la documentación presentada antes de poder agendar la visita de inspección al inmueble.

#### b) Visita física al inmueble.

El Valuador Profesional acudirá al bien para llevar a cabo una visita física del sitio y verificar la existencia, identificación y ubicación del bien.

Utilizando los formatos aprobados y suministrados por “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, el Valuador Profesional llevará a cabo el avalúo, quien además de utilizar información física del sitio, buscará determinar el uso, tipo, características y condición física observada del sujeto a valorar.

En estos mismos formatos, el Valuador Profesional asentará y describirá los casos en los que por no contar con la información física o legal suficiente para realizar la identificación o inspección física. Además de anotar estas circunstancias, en el caso que la falta de información no permita al Valuador Profesional tener un nivel de confianza y respaldo suficiente para emitir su informe de valuación, el Valuador Profesional se abstendrá de elaborar el avalúo.

**En el anexo II se muestra el formato de inspección física.**

### VII.2. Estudios de valor.

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

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

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

de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual.

### VII.3. Invalidez, Declaraciones y Advertencias.

#### Conforme lo establece el Capítulo IV de la Metodología:

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

- La identificación física del inmueble no corresponda con lo indicado en la documentación proporcionada.
- El avalúo de viviendas en construcción o en proyecto que esté hecho bajo hipótesis de vivienda terminada, o que en el estudio de valor no se manifieste lo señalado en el Capítulo III de las Reglas, referente al valor correspondiente al de su estado actual.

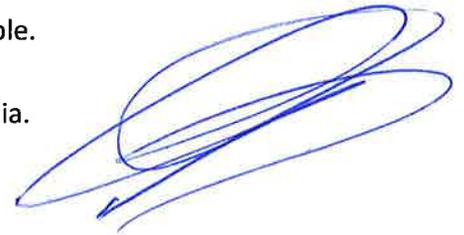
DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS. El Valuador Profesional deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos y de manera enunciativa más no limitativa, en los siguientes supuestos.

Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante

Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.

Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.

Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia.



#### VII. 4. Edades o vidas probables para diferentes tipos de inmuebles.

El siguiente es el criterio que a nivel nacional se toma para determinar las edades o vidas probables para cada tipo de inmueble.

Tipo de Inmueble	Vida útil total o vida útil probable en años
Mínima o precaria	40
Económica	60
Interés social	60
Medio	70
Semilujo	70
Residencial	80
Residencial Plus	80

1 Nota: Factor base para estimar el demérito por edad en las construcciones:  
 $((0.1 * \text{vida útil}) + (0.9 * (\text{vida útil} - \text{edad}))) / \text{vida útil}$

El criterio que se indica en este apartado podrá ser sustituido por el establecido en la Normatividad vigente de los Estados en que se localice el sujeto a valorar con la finalidad de cumplir con la Norma y regulación de su ámbito territorial.

#### VII.5. Criterios de demérito por conservación de Heidecke

Este criterio consta de puntuaciones que se aplicarán en base a lo que el Valuador Profesional considere según el estado de conservación del inmueble durante la visita.

Estado de conservación	Puntuación
Nuevo	10
Bueno	9
Medio	8
Regular	7
Reparaciones sencillas	6
Reparaciones mayores	5
Reparaciones importantes	4
Daños graves	3
En desecho	2
Inservible	1

Para obtener el demérito se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$\%D = (1(1-(E/VUT)^{1.4}) * (EC/10)^{0.80})$$

**%D** = % del Demérito.

**E** = Edad

**VUT** = Vida Útil Total

**EC** = Estado de Conservación

### VII.6. Conclusión de valores

El tipo de valor que resulte será en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su estimación, y fundamentándose exponiendo las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

Ante el supuesto de bienes con diferentes tipos de valor, se deberá precisar detalladamente la naturaleza y significado del tipo de valor específico a estimar.

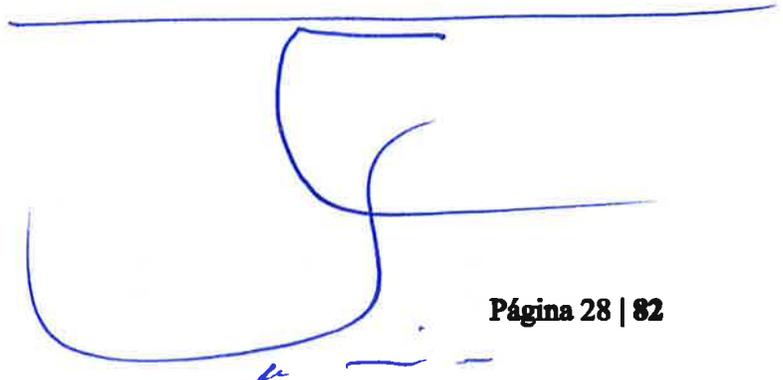
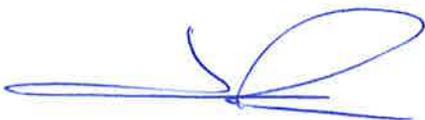
### VII.7. Soporte técnico y memoria de cálculo

“VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, deberá conservar por un periodo de 10 (diez) años la información relativa al informe 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, deberán ser almacenados en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se deberán dejar constancias o referencias 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.



### VIII.- ENFOQUES DE VALUACIÓN.

#### Conforme la Regla Decimoprimer de la Metodología:

Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son los siguientes:

- De mercado.
- Físico.
- Residual.
  - ❖ Estático.
  - ❖ Dinámico.
- De capitalización de rentas.

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

#### VIII.1. Enfoque de Mercado

##### Conforme las Reglas Decimosegunda y Decimotercera de la Metodología:

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

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

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

## VIII.2. Enfoque físico

### Conforme las Reglas Decimocuarta y Decimoquinta de la Metodología:

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

Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque se deberán sumar los siguientes componentes:

- a) El terreno en el que se encuentra el inmueble o el edificio por construir o remodelar.  
Para estimar el valor del terreno o del inmueble a remodelar se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, o, en su caso, el enfoque residual, de acuerdo con lo previsto en estas reglas; analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición. Esta homologación puede ser directa; es decir, homologando los comparables de mercado de terrenos directamente al sujeto valuado, o puede ser indirecta, homologando los comparables de mercado de terrenos al lote tipo y posteriormente, este último, al sujeto valuado.
- b) Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos.
- c) Los costos indirectos, para realizar la reposición, serán los costos promedio del mercado según las características del inmueble, con independencia de quien pueda realizar la reposición. Dichos costos se calcularán con los precios existentes en la fecha del avalúo y serán integrados dentro del valor de reposición considerado como nuevo. De manera enunciativa más no limitativa se incluirán como necesarios los siguientes:
  - Los impuestos no recuperables y los aranceles necesarios para la formalización de obra realizada al inmueble.
  - Los honorarios técnicos por proyecto y por dirección de obra.
  - Los costos de licencias de construcción.
  - El importe de las primas de los seguros obligatorios de la construcción.
  - Gastos por administración.
  - Otros estudios necesarios.
  - No se considerarán como gastos necesarios la utilidad del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.
  - En los costos de la construcción no se incluirán los elementos no adheridos a la



construcción que sean fácilmente removidos.

- d) Será necesario estudiar la depreciación, partiendo del deterioro físico de las construcciones, el cual será calculado por alguno de los procedimientos siguientes:
- i) Atendiendo a la vida útil total y remanente estimadas. En este caso, el Valuador Profesional deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. Si atribuyera diferentes vidas útiles a los tipos de construcción, elementos adicionales y, en su caso, instalaciones especiales, será necesaria la justificación por cada una de ellas.

Adicionalmente, la Unidad ha determinado que, para la estimación de la edad del inmueble, el Valuador Profesional, deberá realizar la consulta a los siguientes documentos o hacer las verificaciones que se indican con la finalidad de contar con el mayor número de elementos de evidencia y juicio para el desarrollo de sus análisis:

- Licencia o Manifestación de construcción y/o aviso de terminación de obra
  - Fecha indicada en planos arquitectónicos originales
  - Antecedentes declarados en escritura pública
  - Para inmuebles en condominio, en la escritura constitutiva
  - Declaración de Valor catastral para la CDMX, o su similar en el resto del país.
  - Registros y evidencias durante el recorrido al inmueble en sus componentes, como pueden ser: muebles de baño, calentador, tanques estacionarios, elevadores, calderas, hidroneumáticos, plantas de luz y acabados en lo general, entre otras.
- ii) Mediante la técnica de amortización lineal, para cuyos efectos se multiplicará el valor de reposición nuevo excluido el valor del terreno, por el cociente que resulte de dividir la edad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el Valuador Profesional y, como máximo, será de 100 años para edificios habitacionales.
- iii) Considerando además la obsolescencia funcional, que se calculará como el valor de los costos y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.
- iv) Los elementos adicionales, las instalaciones especiales y las obras complementarias, dentro de las que se podrán considerar, entre otras, aquellas que procuren el desarrollo sustentable de la vivienda.
- v) En la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o en remodelación, se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valuación, sin incluir mobiliario no instalado, salvo lo previsto en el capítulo III (de la Metodología) para los estudios de valor o cuando se trate de mobiliario que pueda ser

objeto de vandalismo en viviendas nuevas de tipo interés social pertenecientes a conjuntos habitacionales en los que existan mecanismos adecuados de supervisión y verificación de obra. Para efectos de lo anterior, por mobiliario objeto de vandalismo se entenderán los calentadores de agua, equipos de aire acondicionado, jardines, muebles de cocina, inodores e instalaciones de gas, los cuales en su conjunto no podrán superar el 10% del valor total del inmueble. El Valuador Profesional deberá citar en el Apartado de Declaraciones y Advertencias del Avalúo respectivo, los elementos de que se trate, incluyendo el valor unitario de cada uno y su vida útil probable, así como referir el sustento que le permitió concluir que existió supervisión y verificación adecuada de obra.

### VIII.3. Enfoque residual

#### Conforme las Reglas Decimosexta, Decimoséptima, Decimoctava, Decimonovena y Vigésimoprimeras de la Metodología:

Mediante este enfoque se calculará un valor que se denominará valor residual, que permite estudiar elementos de proyectos inmobiliarios y su relación con el valor comercial, el valor del inmueble se calculará siguiendo alguno de los siguientes procedimientos:

- Procedimiento estático o de análisis de inversiones con valores actuales.
- Procedimiento dinámico o de análisis de inversiones con valores esperados.

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

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

Requisitos del enfoque residual.

Para la utilización de este enfoque será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La existencia de información adecuada para determinar el proyecto inmobiliario más probable a desarrollar, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable.
- b) La existencia de información suficiente sobre costos de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros y, en su caso, de comercialización que permita estimar los costos y los gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de las viviendas que se incluyen en la promoción o en el edificio habitacional para su comercialización.

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

### Procedimiento estático.

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

- Estimar los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un Promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, también se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.
- Estimar el valor en venta del inmueble, para la hipótesis de vivienda o edificio terminado en la fecha de la valuación. Dicho valor se obtendrá por alguno de los enfoques establecidos en las presentes reglas.
- Fijar el margen de beneficio del promotor. Se fijará por la unidad de valuación, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y en atención del más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como de los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

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

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

Donde:

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

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

b : Es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Pn : Son los pagos necesarios considerados.

**Procedimiento dinámico.**

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

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

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

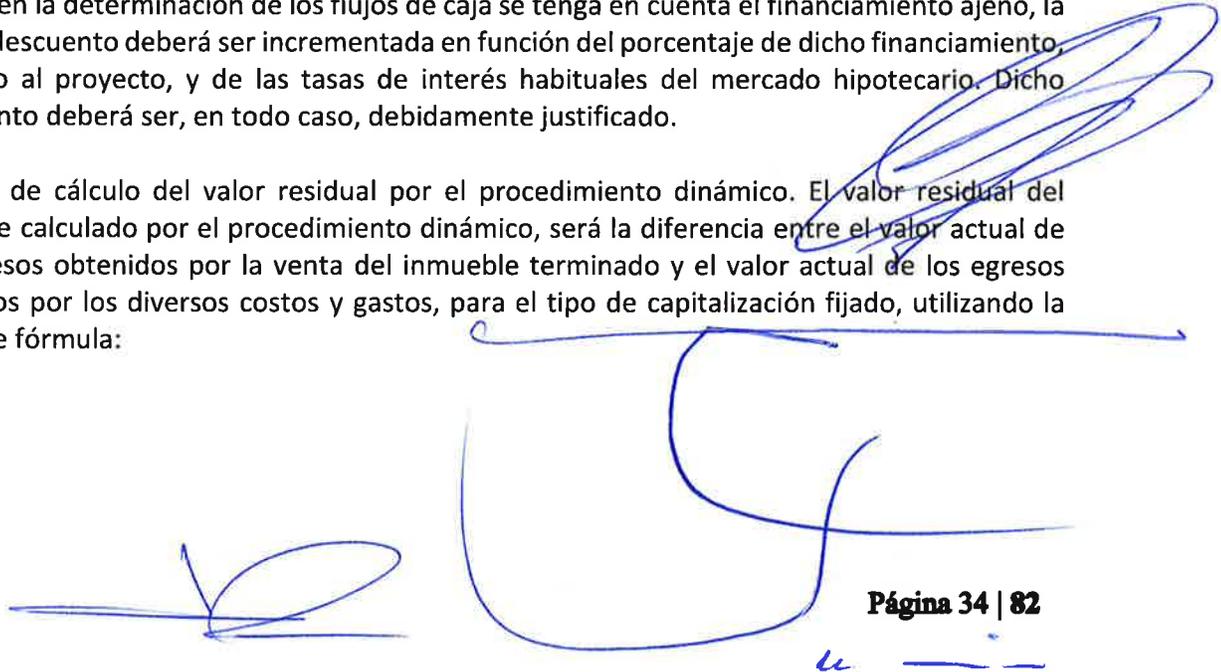
Para estimar los egresos a realizar, se tendrán en cuenta los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas (de la Metodología), los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio.

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

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

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

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



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

Donde:

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

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

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

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

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

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

#### VIII.4. Enfoque de capitalización de rentas

**Conforme las Reglas Vigésimosegunda, Vigésimotercera y Vigésimocuarta de la Metodología:**

La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre Comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media, descritas en las Regla Vigésimoséptima (de la Metodología).

El cálculo del avalúo, mediante este enfoque exigirá:

- a) Estimar los flujos de caja regulares a lo largo de la vida útil remanente, teniendo en cuenta los factores que puedan afectar su valor y adquisición efectiva, entre los que se encuentran:
  - i. Las rentas que normalmente se obtengan con base en comparables.
  - ii. Los egresos estimados para llevar a cabo un arrendamiento en función del comportamiento general del mercado:
    - Porcentaje de desocupación (vacíos).
    - Impuesto predial.
    - Conservación y mantenimiento.
    - Administración.
    - Seguros (en su caso).
    - Otros relevantes.

b) Estimar la tasa de capitalización. La tasa de capitalización aplicable podrá considerarse como

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

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

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

Donde:

VC: Valor de capitalización.

PMT: Pago total (ingresos menos egresos). i: Es la tasa de capitalización aplicable.

n: Es el número de periodos.

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

#### VIII.5. Cálculo de la tasa de capitalización

**La Unidad de Valuación VAPROY ha determinado para los Valuadores Profesionales de su padrón que consideren que la tasa de capitalización abarca tres tipos de tasas:**

- Tasa de Rendimiento. Es la cantidad expresada en porcentaje determinado, que un inversionista espera obtener como interés del capital invertido.
- Tasa de Retorno de Capital. Es la distribución porcentual periódica, normalmente uniforme, en la que se espera recuperar el capital invertido.
- Tasa de Riesgo. Es la cantidad adicional, medida en forma porcentual, que un inversionista espera obtener como premio al invertir en un negocio distinto a cualquiera, que no represente riesgo de pérdida en el retorno de capital o sus rendimientos.

En materia de valuación inmobiliaria, se debe entender que la Tasa de Rendimiento, también conocida como Libre de riesgo, es la que corresponde a los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) invertidos a 28 días.

La Tasa de Retorno del Capital es la que resulte de calcular, de manera periódica, la depreciación del inmueble, en particular de las construcciones, pues la depreciación del terreno es casi nula, es decir, constituye la depreciación de las construcciones a lo largo de su vida útil.

En cuanto a la Tasa de Riesgo en el área de valuación inmobiliaria es una compensación por invertir en inmuebles en lugar de CETES; esta tasa se ha estimado pudiera fluctuar entre el 30% y 40% sobre las anteriores tasas.

Esquemáticamente:

$$T_c = (T_i + T_k)(1 + T_r)$$

**T<sub>c</sub>** = Tasa de Capitalización.

**T<sub>i</sub>** = Tasa de Interés o de Rendimiento sobre el Capital invertido.

**T<sub>k</sub>** = Tasa de Retorno del Capital

**T<sub>r</sub>** = Tasa de riesgo.

Utilizando un análisis sin considerar el efecto de la inflación en los ingresos y egresos, la Tasa de interés corresponderá a la tasa real, la cual deberá calcularse a partir de la tasa libre de riesgo restándole el componente inflacionario:

$$T_i = \frac{\text{CETES} - T_f}{1 + T_f}$$

**T<sub>i</sub>** = Tasa de Interés o de Rendimiento sobre el Capital invertido.

**CETES** = Tasa libre de riesgo a 28 días.

**T<sub>f</sub>** = Tasa de inflación.

Por otra parte, la Tasa de Retorno del Capital (**T<sub>k</sub>**) se estima, para las construcciones, de la siguiente forma:

$$T_d = \frac{1}{VUR}$$

**T<sub>d</sub>** = Tasa de Retorno del Capital = Tasa de depreciación de las construcciones en su VUR.

**VUR** = Vida Útil Remanente de las construcciones.

Toda vez que la inversión se realiza sobre un bien que consta de terreno y construcciones, y únicamente estas últimas se consideran con depreciación, el aporte de ambos a la integración de la tasa de capitalización es distinto:

$$T_c = T_{cT} + T_{cc}$$

$$T_{cT} = (T_i)(1 + Tr)$$

$$T_c = (T_i + T_d)(1 + Tr)$$

**T<sub>c</sub>** = Tasa de Capitalización.

**T<sub>cT</sub>** = Tasa de capitalización aportada por el terreno.

**T<sub>cc</sub>** = Tasa de capitalización aportada por las construcciones.

**T<sub>i</sub>** = Tasa de Interés o de Rendimiento sobre el Capital invertido.

**T<sub>r</sub>** = Tasa de riesgo.

**T<sub>d</sub>** = Tasa de Retorno del Capital = Tasa de depreciación de las construcciones en su VUR.

La proporción en que participan el terreno y las construcciones se puede obtener con el avalúo del inmueble por el Enfoque Físico o Directo en el que se calcula, de manera separada, el valor del terreno, de las construcciones y sus obras especiales o complementarias.

Generalmente el cálculo de la Tasa de Capitalización y del Valor del Inmueble por el enfoque de Ingresos o de Capitalización de rentas, procede de considerar las rentas netas anuales, después de las deducciones, capitalizadas anualmente a cierta tasa anual bajo el esquema de perpetuidad. Sin embargo con las recientes disposiciones se desea hacer esos cálculos partiendo de la renta neta mensual capitalizada, mensualmente, durante la vida útil remanente de las construcciones a una tasa mensual.

Para lograr la equivalencia entre ambos cálculos, es preciso estimar una tasa de capitalización mensual tal que, capitalizada mensualmente, equivalga a la tradicionalmente usada anualmente, lo que se obtiene al considerar dicha capitalización como:

$$t_m = (1 + t_n)^{\frac{1}{12}} - 1$$

**t<sub>m</sub>** = Tasa mensual.

**T<sub>n</sub>** = Tasa anual (la tradicionalmente empleada).

Finalmente se debe ajustar la tasa libre de riesgo toda vez que su capitalización no es mensual sino cada 28 (veintiocho) días, esto es, existen 12.8571429 periodos al año.

El inmueble sujeto se califica de acuerdo a los siguientes conceptos:

1. Edad
2. estado de conservación
3. Uso general
4. Proyecto
5. Vida útil remanente
6. Ubicación del inmueble
7. Uso del suelo

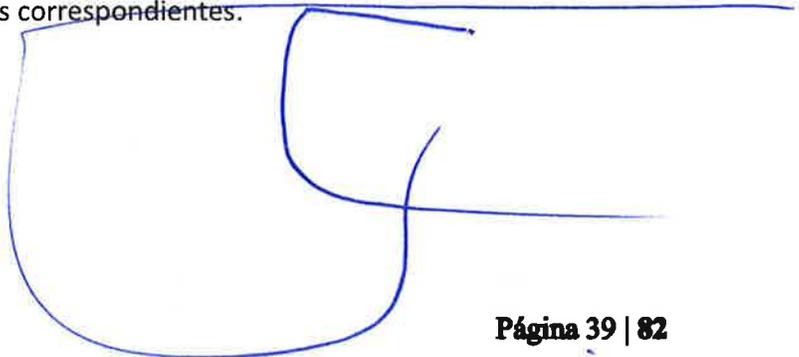
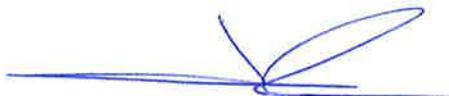
Al final se suman las tasas parciales de los 7 conceptos y nos resulta la tasa de capitalización aplicable al sujeto

#### **VIII.6. Elección de comparables de mercado para los diferentes enfoques de valor:**

El día de la inspección se hace registro de las ofertas en sitio, y se analiza el mercado de comparables recientes, para obtener precios actuales de operaciones de compraventa de dichos inmuebles o, en su caso, de ofertas en firme. Como parte del trabajo de gabinete, se puede consultar también, la base de datos de comparables de nuestro aplicativo (SAX); mismo que se alimenta diariamente por los Valuadores profesionales. Tras el análisis previsto, se seleccionará entre los precios obtenidos, una muestra representativa de al menos cuatro, seis y cuatro de los que correspondan como comparables según el enfoque de valor que se esté realizando, a los que se les aplicará el procedimiento de homologación. De todas las investigaciones de mercado se dejan referencias fotográficas, datos obtenidos indicando ubicaciones de las muestras comparables utilizadas, así como números telefónicos, direcciones electrónicas y oferentes. La elección de los comparables está sustentada en inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo, que se consideren adecuados, para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.

Con la finalidad de estandarizar los criterios en la aplicación de los factores de homologación, para los diferentes enfoques, a continuación, definimos dichos factores.

Adicionalmente, en los casos, en los que el Valuador, en base a su experiencia, considere que debido a los aspectos geográficos, físicos, sociales, económicos o de mercado, los rangos de los factores pudieran ser distintos podrá aplicar una consideración distinta a las señaladas, debiendo ser sustentados con las notas correspondientes.



**VIII.7. Formulas y Criterios para la homologación de mercado**

**Fórmulas y criterios para la homologación de mercado de ventas (terrenos):**

**Factor de Zona**

- Un solo frente a calle moda de la zona: **factor 1.00**
- Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda; **factor 1.00**
- Al menos un frente a calle superior a la calle moda: **factor 1.05**
- Al menos un frente a calle superior a la calle moda y a un parque o plaza: **factor 1.10**
- Un sólo frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda: **factor 0.90**

**Factor de ubicación:**

- Terrenos con un frente: **factor 1.00**
- Terrenos con dos frentes: **factor 1.05**
- Terrenos con tres frentes: **factor 1.10**
- Terrenos con cuatro frentes: **factor 1.15**

**Factor de frente**

- Frente igual o mayor a 6.00 metros: **factor 1**
- Frente igual o mayor a 4.00 y menor a 6.00: **factor: 0.95**
- Frente menor a 4.00 metros: **factor 0.90**

**Factor de forma:**

- FFo= RAIZ CUADRADA DE Ri/STo
- Dónde:
- FFo: Factor de forma
- Ri: Rectángulo inscrito
- STo: Superficie total del predio

**Factor de superficie**

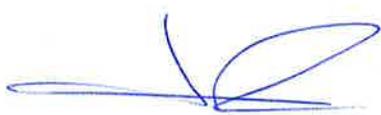
- =SI(SupTC=0,1,(SupTC/SupTS)^(1/6))
- =SI(SupTC=0,1,(SupTC/SupTS)^(1/9))
- =SI(SupTC=0,1,(SupTC/SupTS)^(1/12))

Donde:

**SupTC:** Superficie de terreno del comparable

**SupTS:** Superficie de terreno del sujeto

**Nota importante:** La opción a utilizar, será la que permita una menor dispersión.




**Fórmulas y criterios para la homologación de mercado de ventas (terreno y construcción):**

**Factor de Zona**

Un solo frente a calle moda de la zona: **factor 1.00**

Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda; **factor 1.00**

Al menos un frente a calle superior a la calle moda: **factor 1.05**

Al menos un frente a calle superior a la calle moda y a un parque o plaza: **factor 1.10**

Un sólo frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda: **factor 0.90**

**Factor de ubicación:**

Inmuebles con un frente: **factor 1.0**

Inmuebles con dos frentes: **factor 1.03**

Inmuebles con tres frentes: **factor 1.05**

Inmuebles con cuatro frentes: **factor 1.07**

**Factor de edad**

$factor\_edad = (0.1 * vida\ útil) + (0.9 * (vida\ útil - edad)) / vida\ útil$

**Factor de estado de conservación**

MALO	0.80
REGULAR	0.85
BUENO	0.90
MUY BUENO	0.95
NUEVO	1.00

**Factor de superficie**

$=SI(SupCC=0,1,(SupCC/SupCS)^{(1/6)})$

$=SI(SupCC=0,1,(SupCC/SupCS)^{(1/9)})$

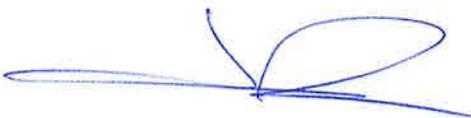
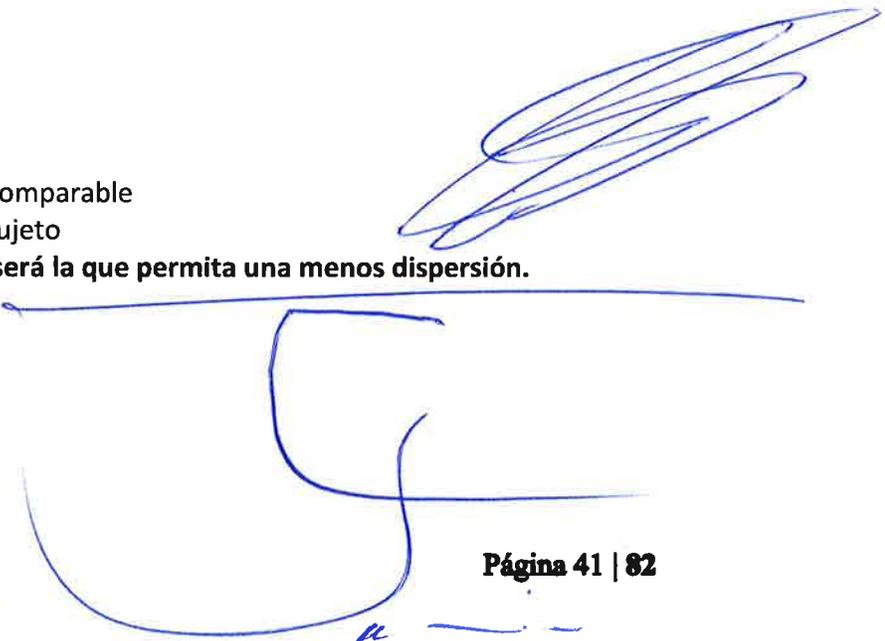
$=SI(SupCC=0,1,(SupCC/SupCS)^{(1/12)})$

Donde:

**SupCC:** Superficie de construcción del comparable

**SupCS:** Superficie de construcción del sujeto

**Nota importante:** La opción a utilizar, será la que permita una menos dispersión.

**Factor de intensidad de construcción**

Fic= VUa/VU

Dónde

Fic: Factor de intensidad de construcción

VUa: Valor Unitario Ajustado

VU: Valor Unitario directo

VUa= Pp+(((SCc/(SCiv/STiv))-STc)-VUS)/SCc

Dónde:

Pp: Precio de oferta publicado

STc: Superficie de terreno comparable

SCc: Superficie de construcción comparable

STiv: Superficie de terreno del inmueble valuado

SCiv: Superficie de construcción del inmueble valuado

VUS: Valor Unitario de Suelo en la Zona (resultado de la tabla de homologación de terrenos dentro del enfoque físico)

**Fórmulas y criterios para la homologación de mercado de rentas (terreno y construcción):**

**Factor de Zona**

Un solo frente a calle moda de la zona: **factor 1.00**

Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda; **factor 1.00**

Al menos un frente a calle superior a la calle moda: **factor 1.05**

Al menos un frente a calle superior a la calle moda y a un parque o plaza: **factor 1.10**

Un sólo frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda: **factor 0.90**

**Factor de ubicación:**

Inmuebles con un frente: **factor 1.00**

Inmuebles con dos frentes: **factor 1.03**

Inmuebles con tres frentes: **factor 1.05**

Inmuebles con cuatro frentes: **factor 1.07**

**Factor de edad**

factor\_edad= ( (0.1\*vida útil) + (0.9 \* (vida útil-edad))) / vida útil

**Factor de estado de conservación**

MALO	0.80
REGULAR	0.85
BUENO	0.90
MUY BUENO	0.95
NUEVO	1.00

Clave: VPV-MAVA-01
Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO DE 2023
No. Versión: 3

**Factor de superficie**

$$=SI(SupCC=0,1,(SupCC/SupCS)^{(1/6)})$$

$$=SI(SupCC=0,1,(SupCC/SupCS)^{(1/9)})$$

$$=SI(SupCC=0,1,(SupCC/SupCS)^{(1/12)})$$

Donde:

**SupCC:** Superficie de construcción del comparable

**SupCS:** Superficie de construcción del sujeto

**Nota importante:** La opción a utilizar, será la que permita una menos dispersión.

**Notas generales:**

En ningún caso, el factor resultante deberá ser mayor a 1.30 o menos 0.70, de lo contrario se deberá cambiar el comparable, o en su caso sustentarlo con las notas correspondientes.

**Factor de estado de conservación para las construcciones en el enfoque de costos**

$$Fco= 1-DEM$$

Dónde:

Fco: Factor de conservación

DEM: Demérito de las construcciones

$$DEM= (1-(EE/VUT)^{1.4})*(EC/10)$$

Dónde:

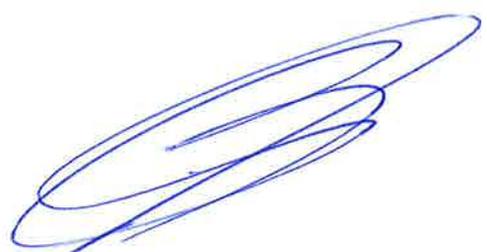
DEM: Demérito de las construcciones

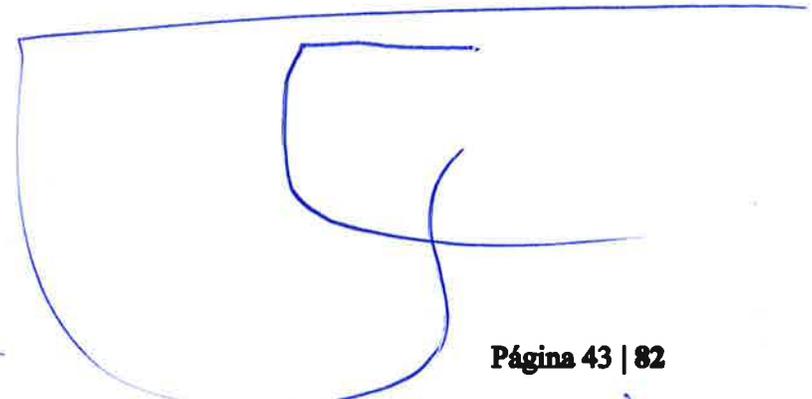
EE: Edad Efectiva

VUT: Vida útil total

EC: Estado de conservación de las construcciones

Inservible	1
En desecho	2
Daños graves	3
Reparaciones importantes	4
Reparaciones mayores	5
Reparaciones sencillas	6
Regular	7
Medio	8 (Recientemente remodelado)
Bueno	9
Muy bueno	9.5
Nuevo	10






## **IX.- AVALÚO DE INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA COLECTIVA (EN CONDOMINIO).**

Para el caso de valuar inmuebles sujetos 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 inmuebles, atiende a lo dispuesto en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

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

### Verticales Horizontales Mixtos

Para la correcta valuación de los inmuebles bajo régimen de condominio se deberá atender la correcta interpretación que señale la escritura constitutiva de régimen de condominio del inmueble y el reglamento correspondiente de donde el Valuador Profesional recabará los datos necesarios para la opinión 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, de indivisos y de prohibiciones establecidas en dicho documento y de las demás que señale la ley de régimen de propiedad en condominio, así como de la participación sobre las áreas y partes comunes.

### **INDIVISO.**

Corresponde al porcentaje que se le debe asignar sobre el valor total, también nominal, de las partes del condominio. En tal virtud, toda unidad condominal deberá disponer de este dato.

A manera de información en la práctica valuatoria, se ha observado respecto de los procedimientos llevados a cabo en la determinación de estos porcentajes:

En función del área privativa del local respecto del área total privativa.

En función del área privativa del local respecto al área total construida.

En función del valor nominal de cada local respecto al valor nominal total del conjunto.

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 éste caso los estacionamientos, si dispone o no de este servicio, precisando si es parte privativa o sólo hay derecho de uso del mismo.

La valuación de un inmueble en condominio atenderá a lo establecido en los presentes lineamientos, en cuanto a los métodos que en la práctica se han considerado como aceptables:

Enfoque comparativo o de mercado  
Enfoque de costos  
Enfoque de ingresos (en su caso)

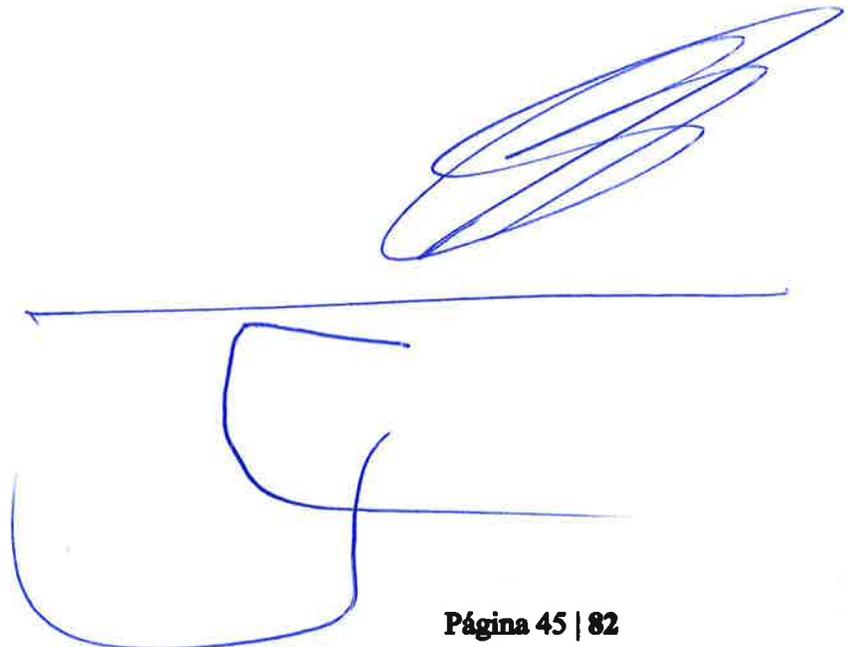
Para los efectos de la homologación, se utilizará el área privativa y habitable, sin considerar superficies de: Cajones de estacionamiento, Cuartos de servicio, Terrazas, Roof Gardens, Balcones y/o Bodegas, que se encuentren separados físicamente del área habitable, aunque estos sean privativos o área común de uso asignado. Sólo en los casos, en los que el mercado las agrupe y esto se pueda sustentar de manera documental, se utilizará la suma de estas.

Para los casos de Balcones o Terrazas y a criterio del Valuador Profesional, se podrán considerar como vendibles estos espacios y sus superficies, observando los siguiente:

- Tipo y nivel de Acabados y su relación con el resto del Inmueble.
- Diseño estructural (Comprenda además del volado (extensión de la losa), losa tapa o cubierta, marcos rígidos o flexibles que den seguridad en su uso y habitabilidad\*)

Descartando aquellos que sean volados sobre áreas públicas y/o invadan, superficies o derechos de otros particulares.

\* Ver Definición de Superficie habitable.



## X.- ESTRUCTURA DEL AVALÚO

Dentro de la estructura del avalúo, éste deberá contener las siguientes secciones:

I Datos Generales.

II Características urbanas.

III Características del inmueble.

IV Enfoque físico.

V Enfoque de mercado.

VI Enfoque de capitalización de rentas.

VII Conclusiones.

El avalúo deberá estar elaborado en formato digital conforme los lineamientos técnicos establecidos por Sociedad Hipotecaria Federal al implementar el Sistema Maestro de Avalúos.

Detalle de la estructura del avalúo, conforme la Regla Vigésimoséptima de la Metodología y lineamientos técnicos del Sistema Maestro de Avalúos por lo que se refiere al avalúo elaborado en formato digital:

### I. Aspectos generales.

#### 1. Antecedentes.

La Clave Única de Vivienda (CUV) se deberá incluir cuando el avalúo vaya a ser utilizado para un:

- a) Crédito FOVISSSTE;
- b) Crédito INFONAVIT;
- c) Crédito bancario cuando la vivienda sea nueva y esté en un desarrollo habitacional.

1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de avalúo que el Sistema Maestro de Avalúos de SHF asignará previa generación del Número de Autorización de Elaboración de Avalúo (NAEA):

1.2 Nombre de la Unidad de Valuación inscrita en la Sociedad, como está en su Constancia de Inscripción.

1.3 Clave de la Unidad de Valuación otorgada por el SMA de SHF.

1.4 Fecha del Avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la Regla Vigésimoquinta de la Metodología.

1.5 Nombre completo del Controlado, como está en su Constancia de Autorización .

- 1.6 Clave del Controlador otorgada por el SMA de SHF.
- 1.7 Nombre completo del Valuador Profesional, como está en su Constancia de Autorización.
- 1.8 Clave del Valuador Profesional otorgada por el SMA de SHF.
- 1.9 Propósito del Avalúo. Referir número correspondiente:  
1 = Originación.  
2 = Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.  
3 = Otros.
- 1.10 Tipo de inmueble a valorar. Referir número correspondiente:  
1 = Terreno: se refiere a terreno habitacional.  
2 = Casa habitación  
3 = Casa en condominio.  
4 = Departamento en condominio.  
5 = Vivienda múltiple.  
6 = Otro.
- 1.11 Ubicación del inmueble a valorar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.
- 1.11.1 Calle y número o sus equivalentes (manzana y lote).
- 1.11.2 Nombre del conjunto, incluyendo Infonavit (de ser aplicable).
- 1.11.3 Colonia.
- 1.11.4 Código postal.
- 1.11.5 Delegación o Municipio. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.
- 1.11.6 Entidad federativa. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.
- 1.12. Información relativa a la georreferencia del inmueble (los campos deberán registrarse con 7 decimales y la georreferencia deberá de medirse en la puerta principal del inmueble).
- 1.12.1 Longitud.
- 1.12.2 Latitud.
- 1.12.3 Altitud.
- 1.13. Régimen de propiedad. Referir número correspondiente:  
1 = Privada individual  
2 = Privada colectiva  
3 = Otra
- 1.14. Número de cuenta predial.
- 1.15. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
- 1.16. Clave de la entidad otorgante del crédito.
- 1.17. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.
- 1.18. Nombre del solicitante del Avalúo. Nombre de la persona que solicita el Avalúo.
- 1.19. Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.

## 2. Características urbanas:

- 2.1. Nivel de infraestructura urbana. Se indicará el nivel de infraestructura urbana observada en la calle de acceso al inmueble conforme a lo siguiente:  
Nivel 1.- No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2;

Nivel 2.- Cuenta con agua potable, drenaje y luz en la zona;

Nivel 3.- Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2.

Nivel 4.- Cuenta con gas natural y vigilancia privada además de los servicios del nivel 3.

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

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

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

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

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

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

2.8. Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.

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

2.10. Vigilancia municipal o autónoma.

2.11. Nivel de equipamiento urbano La zona se definirá como el radio de dos kilómetros de la vivienda en estudio. Los niveles de equipamiento urbano se conformarán como sigue:

Nivel 1. Cuando en la zona no exista algún elemento del nivel 2.

Nivel 2. Cuando la zona cuente con iglesia, mercado o comercios, escuelas y parques y jardines.

Nivel 3. Cuando la zona tenga los elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público.

Nivel 4. Cuando en la zona se hallen los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos.

2.12 Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. En caso de que el municipio no cuente con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuator en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.

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

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

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

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

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

5 = Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.

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

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

3. Características del inmueble.

3.1. Croquis de localización, incluyendo tramos de calles transversales limítrofes y orientación, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.

3.2. Fachada o vista principal en caso de terreno.

3.3. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien, no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.

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

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

3.5.1. Número de recámaras.

3.5.2. Número de baños completos.

3.5.3. Número de medios baños.

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

3.5.5. Indicar si cuenta con elevador.

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

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

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

3.8.1. Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos, incluyendo muros, travesaños y columnas.

3.8.2. Acabados. Se deberá describir el material y la calidad predominante, relacionando los espacios arquitectónicos siguientes: recámaras, estancia, comedor, baños, escaleras, cocina, patio de servicio, estacionamiento y fachada con sus acabados en pisos, muros y plafones según aplique:

3.9. Instalaciones.

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

3.9.2 Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

3.10. Cancelería y comunicaciones.

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

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

4. Enfoque físico. Se deberá detallar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con las Reglas Decimocuarta y Decimoquinta (de la Metodología), desglosando los siguientes apartados:

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Se deberá identificar un mínimo de cuatro Comparables de terreno vendidos u ofertados recientemente, refiriendo su precio de oferta, su superficie de terreno y de construcción, en su caso, así como las fuentes de información y las fechas en las que éstas fueron obtenidas. Se deberá dejar referencia en el Avalúo de las cotizaciones telefónicas indicando las direcciones de los Comparables, así como el teléfono y oferente. Cuando resulte justificada la aplicación del procedimiento estático del enfoque residual se deberá calcular en los términos de la Regla Decimonovena (de la Metodología).

4.1.1. Tabla de Homologación de Comparables de terreno y/ cálculo del enfoque residual. Se deberá referir el valor por aplicar para la fracción correspondiente al terreno, obtenido mediante el análisis por el procedimiento del enfoque residual estático, en los términos de la Regla Decimoctava (de la Metodología), empleando en su caso para homologación los factores: zona, ubicación, frente, forma y superficie. A los factores resultantes obtenidos se les podrá aplicar un factor estimado de comercialización.

4.2. Terreno en estudio. Se calculará el valor del terreno, empleando el valor unitario de terreno obtenido mediante la tabla anterior. Dicho valor podrá ser revisado mediante los factores: zona, ubicación, frente, forma y superficie, lo cual deberá estar justificado. Para realizar lo anterior se considerará la superficie de terreno como la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

4.3. Construcciones.

4.3.1. Clasificación de las construcciones. Se deberá referir la clase general del inmueble, su estado de conservación, la edad aproximada de las construcciones, su vida útil remanente, la calidad del proyecto, el número de niveles y el grado de terminación de la obra conforme las siguientes definiciones:

4.3.1.1. Clase general del inmueble:

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

2 = Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

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

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

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

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

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

adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

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

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

4.3.1.4 Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad, en meses, con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.

4.3.1.5 Vida útil remanente. Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable, en meses, menos la edad del tipo de construcción principal.

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

4.3.1.7 Número del nivel en el que se encuentra el inmueble valuado, respecto a un edificio o construcción, tratándose de vivienda en condominio.

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

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

4.3.2. Construcciones en estudio. Se calculará el valor de las construcciones, empleando el valor unitario de reposición obtenido mediante manuales de costos y publicaciones especializadas considerando las características descritas en el numeral 4.3.1. Dicho valor podrá ser revisado mediante los factores: edad y conservación, lo cual deberá estar justificado. Para realizar lo anterior se considerarán en su caso las siguientes definiciones de superficie según corresponda:

4.3.2.1 Superficie construida. Definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

4.3.2.2 Superficie accesoria. La relativa a elementos como terrazas, patios y estacionamientos cubiertos y cuartos de servicio construidos con elementos provisionales. Quedan fuera de esta definición los elementos que no cuenten con estructura permanente.

4.4. Áreas y elementos adicionales. Se deberán describir las instalaciones especiales y obras complementarias, por separado de las construcciones, incluidas en este apartado cocinas integrales, sistemas de calefacción y de aire acondicionado, tanque de gas estacionario, elevadores, así como los elementos integrados de manera permanente al inmueble que requieran de obra civil, como bardas y cisternas. Para el caso de las áreas y Elementos comunes se calculará conforme a su indiviso.

## 5. Enfoque de mercado.

5.1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis Comparables vendidos u ofertados recientemente, especificando datos estimados sobre su edad y su estado de conservación, así como las fuentes de información y la fecha en la que ésta fue obtenida. Se deberá

Clave: VPV-MAVA-01
Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO DE 2023
No. Versión: 3

dejar referencia en el Avalúo delas cotizaciones telefónicas u obtenidas por Internet indicando las direcciones de los Comparables, así como el teléfono y/o dirección electrónica y oferente.

5.2. Análisis por homologación. Se deberá referir el valor comparativo de mercado obtenido mediante el análisis por homologación, en los términos de la Regla Decimotercera, empleando los factores: intensidad de construcción, zona, ubicación, superficie, edad y estado de conservación. A los factores resultantes obtenidos se les podrá aplicar un factor estimado de comercialización.

5.2.1 Factor por intensidad de construcción (Fic): Se aplicará cuando la información correspondiente a las superficies de los Comparables sea consistente y permita disminuir la diferencia entre el valor unitario máximo y mínimo. Podrá emplearse únicamente para el tipo de inmueble "casa habitación", de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Fic = \frac{VUa}{VU}$$

$$VUa = \frac{Pp + \left( \left( \frac{SCc}{SCiv} \right) - STc \right) \cdot VUS}{SCc}$$

$$VU = \frac{Pp}{SCc}$$

Donde:

Fic = Factor por Intensidad de Construcción

VUa = Valor unitario ajustado

VU = Valor unitario directo

Pp = Precio de oferta publicado

STc = Superficie de terreno comparable.

SCc = Superficie de construcción comparable

STiv = Superficie de terreno del inmueble valuado

SCiv = Superficie de construcción del inmueble valuado

VUS = Valor unitario de suelo en la zona (resultado de la tabla de homologación de terrenos dentro del enfoque físico)

5.3. Resultados. Se deberán referir además del resultado del análisis del valor comparativo de mercado, los valores máximo, mínimo y promedio del valor obtenido tanto de forma directa del conjunto de comparables, así como del que resulte del ejercicio de homologación correspondiente. Asimismo, se deberá referir la relación que resulte de dividir el valor obtenido mediante enfoque físico entre el valor obtenido mediante el enfoque de mercado.

5.3.1. Superficie vendible. Se refiere a las superficies construidas y accesoria utilizada para la comparación de inmuebles en venta, semejantes en la zona y como referencia para obtener el valor de mercado.

6. Enfoque de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigesimotercera y vigesimocuarta, de ser procedente en términos de la Vigésimosegunda de las presentes reglas.

7. Conclusiones.

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

7.1.1. Valor comparativo de mercado.

7.1.2. Valor físico.

7.1.3. Valor de capitalización de rentas.

7.2. Valor concluido del avalúo. Se deberá de justificar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra como sigue:

7.2.1. Para el caso de los Avalúos elaborados en formato digital y que deben ser entregados en una versión impresa en papel, se deberá estampar el sello de la unidad de valuación en todas las hojas que conforman dicha versión del Avalúo y con las firmas autógrafas del Valuador Profesional y del Controlador, en el mismo espacio en donde se imprimen las cadenas de datos de sus firmas electrónicas.

7.2.2. Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido en pesos mexicanos.

7.3. Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como estancia, comedor, recámara principal baño principal y cocina.

7.4. Colindancias. Se deberán mencionar además las medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

7.5. Declaraciones y advertencias. En términos de lo dispuesto al efecto por las Reglas Décima y Decimoquinta.

7.6. Croquis del inmueble.

8. Conformación. El avalúo deberá contar con la conformación, en base al (Anexo III) Formato de Avalúo.

Conforme lineamientos de FOVISSSTE, INFONAVIT e Instituciones bancarias, se deberá incluir la Clave Única de Vivienda (CUV) que es obtenida a través de aplicativos del Registro Único de Vivienda (RUV), considerando que el SMA permite incluir dicho campo de información en el avalúo en formato digital.

## XI.- REVISIÓN DEL AVALÚO

**De la revisión:** Los Controladores son las personas dentro de la Unidad de Valuación, responsables de certificación de los avalúos, responsabilidad que pueden llevar a cabo solo de manera posterior a la revisión que deben hacer del avalúo. Para la revisión deben tener un cuenta que el avalúo debe garantizar que se cumplan las prácticas y procedimientos establecidos en la normatividad aplicable y en este Manual de Valuación dejando debidamente documentada su revisión.

La revisión del avalúo se hará en el Sistema Electrónico de avalúos, donde se guarda la evidencia de los puntos que el controlador revisa. La Unidad establece como criterio de revisión que se deberán de revisar y verificar los siguientes puntos como mínimo:

a) Constatar de forma precisa que los bienes inmuebles valuados corresponden con los que se

- solicitaron, verificando documentalmente y mediante herramientas tecnológicas, ubicación física y el propósito o finalidad del avalúo.
- b) Que la identificación física del inmueble reportada por el Valuador Profesional posterior a su localización e inspección coincida con la superficie descrita en la documentación, verificando, además, la existencia de servidumbres.
  - c) Que el estado de construcción y conservación del inmueble reportado en el avalúo guarde congruencia con el reporte de la visita e inspección del inmueble, incluyendo su descripción y archivo fotográfico.
  - d) Que el estado de ocupación del inmueble y su uso reportado por el valuador profesional corresponda con lo que observa mediante el análisis del archivo fotográfico de la visita., así como que sea acorde con el propósito del avalúo.
  - e) Que la construcción del inmueble sea acorde al plan de desarrollo urbano vigente.
  - f) Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que tal situación esté expresada con claridad en el avalúo y soportada documentalmente.
  - g) Verificar si el inmueble incluido en el avalúo corresponde al declarado por el propietario o el solicitante como de su propiedad.
  - h) Verificar que en el avalúo no existan errores en los datos de solicitante, propietario, ubicación del inmueble y propósito, que coincidan con la solicitud y los documentos oficiales que la acompañan, además de cotejar los datos referentes a "Valuación de Proyectos VAPROY, S.A. de C.V.", así como al controlador y valuador profesional.
  - i) Verificar que los datos del inmueble coincidan con los datos de las escrituras y el resto de la documentación incluida.
  - j) Verificar que la descripción del inmueble sea correcta y coherente en todos sus puntos, revisando el archivo fotográfico y el reporte de la visita.
  - k) Observar las ofertas que el valuador incluye en sus estudios de mercado y cotejar que sean recientes además que los factores de homologación sean lógicos de acuerdo a las características de las ofertas comparadas con las características del inmueble sujeto. Se puede consultar también, la base de datos de comparables, contenida en nuestro aplicativo (SAX); misma que es alimentada diariamente por los Valuadores Profesionales.

- l) Verificar que los valores reportados en el enfoque de costos se hayan obtenido conforme a la Metodología y en su caso que no contravengan con lo establecido en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Ciudad de México o manuales similares de otras autoridades.
- m) Verificar que el valor concluido sea coherente en cuanto a la ubicación y características del inmueble valuado, convalidando los valores unitarios obtenidos con los propios de la base de datos de la Unidad de Valuación.
- n) Verificar que el avalúo cumpla con la normatividad de la Sociedad Hipotecaria Federal, así como con los lineamientos contractuales que se tengan con instituciones otorgantes de crédito con las que la Unidad de Valuación tenga firmado un contrato o convenio.

En caso de deficiencias en el avalúo, detectadas por los Controladores, éstos deberán ser señalados en el Sistema Electrónico de Avalúos, con el objeto de que el Valuador Profesional lleve a cabo las correcciones o en su caso, complete la información conducente para que el avalúo se pueda validar y obtener calificación aprobatoria.

El Controlador podrá regresar el avalúo a corrección hasta en tres ocasiones al Valuador Profesional antes de proceder a dar su conformidad para que pueda ser certificado. En caso de no obtenerse la conformidad en la tercera revisión, el avalúo será cancelado e informadas las Direcciones Técnica y Administrativa de VAPROY para hacerlo del conocimiento del cliente, regresando el correspondiente anticipo y para la evaluación del Valuador Profesional.

El Consejo de Administración, auxiliado por personal altamente calificado y de reconocido prestigio en la materia, hará revisiones complementarias a las que realizan los Controladores a efecto de tener un mejor control de calidad de los avalúos de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY".

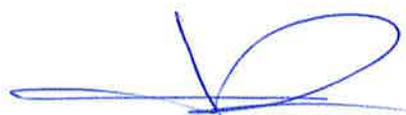
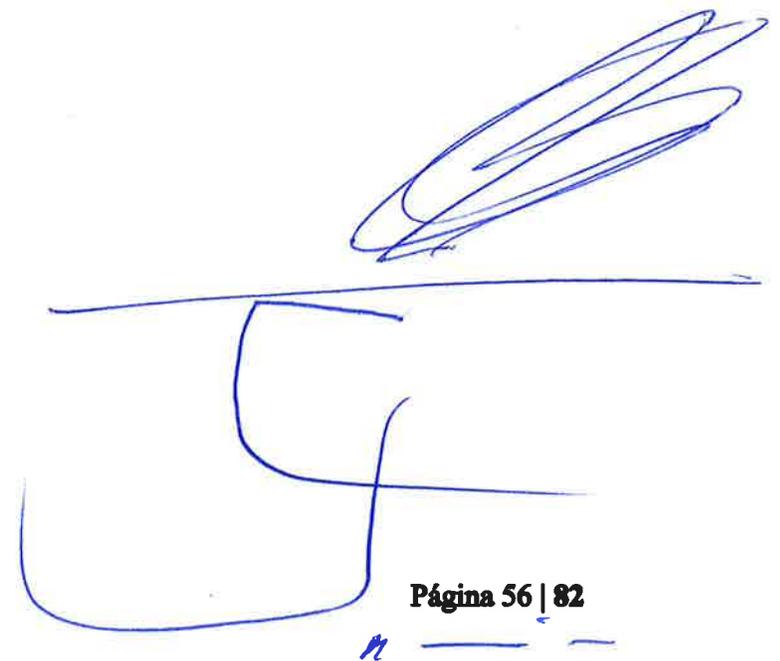
"VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A DE C.V." tiene la responsabilidad de verificar que la información de los avalúos que certifique sea confiable y cierta. En virtud de lo anterior, ha instrumentado revisiones adicionales a las que realizan los Controladores de manera que el área de revisores de la Unidad de Valuación tiene acceso a un avalúo en cierre previo a ser firmado y reportado a SHF. En esta área se revisa que los datos de los propietarios del inmueble valuado estén correctamente asentados en el avalúo, que los datos de ubicación del inmueble correspondan con la documentación presentada, que sea congruente con la escritura pero que también, si fuera el caso, que la dirección actualizada también esté asentada en el avalúo; se revisa que la descripción del inmueble y su distribución sea congruente con el llenado de los campos respecto a las características del inmueble, con detalle se revisa el reporte fotográfico a efecto de confirmar su veracidad, que los metadatos sean congruentes con la fecha de visita y la ubicación del inmueble y que tenga una clara referencia con la descripción del inmueble ya que aunque en el avalúo solamente se cargan 8 fotografías, los Valuadores Profesionales cargan al Sistema electrónico de avalúos las fotografías necesarias para mostrar todos los espacios

arquitectónicos del inmueble y los detalles de los acabados. Utilizando el Google earth se hace una visita satelital al inmueble y por medio del street view se aprecia la fachada del inmueble y su entorno. Ante cualquier duda respecto a la veracidad de la información plasmada en el avalúo, la Unidad de Valuación ordena la realización de una visita de verificación de la cual se levanta un reporte; si del reporte de la visita de verificación se confirma la información del avalúo, el mismo pasa a ser firmado electrónicamente por el Valuador Profesional y el Controlador y es reportado a SHF a través del SMA; en caso de confirmarse la duda y detectarse alguna incongruencia respecto al inmueble en su estado físico real o su uso y lo asentado en el avalúo, el servicio es cancelado, informando al cliente la situación que dio motivo de tal cancelación.

Con el objeto de obtener un control óptimo de calidad y certificación, la evaluación, se realizará, de acuerdo a lo indicado en el **Anexo IV (Check List Certificación de avalúos)**. Esta evaluación será previa, a la entrega del avalúo, y se considerarán aquellos servicios, que presenten grandes deficiencias; así como los más destacados en su calidad. Con esta evaluación se retroalimentará a los Valuadores Profesionales y servirán de evidencia para la asignación del trabajo, e inclusive para su baja del padrón de Valuadores, en su caso. El criterio de puntuación es el siguiente:

<b>MÍN.</b>	<b>13</b>	
<b>&gt; 13 &lt; 90</b>		<b>LLAMADO DE ATENCIÓN</b>
<b>&gt; 90 &lt; 130</b>		<b>ENVIO DE OBSERV.</b>
<b>MAX</b>	<b>&gt; 130</b>	<b>APROBADO</b>

Nota: La revisión del avalúo se realizará, en estricto apego a la Normatividad vigente de la Sociedad Hipotecaria Federal, SNC, BD; así como con las políticas, lineamientos y criterios de las instituciones otorgantes del crédito o usuarias del avalúo, tales como FOVISSSTE, INFONAVIT, Instituciones bancarias, y Autoridades fiscales entre otras, así como las mismas de VAPROY contenidas en el presente Manual.

## XII.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS

**Emisión y vigencia del avalúo.** Conforme la Regla Vigésimoquinta de la Metodología, la fecha de certificación de un avalúo no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección del inmueble.

La fecha de certificación del avalúo será considerada con la fecha de emisión del mismo. Para fines administrativos los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

**Requisitos formales.** El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

Los avalúos que se elaboren y certifiquen bajo el amparo de la Unidad de Valuación "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A DE C.V.", deberán serlo en formato digital conforme los criterios técnicos que Sociedad Hipotecaria Federal determinó al implementar el Sistema Maestro de avalúos en marzo de 2015.

Los avalúos en formato digital se generan en un archivo XML en cuyo proceso participan el Sistema Maestro de Avalúos, el Sistema electrónico de avalúos de la Unidad de Valuación y las firmas electrónicas de los Valuadores Profesionales y Controladores del Padrón de la propia Unidad de Valuación. Las firmas electrónicas deben corresponder con certificados de firma electrónica expedidos por alguno de los Prestadores de Servicios de Digitalización (PSC's) autorizados por la Secretaría de Economía.

En el proceso de comunicación WEB entre los sistemas hay servicios WEB. El primero es para generar un Número de Autorización de Elaboración de Avalúo (NAEA) el cual es generado a partir de una solicitud que a través del servicio WEB la Unidad de Valuación envía al SMA; una vez con el NAEA el valuador Profesional está en posibilidad de capturar los campos necesarios del avalúo en la plantilla del Sistema electrónico de avalúos y una vez que el avalúo está completamente capturado es enviado al Controlador para su revisión. Una vez teniendo la conformidad del Controlador, el avalúo es enviado al SMA por medio de un servicio WEB para convalidar la estructura del avalúo, si no es correcta, el SMA envía un mensaje de error para su corrección, si es correcta, el SMA envía la Clave SHF del avalúo a efecto de que la Unidad de Valuación requisiere la Clave del avalúo, firmen electrónicamente el avalúo el valuador profesional y el controlador y mediante otro servicio WEB sea reportado al SMA, mismo que emite el correspondiente acuse de recibo.

Una vez recibido el acuse de recibo, la Unidad de Valuación está en facultad de entregar el avalúo al cliente, lo cual puede hacer enviando el archivo XML o entregando una versión impresa.

En caso de la versión impresa, el avalúo deberá:

- Contener una leyenda que aclare que se trata de una impresión de un avalúo digital



# VAPROY

VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. de C.V.

Clave: VPV-MAVA-01

Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO  
DE 2023

No. Versión: 3

- Indicar la denominación “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.
- Utilizar papel membretado de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, numerando todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.
- Respetar la estructura y contenido previstos en la Regla Vigésimoséptima, incluyendo, si fuera el caso, la CUV.
- Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:

1. Clave del avalúo. Número asignado por el SMA de SHF.
2. Fecha del avalúo. En formato DD/MM/AAAA.
3. Número de registro del conjunto Infonavit. (de ser aplicable).
4. Clave del Controlador que certificó el Avalúo. Número asignado por el SMA de SHF.
5. Clave del Valuador Profesional. Número asignado por el SMA de SHF.
6. Clave de la entidad que otorga el crédito conforme clave de CONDUSEF.
7. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.
8. Propósito del avalúo.
9. Tipo de inmueble a valuar.
10. Calle y número.
11. Nombre del conjunto incluyendo Infonavit.
12. Colonia.
13. Código postal.
14. Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI.
15. Clave de la entidad federativa conforme al catálogo INEGI.
16. Número de cuenta predial.
17. Proximidad urbana.
18. Nivel de infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda).
19. Clase del inmueble.
20. Vida útil remanente en meses.
21. Año de terminación o remodelación de la obra en los términos de la Regla Tercera de la Metodología.
22. Unidades rentables generales.
23. Unidades rentables.
24. Superficie del terreno en m<sup>2</sup>.
25. Superficie construida en m<sup>2</sup>.
26. Superficie accesoria en m<sup>2</sup>.
27. Superficie Vendible en m<sup>2</sup>.
28. Valor comparativo de mercado.
29. Valor físico del terreno.
30. Valor físico de la construcción.
31. Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.
32. Importe del valor concluido.
33. Número de recámaras.
34. Número de baños.
35. Número de medios baños.
36. Número de niveles de la unidad valuada.
37. Número de espacios de estacionamiento.

38. Acometida al inmueble del suministro telefónico.
39. Nivel de equipamiento urbano.
40. Elevador (indicar: Uno si tiene. Cero si no.).
41. Longitud (campo correspondiente a la georreferencia).
42. Latitud (campo correspondiente a la georreferencia).
43. Altitud (campo correspondiente a la georreferencia).
44. Cadenas de datos de las firmas electrónicas del controlador y del valuador profesional.

- Al ser una versión impresa, se deberá estampar el sello de la Unidad de Valuación "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." en todas las hojas que conforman el avalúo y de manera adicional estampar las firmas autógrafas del Valuador Profesional y del Controlador, en el mismo espacio en el que estén impresas las cadenas de datos de las firmas electrónicas.
- Toda versión impresa de un avalúo deberá contener al calce el nombre de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", el número o números de registros, nombre completo y firma del Controlador autorizado indicando la clave o número de registro correspondiente.
- Los avalúos certificados por "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", y que hayan sido entregados en versión impresa, en toda situación carecerán de validez en caso de que sean usados para un fin distinto al especificado en la carátula del mismo, asimismo si carece de los sellos y firmas de los funcionarios autorizados por la unidad de valuación. Tal situación deberá quedar asentada en la versión impresa del avalúo.

Queda terminantemente prohibido a los Controladores registrados en "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." realizar la certificación de avalúos utilizando un sistema distinto al que provee la propia Unidad de Valuación. En caso de incurrir en esta irregularidad se aplicará la sanción correspondiente calificándola como grave.

### Entrega

Dependiendo del tipo de cliente, se entregarán los avalúos de acuerdo con lo siguiente:  
Cuando los clientes sean de mercado abierto, es decir, clientes no institucionales, los avalúos serán entregados contra recepción del comprobante de pago correspondiente.

Cuando el cliente solicitante, sea un cliente institucional, es decir Bancos, Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Dependencias y Entidades públicas, INFONAVIT, FOVISSSTE, los avalúos se entregarán de conformidad a lo acordado en el Contrato respectivo.

### Registro y resguardo de información

Se registrará y conservará en medios electrónicos y/o físicos, una copia de la siguiente información:

Solicitud de avalúo.

Copia de la escritura de propiedad, boleta predial, y en su caso, boleta de agua y proyecto arquitectónico.

Reporte de visita.

Copia de la versión impresa del avalúo debidamente certificado.

Soporte técnico y memoria de cálculo.  
Acuse de recibo de entrega del avalúo.

Personal administrativo es el responsable del archivo físico de los avalúos, los cuales estarán organizados por cliente, entidad federativa, fecha y número de folio, de tal manera que cualquier necesidad de consulta sea atendida con prontitud; establecerá un control de consultas que evite la pérdida o sustracción de expedientes de avalúos; el Director técnico será el responsable de autorizar las consultas al archivo de avalúos, tanto físico como digital y presentará al Consejo de Administración un informe sobre las autorizaciones otorgadas y los motivos de dichas consultas.

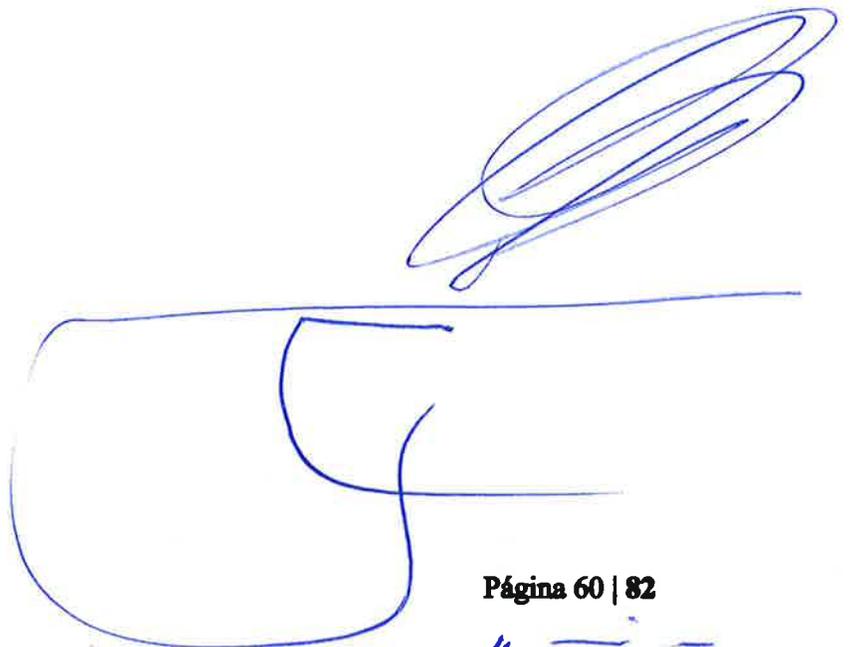
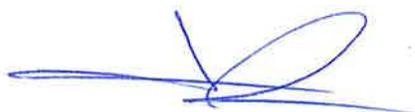
Mediante el Sistema electrónico de avalúos de que dispone la Unidad de Valuación se efectuará la conservación y resguardo de los expedientes electrónicos de los avalúos. Dicho archivo electrónico cumple con lo que establece la NOM-151-SCFI-2016. Adicionalmente, el proveedor contratado presta el servicio de respaldos en distintos servidores en la NUBE dando garantía de la conservación de la información.

Para fines administrativos los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Todos los documentos archivados en forma electrónica y/o física se conservan por un período de 10 (diez) años.

### Reporte a la Sociedad Hipotecaria Federal, SNC

Para el reporte de avalúos a SHF "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." lo realizará por medio del servicio WEB establecido para ello y será dinámico ya que al momento de generarse la Clave SHF, ésta se incorpora al Avalúo, se estampan las firmas electrónicas tanto del Valuador Profesional y como del Controlador que en el mismo intervinieron y se efectúa el reporte a través del Sistema Maestro de Avalúos.



### XIII. DE LOS REPORTES A LA SHF, SNC

#### 1. Supervisión

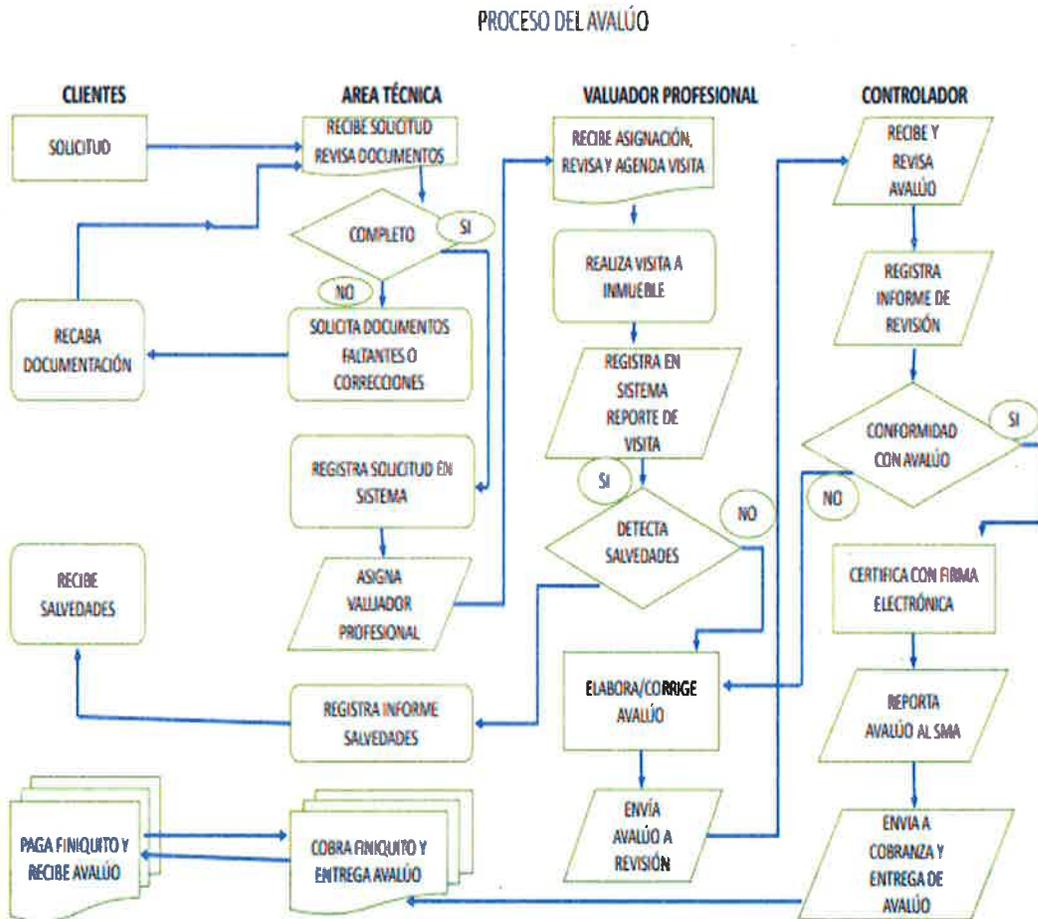
A fin de que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., pueda realizar la supervisión de los servicios de avalúo prestados por "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", ésta deberá proporcionar toda la información que le sea requerida por la autoridad normativa.

#### 2. Reportes

De las obligaciones de información que "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." deberá reportar a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de conformidad con la Regla Vigésima Segunda de las Reglas, se destacan las siguientes:

- a) Dentro de los 5 (cinco) días hábiles bancarios siguientes a que suceda, la modificación al Manual de Valuación.
- b) Entre los meses de mayo y junio de cada año, presentar el balance general de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, con su respectiva aprobación por parte del órgano de gobierno de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V."
- c) Dentro del plazo 10 (diez) días hábiles bancarios siguientes a la anotación en el libro de registro de accionistas de las adquisiciones de acciones en cuya participación de una persona o grupo de sociedades alcance, al menos el 10% (diez por ciento) del capital social.
- d) En igual plazo del señalado en la fracción anterior, las transmisiones, cesiones o enajenaciones de acciones, que supongan que la participación de una persona o grupo descienda del 10% (diez por ciento) o más del capital social.
- e) Dentro del primer trimestre del año, deberá rendir una relación de los accionistas que participen directa o indirectamente en el capital social de la Unidad de Valuación, o tengan derechos de voto en un porcentaje superior al 10% (diez por ciento) del capital social.

**XIV.- DIAGRAMA DE PROCESO PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO**



## XV.- UTILIZACIÓN DEL SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVALÚOS

Con el fin de ofrecer a sus clientes un servicio de valuación de excelencia el Consejo de Administración de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." ha determinado contratar los servicios de un Sistema Electrónico de Avalúos, que cumple con todas las especificaciones y requerimientos de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C y el INFONAVIT, el cual también sirve para llevar el control y seguimiento de los avalúos que se realicen con una interface práctica y sencilla, y que fue aprobado por personas con amplios conocimientos en valuación en nuestro país.

Este sistema fue desarrollado con las herramientas tecnológicas más avanzadas y tiene la ventaja de elaborar el avalúo en forma electrónica, en un flujo de trabajo sistematizado que responde a las necesidades diarias de gestionar y certificar servicios de valuación.

El sistema guarda la información en una base de datos, con lo cual se puede administrar tanto la información financiera, de recursos humanos, los reportes normativos por la SHF, etc., de una manera eficiente.

Como normatividad todos los avalúos para Crédito Garantizado a la Vivienda que se realicen en "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." deberán ser elaborados dentro del sistema electrónico de avalúos.

Las características principales del Sistema Electrónico de Avalúos son los siguientes:

- 1) Control de usuarios. Cada usuario tiene su clave y password, el sistema cuenta con un poderoso sistema de seguridad que solo permite el acceso a través de cuentas otorgados por el administrador.
- 2) Los datos de los avalúos solo pueden ser visualizados y/o actualizados solamente por el Valuador Profesional asignado y el Controlador responsable de la revisión.
- 3) Cuenta con base de datos de tal manera que el manejo de avalúos es en forma muy rápida.
- 4) El sistema trabaja en plataforma WEB, lo cual implica que diferentes operadores estén trabajando en diferentes avalúos en forma simultánea.
- 5) Eliminación de errores en folios de avalúos y folios de la SHF. Los folios los controla el sistema y los errores de folios repetidos se eliminan. El sistema también calcula el dígito verificador de la SHF.

- 6) Menor tiempo en la elaboración de un avalúo. Al tener catálogos, el usuario solo tiene que seleccionar el dato y no capturarlo.
- 7) Cumple con los requerimientos de la SHF sin errores. En caso de que existan errores por parte del operador, el sistema los muestra antes de enviar el archivo.
- 8) Cumple con los requerimientos de transferencia de avalúos vía Webservice por parte de Infonavit.
- 9) Incluyen las últimas aplicaciones para utilizar el WEB SERVICE tanto de INFONAVIT como el de la Sociedad Hipotecaria Federal, SNC

Con la finalidad de tener un Sistema Integral, donde abarque las diferentes etapas de la operación de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.", se cuenta con los siguientes módulos adicionales:

- 1) Solicitud de Avalúo
- 2) Facturación
- 3) Monitoreo de Valuadores Profesionales y Controladores
- 4) Pago de Honorarios a Controladores, Valuadores Profesionales y Promotores.
- 5) Base de Datos de Controladores, Valuadores Profesionales y Clientes.

Manual de Usuario para la operación del sistema.

Se cuenta con un manual de usuario donde viene en forma detallada la Operación del Sistema para la utilización del mismo.

Capacitación para la utilización del sistema.

Todo Valuador Profesional y Controlador del Padrón de "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V." deberá acudir al curso de capacitación sobre la utilización y manejo del sistema.

## XVI.- MEDIDAS CORRECTIVAS

El Consejo de Administración es el órgano de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” que, además de sus obligaciones solidarias, deberá vigilar el desempeño de los Valuadores Profesionales y/o Controladores.

En caso de que el Consejo de Administración detecte o tenga conocimiento de una falta por parte de algún Valuador Profesional y/o Controlador, este órgano conformará un Comité Especial para integrar el expediente de la falta y, en su caso, aplicar la sanción respectiva.

El Comité Especial estará conformado por un miembro del Consejo de Administración, un Controlador, un Valuador Profesional y el Comisario de la Sociedad, y el Comité sancionará en los casos de faltas.

“VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” mediante este artículo establece y tipifica las medidas correctivas que debe aplicar a algún Valuador Profesional o Controlador en lo particular, cuando este o estos incurran en alguna o varias irregularidades. De manera enunciativa más no limitativa se consideran entre otras, las siguientes:

Ocultar o proporcionar información falsa para su incorporación y permanencia en el padrón

Reportar datos y conclusiones que no correspondan a la realidad dentro del avalúo.

Distorsionar intencionalmente los valores del avalúo

Elaborar algún avalúo no confiable, sin sujetarse al presente manual de valuación

Suspensión o cancelación de algún registro relativo a la práctica valuatoria otorgado por autoridad competente

No haber actuado de conformidad con el contrato de prestación de servicios.

Aplicar una metodología no adecuada o injustificada

Incurrir en cualquier irregularidad que viole los principios de ética.

Reincidir en cualquiera de las conductas anteriores.

En razón de lo anterior “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” deberá establecer y calificar la gravedad de cada una de las irregularidades, medidas correctivas tales como son: amonestación, suspensión o baja del padrón, sin perjuicio de otras sanciones, administrativas o penales en que pudieran llegar a incurrir.

Para la aplicación de las medidas correctivas, “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” deberá:

Reunir los elementos suficientes y necesarios para calificar la irregularidad.

Requerir al Valuador Profesional para que exponga lo que a su derecho convenga respecto de la irregularidad. Teniendo como plazo de respuesta un tiempo perentorio de diez días hábiles

Levantar acta en donde queden asentados los hechos, declaraciones y consideraciones, así como en su caso, la manera en la cual se valoraron las irregularidades correspondientes.

Aplicar la medida correctiva que corresponda en razón de la gravedad de la conducta del Valuador Profesional.

Guardar acuse de recibo de toda notificación al Valuador Profesional e integrar a su expediente.

Reasignar, a la fecha de aplicación de la medida correctiva correspondiente, los avalúos pendientes o bien los que estuviera realizando el Valuador Profesional que se ha suspendido o dado de baja del padrón

De la resolución por la que se imponga una sanción, se notificará al Valuador Profesional o Controlador, mediante oficio que la unidad emita, de lo anterior se turnará copia a la sociedad hipotecaria federal, y al colegio respectivo.

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

Las personas autorizadas ameritarán:

Amonestación leve por escrito por incumplimiento leve al presente manual de procedimientos.

Amonestación severa por escrito cuando: se practique un avalúo cuyos datos sirvieron como base para el otorgamiento incorrecto de un crédito garantizado, así como para la determinación incorrecta de alguna contribución o asesoría.

Amonestación sujeta cuando acumulen dos amonestaciones leves.

Suspensión del padrón por seis meses consecutivos, cuando:

Acumulen tres amonestaciones severas

Acumulen al menos un 10 % de los avalúos presentados durante un periodo anual con datos erróneos y que hayan servido para la determinación de contribuciones, asesorías, o créditos garantizados.

Cancelación del padrón de registro: cuando se conozca que al amparo de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” el Valuador Profesional o el Controlador formula avalúos en forma personal en papelería de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, asentando su número de registro y el de “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.”, otorgados por la sociedad u autoridades correspondientes.

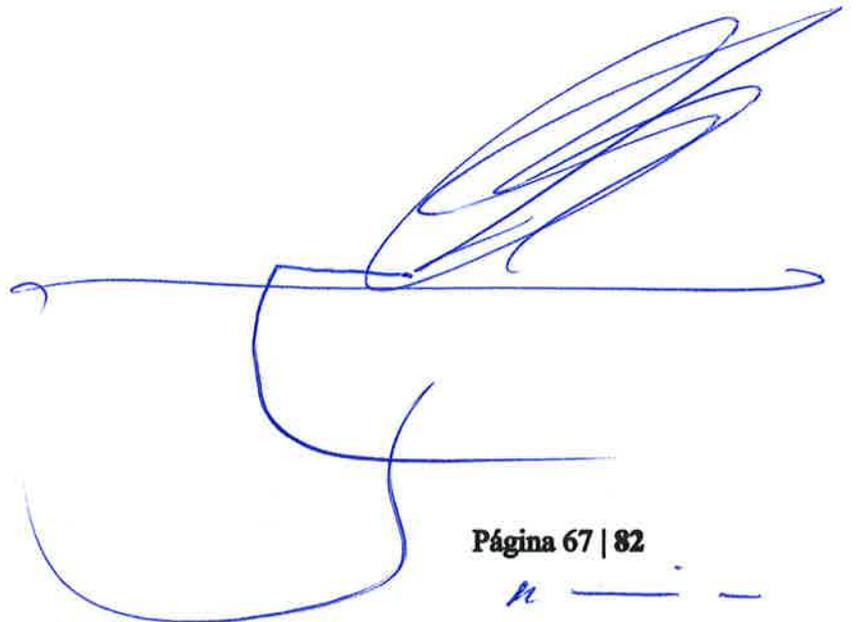
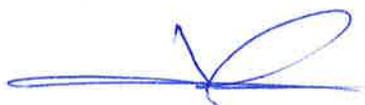
Cuando se conozca que el Controlador certifique avalúos en nombre de la “VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.” en lugares distintos al de la sede o sedes oficiales de la unidad.

Violaciones graves y reiteradas a las disposiciones en la práctica y formulaciones contenidas en el presente manual.

Ser condenado por delito intencional, mediante sentencia ejecutoriada que amerite pena corporal.

Las anteriores sanciones, son independientes de las que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., pueda a su vez aplicar.

En caso de que se aplique cualquier medida correctiva, se deberá dar aviso a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dentro de un periodo de 10 (diez) días hábiles bancarios siguientes a la fecha de su aplicación.



## XVII.- GLOSARIO DE TÉRMINOS VALUATORIOS.

**“VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A. DE C.V.” determinó incluir en su Manual de Valuación una serie de términos que complementan las definiciones que la autoridad normativa incluyó como definiciones en las Reglas y en la Metodología:**

### **Análisis de edad / vida.**

Es un método para estimar la depreciación acumulada aplicándole al costo nuevo de un bien un factor que resulta de la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

### **Área de circulaciones interiores.**

Es la superficie requerida para la comunicación entre los distintos espacios físicos en cada planta de un inmueble incluyendo las áreas complementarias, por lo que es considerada parte del área rentable.

### **Área de uso común**

Es la superficie construida de un edificio que provee de servicios generales al inmueble, como son: el vestíbulo principal, vestíbulos secundarios, área de conserjería, baños comunes, cuartos de limpieza, cuartos de máquinas, módulos de seguridad, subestaciones y no forma parte del área rentable.

### **Área privativa.**

Comprende los espacios físicos asignados al ocupante de un inmueble para el ejercicio de sus funciones.

### **Área rentable.**

Es la superficie utilizable de un edificio que es tomada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo las áreas comunes y los principales huecos verticales.

### **Área total construida del edificio.**

Es la suma total de las superficies cubiertas del inmueble medidas a los paños exteriores, descontando los principales huecos verticales (cubos de elevadores, ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas).

### **Área utilizable.**

Es la superficie construida de un edificio, a ser utilizada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, archivos, bodegas, ~~circulaciones interiores y áreas complementarias~~, sustrayendo los principales huecos verticales y balcones y terrazas descubiertas y se mide de los paños interiores de la porción dominante incluyendo la superficie de columnas y pilastras.

### **Áreas complementarias**

Son las áreas de uso privativo tales como: aulas para capacitación, comedores, auditorios,

espacios de archivo activo y muerto, bodegas, biblioteca, área de mantenimiento y salones de usos múltiples, que se incluyen en el área rentable de un inmueble.

**Avalúo referido.**

Es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado, se tiene dividiendo la cantidad resultante entre el factor que se consigue de dividir el índice Nacional de precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice Nacional de Precios al consumidor del mes al cual es referido el mismo.

**Bien inmueble.**

Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

**Bien raíz.**

Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras u obras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.

**Cajones de estacionamiento.**

Son las áreas asignadas para el resguardo temporal de vehículos, cuyas dimensiones y cantidad deben cumplir con lo indicado por el Reglamento de Construcciones de la localidad o municipio. Su renta será considerada de acuerdo a la variante que presente, cubierto o descubierto.

**Código de conducta.**

Es un documento que determina claramente una serie de reglas concretas de actuación de acuerdo con las actividades que cada organización desarrolla. Define comportamientos y contempla mecanismos que aseguren su efectiva ejecución.

**Código de ética.**

Es el sistema de principios morales que generalmente se expresan en un documento en el que están contenidos los objetivos, metas y anhelos de un grupo; se dice así a las reglas generales de conducta de una profesión, impuesta por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.

**Condiciones limitantes.**

Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el Valuador Profesional, el mercado o las leyes locales le imponen a una valuación.

**Costo.**

Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien.

**Costo de reposición depreciado.**

Se basa en un estimado del valor actual de una propiedad, resultado de la suma del valor del terreno en el mercado, más los costos brutos de reposición (reproducción) de las mejoras, menos las deducciones por el deterioro físico y demás formas pertinentes de obsolescencia y depreciación.

**Costo neto de reposición.**

Es el valor que aparece registrado en los libros contables de una entidad.

**Costos directos.**

Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

**Costos indirectos.**

Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

**Demanda**

Es la cantidad de bienes deseados por parte de quienes tienen la capacidad de comprar a ese mismo nivel de precios.

**Depreciación acumulada.**

Es la suma que representa el total de la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

**Depreciación física.**

Es la pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

**Depreciación o Demérito**

Descenso en el valor de una propiedad, debido al uso, deterioro u obsolescencia. Puede ocurrir por causas que no alteran la utilidad natural o intrínseca de las cosas, (disminución de la demanda o aumento de la oferta, sobreproducción, etc.) o por deterioro de las cosas o disminución de dicha utilidad (avería, haber pasado de moda, invención de otro bien similar por igual precio o más barato, aunque sea de igual clase y calidad, etc.

**Depreciación observada.**

Es la pérdida de valor acumulada, determinada no por las provisiones anuales basadas en la expectativa de vida en servicio, sino mediante la inspección física en un avalúo de su estado de operación y expresada ordinariamente como porcentaje del costo original o del costo de reemplazo.

**Derecho de vía.**

Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de un tercero o el público en general, libre de toda obstrucción.

**Edad cronológica.**

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.

**Elementos accesorios**

Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que se convierten en elementos característicos del bien analizado como son: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en cinematógrafo, plantas de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

**Enfoque Comparativo.**

Es el procedimiento analítico que basado en el principio de sustitución se aplica en campo y gabinete y estudia la influencia que el mercado inmobiliario ejerce sobre el bien a valorar, identificando los factores de incidencia en la zona, así como las principales características medibles del inmueble a valorar y de sus comparables, las cuales se califican y homologan. Cabe señalar que los datos de comparación generalmente son obtenidos de las ofertas que existan en el mercado por lo que el resultado que se obtiene equivale a una oferta homologada. Dentro del proceso valuatorio general el resultado de la aplicación de este método constituye un INDICE de referencia útil para la posterior estimación del valor comercial.

**Enfoque de costos.**

Procedimiento analítico que se aplica en campo y gabinete a todas las obras y componentes que integran un inmueble, para conocer sus dimensiones, características y estado general, a fin de estimar su Costo Neto de Reproducción o de Reposición según sea el caso, al momento de la valuación.

Dentro del proceso valuatorio general el resultado de la aplicación de este método constituye un índice de referencia útil para la posterior estimación del Valor comercial.

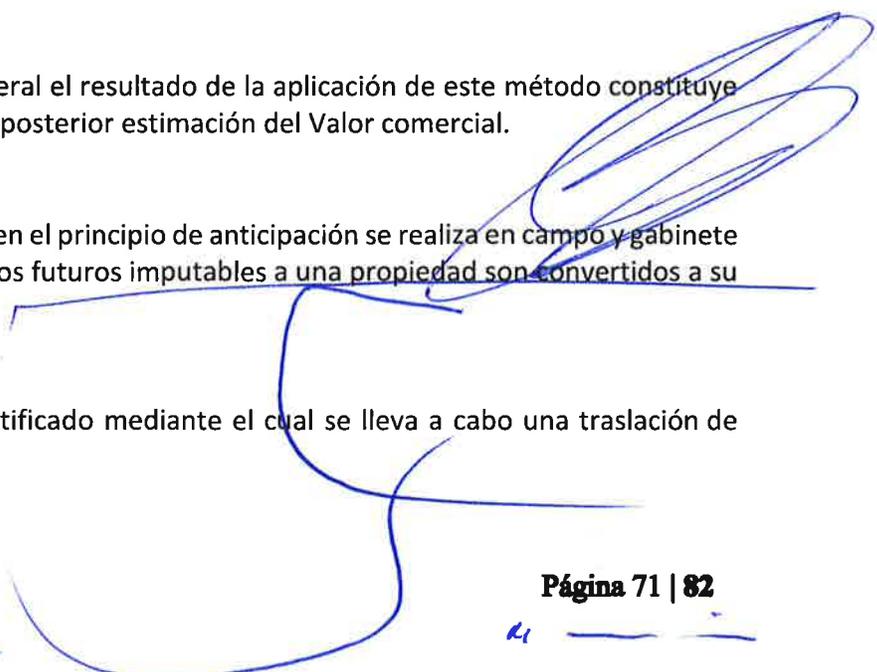
**Enfoque de Ingresos.**

Es el proceso analítico que basado en el principio de anticipación se realiza en campo y gabinete y mediante el cual los ingresos netos futuros imputables a una propiedad son convertidos a su equivalente de capital presente.

**Escritura de propiedad.**

Es un instrumento escrito y autenticado mediante el cual se lleva a cabo una traslación de dominio sobre bienes raíces.

**Factor de demérito.**



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

**Factor de homologación.**

Cifra numérica que establece el grado de diferencia, expresado en fracción decimal o en porcentaje, que existe entre dos bienes del mismo género en base a sus características particulares, para hacerlos comparables entre sí; de tal forma que la información obtenida respecto a uno de ellos (comparable) sirva para estimar el valor del analizado (sujeto). Puede ser mayor o menor a la unidad respectivamente, dependiendo si el bien en estudio es mejor o peor al comparable respectivamente.

**Factor de obsolescencia.**

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

**Factor resultante.**

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

**Gasto.**

Egreso o salida de dinero, con fines cualesquiera que no sean los de inversión. Se habla de gastos de ventas, financieros, administración, etc.

**Homogeneidad.**

En valuación inmobiliaria esta palabra normalmente se emplea para describir zonas o colonias de una ciudad con características similares, ya sea en lo referente a su aspecto físico particular, al nivel socioeconómico de sus habitantes, o al uso predominante al que se destinan los predios en ellas asentados.

**Índice de Mercado.**

Es una Oferta Homologada que resulta de comparar y homologar un bien inmueble con otros similares cuyos Precios de Oferta se conocen. Es el resultado de la aplicación del enfoque comparativo.

**Informe de avalúo.**

Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica como resultado de un avalúo, revisión o análisis económico. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse un trabajo de valuación.

**Ingreso bruto.**

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

**Ingreso neto.**

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

**Instalaciones especiales**

Son aquellas que se consideran indispensables o necesarias, para el funcionamiento operacional del inmueble, de acuerdo a su uso específico, tales como: elevadores, escaleras eléctricas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio, entre otros.

**Inversión Equivalente.**

Es la capitalización a perpetuidad, a una tasa real, de la renta neta actual que produce o pueda producir un inmueble.

Es el monto de dinero que se requiere invertir en valores del Mercado de Dinero para generar rendimientos mensuales reales equivalentes a las rentas netas que produce o puede producir un inmueble, en condiciones semejantes de riesgo y liquidez.

La inversión equivalente es el resultado al que se llega en la aplicación del enfoque de ingresos.

**Investigación de mercado.**

Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien mueble o inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien valuado.

**Mejoras a los terrenos.**

Son obras inherentes al acondicionamiento de un terreno, como: desmonte, nivelación pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas, cercado, ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local.

El término puede incluir también a los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama genéricamente "edificio" (s).

**Mercado.**

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

**Objeto del avalúo.**

El objeto del avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

**Obras complementarias.**

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros, o bien, son bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de

un inmueble, como pueden ser rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

**Obsolescencia.**

Es la contribución a la pérdida de valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales), o externos (económicos), distintos al uso y deterioro físico.

**Ocupación superficial.**

Es el acto de tomar posesión de la superficie de un terreno y ejecutar obras sobre él. Si el terreno es de propiedad privada, puede celebrarse un contrato de arrendamiento o de compraventa con el dueño, conforme a la legislación civil aplicable; y si el terreno pertenece a un núcleo agrario, podrá celebrarse un convenio de ocupación temporal o servidumbre de paso con sujeción a la Ley Agraria.

**Oferta**

Es la cantidad de bienes disponibles en el mercado a un determinado nivel de precios.

**Oferta en el mercado de propiedades.**

Es la cantidad de derechos sobre propiedades que están disponibles para venta o en renta, a diferentes precios en un mercado dentro de cierto período de tiempo.

**Opinión de valor.**

Es el proceso de estimar un valor, ya sea por un Valuador Profesional o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

**Practica Valuatoria.**

Es la práctica de la función de los Valuadores Profesionales que puede ser de tres maneras: avalúo, revisión de avalúos y consultoría.

**Precio de mercado.**

Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

**Precio.**

Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y se le denomina costo. El precio que se paga representa la intersección de la oferta y la demanda.

**Principio de competencia.**

La demanda del mercado genera ganancias para los productores, las ganancias atractivas general mayor competencia y el aumento de competencia modera las ganancias.

Ejemplo: Una fuerte demanda de casas resulta en ganancias altas para los promotores de proyectos y ello atrae más competencia.

Las ganancias excesivas alimentan competencias ruinosas y sobrevienen ofertas excesivas

junto con bajos precios.

**Principio de contribución:**

Plantea que el valor de un agente de producción que suele ser un componente de la misma propiedad, depende de la medida en que contribuya al valor total.

Es la base para estimar varias condiciones importantes como son:

- El método comparativo de ofertas de mercado o de comparación de ventas directas.
- La determinación de la posibilidad o imposibilidad de reparar el deterioro físico y la
- obsolescencia funcional de la propiedad.

Este principio está interrelacionado con otros principios que son el de equilibrio y el de productividad excedente.

**Principio de equilibrio** (también conocido como principio del Rendimiento Creciente y Decreciente).

El valor de un bien raíz y su rendimiento pueden ser incrementados por adición a uno o más de los agentes de producción, pero solo hasta el punto de equilibrio de los agentes. Adiciones por encima del punto de equilibrio resultan en un rendimiento menor.

**Principio de la oferta y la Demanda.**

Los precios de los bienes tienden a subir cuando la demanda excede a la oferta y tienden a bajar cuando la oferta excede a la demanda.

Cuando oferta y demanda están en equilibrio, los precios del mercado deben reflejar el costo de producción más una utilidad razonable.

**Principio de la productividad excedente.**

La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haberse deducido los costos de los agentes de producción como son el trabajo, la administración y el capital. El ingreso neto que se obtiene por la tierra es productividad excedente. El orden en que deben ser satisfechos los agentes de producción es el siguiente:

- Trabajo, que implica los salarios
- Coordinación, que corresponde a la administración
- Capital, que se aplica a la adquisición de insumos.
- Tierra

En consecuencia, el valor de la tierra tiende a ser fijado por los costos de trabajo, coordinación y capital.

Este principio está interrelacionado con los principios de equilibrio y contribución.

**Principio de pureza de enfoque.**

Cada uno de los tres enfoques clásicos de valuación (costos, Ingresos y Comparativo) debe

abordarse de manera independiente de los otros dos y de la conclusión misma del avalúo. No es admisible la manipulación del resultado obtenido mediante un enfoque bajo ningún pretexto, como pudiera ser lograr una aproximación al resultado obtenido mediante otro enfoque.

**Principio de uniformidad.**

El valor de mercado llega a su máximo en los lugares en los que se logra un grado razonable de homogeneidad económica y social.

**Principio del mejor y mayor uso.**

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades, edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

**Propiedad.**

Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.

**Propósito del avalúo.**

Es el tipo de valor por estimar, correspondiente al tipo de trabajo valuatorio de que se trate. Cualesquiera que sean las circunstancias, los conceptos y montos asociados con un determinado tipo del valor siempre serán los mismos.

**Renta de mercado.**

Es la cantidad estimada por la cual una propiedad o espacio dentro de una propiedad debe rentarse, a la fecha de la valuación entre un arrendador y un arrendatario dispuestos, bajo condiciones adecuadas, en una transacción de libre competencia, después de una comercialización apropiada, en donde las partes actúan con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión.

**Seguro.**

Es el mecanismo económico mediante el cual aquellos que se encuentran sujetos a determinados peligros similares contribuyen a un fondo común, con el cual se paga cualquier pérdida sufrida por cualquiera o cuales quiera de los contribuyentes.

**Servidumbre de paso.**

Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

**Solicitante del avalúo.**

Persona física, moral, pública o dependencia que requiere de un dictamen de valuación o justipreciación de rentas.

**Sujeto.**

Es el término que se empleará para identificar el bien en estudio, para el que se realiza el dictamen valuatorio por el método de mercado, mismo que se someterá a Capitalización diversas con otros bienes.

**Superficie accesoria**

Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.

**Superficie construida**

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

**Superficie privativa**

Es aquella conformada por las áreas que son de privado o uso exclusivo del propietario (s) de un inmueble valuado siendo, por ejemplo: La Casa habitación (terreno y construcciones), el área del lote condominal perfectamente delimitado en medidas y colindancias, superficies de cajones de estacionamiento, jaulas de tendido, cuartos de servicio, bodegas, balcones, terrazas y Roof garden entre otros.

**Superficie habitable**

Se consideran todas aquellas construidas y diseñadas para tal efecto y que permiten el desarrollo de las actividades humanas de manera segura, íntima o privada, y que forman una continuidad física procurando resguardo y confort a sus ocupantes.

**Superficie vendible**

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

**Superficie Rentable o Útil:**

Para efectos del presente manual y para uso habitacional se considerará la misma que sea definida por el valuador como área vendible.

**Tasa de Capitalización.**

Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y

el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble. Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.

#### **Terreno.**

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada País en particular. En México, en primer lugar, el Art. 27 de la constitución y a otras Leyes.

#### **Uso del avalúo.**

Es una forma en que el cliente o usuario emplea la información contenida en el informe del avalúo. Dado que el avalúo proporciona una base para la toma de decisiones, el uso del avalúo depende de la decisión que el usuario desea tomar, es decir, de sus necesidades.

#### **Utilidad Bruta.**

Es el Ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.

#### **Utilidad Neta.**

Es la cantidad que resulta de restar a un ingreso generado por una venta u otro tipo de operación todos los costos, derechos e impuestos asociados en los estados financieros se muestra como un cambio en el capital contable de la entidad producido durante un periodo. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y el pago de dividendos hechos a los dueños del negocio.

#### **Valor.**

Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden.

#### **Valor de Capitalización.**

Es el valor presente a la fecha del dictamen, expresado en términos monetarios, de los beneficios futuros que se esperan recibir por la posesión de un bien durante su vida económica productiva, es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

#### **Valor de mercado.**

Es el valor expresado en términos monetarios a una fecha determinada, en la que un comprador y un vendedor enterados de las características particulares y principales de un bien, así como de las condiciones del mercado que lo rodean, estarían dispuestos a intercambiarlo, estando ambos libres de presiones externas y realizando la operación de intercambio en un tiempo razonable.

#### **Valor de oportunidad.**

Es el máximo precio aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del

beneficio que se espera generará.

**Valor de realización forzada.**

Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal "tal como está y donde se ubica" el bien.

**Valor de rescate.**

Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil económica de un bien o de una componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.

**Valor de salvamento o de Rescate.**

Es el valor neto que se espera obtener de un bien al final de su vida útil. Esta cifra estimativa se calcula usualmente en el momento de la compra y puede ser positiva, cero o negativa si se estiman costos de demolición y acarreo. Es común establecer el valor de salvamento como un porcentaje del costo inicial.

**Valor fiscal.**

Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales, para fines de un traslado de dominio.

**Valor justo.**

Es el precio por el cual un bien o servicio puede intercambiarse, o una controversia puede resolverse, entre partes deseosas y conocedoras de los hechos pertinentes, en una transacción sin intermediarios.

**Valor residual.**

En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

**Valuación.**

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

**Valuar.**

Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.

**Venta.**

Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

**Vida útil económica.**

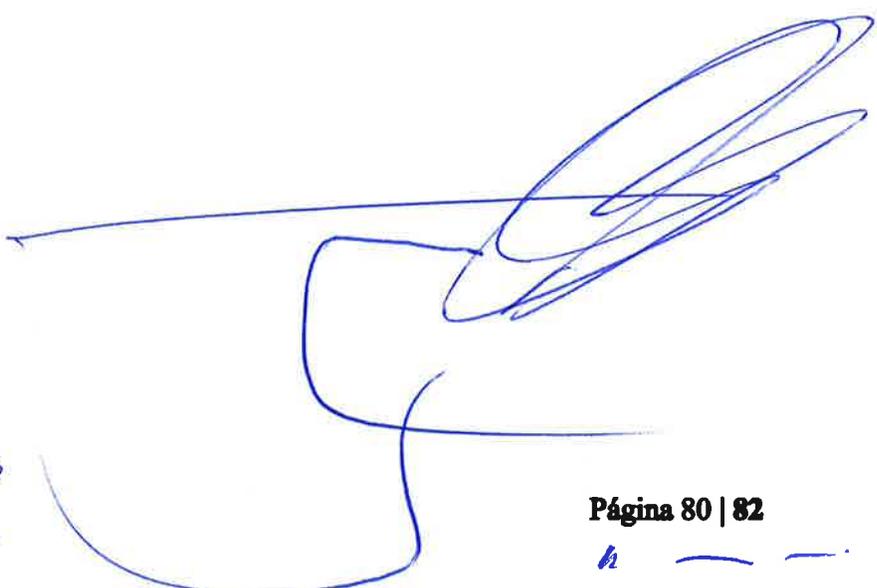
Periodo de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación por los costos de mantenimiento.

**Vida útil total.**

La vida productiva que se supone tendrá el bien, antes de que sea necesario arreglarlo o remplazarlo. Se le llama también periodo de recuperación y puede ser un poco diferente para depreciación y propósitos impositivos que para propósitos verdaderamente comerciales o productivos. Esta diferencia ocurre por varias razones: normas impositivas, política administrativa, cambio previsto de productos y gastos.

**Zonas homogéneas.**

Son aquellas áreas urbanas cuyas características físicas, políticas, económicas, sociales y jurídicas son iguales o equivalentes.

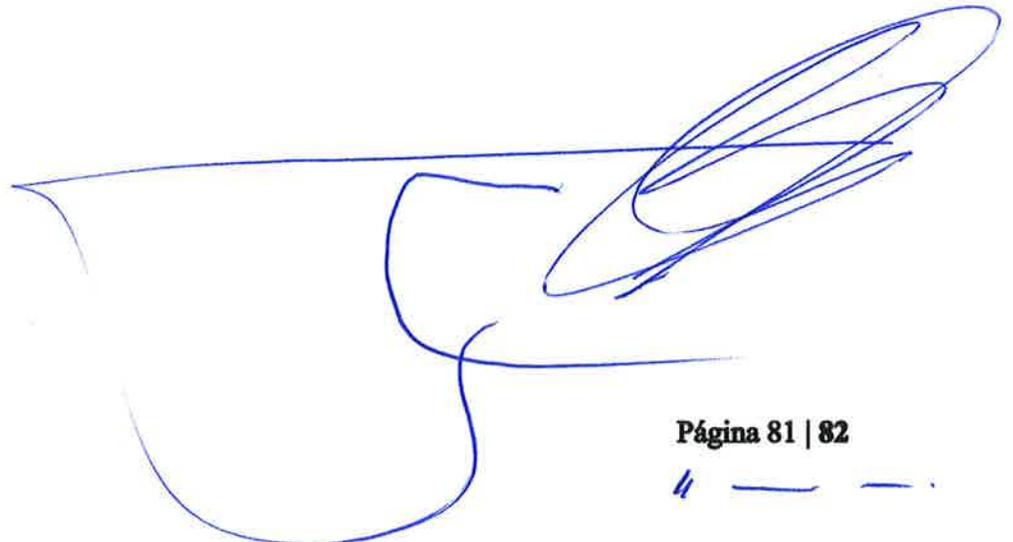


## **XVIII.- TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO 1.-** El presente manual entrará en vigor al día siguiente de su aprobación y firma por el órgano administrativo.

**ARTÍCULO 2.-** Difúndase el presente Manual para la observancia y conocimientos del personal técnico y administrativo de la empresa denominada "VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V."

México, Distrito Federal, a los veintitrés de febrero del año dos mil veintitrés.





# VAPROY

VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. de C.V.

Clave: VPV-MAVA-01

Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO  
DE 2023

No. Versión: 3

## XIX.- APROBACIÓN DEL MANUAL DE VALUACIÓN.

**ESTE MANUAL FUE APROBADO EL 23 DE FEBRERO DE 2023 POR EL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN,  
ORGANO DE GOBIERNO DE VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY,  
S.A. DE C.V.**

**L.A.E. MAURICIO ALEJANDRO GÓMEZ ROCHA  
PRESIDENTE**

**LIC. JUAN RAFAEL HERRERA FLORES  
SECRETARIO**

**ARQ. IGNACIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ  
TESORERO**

**ARQ. MARCO ANTONIO GÓMEZ ROCHA  
DIRECTOR GENERAL- ELABORÓ**



Clave: VPV-MAVA-01
Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO DE 2023
No. Versión: 3

**VALUACION DE PROYECTOS VAPROY, S.A. DE C.V.**

**SOLICITUD DE AVALUO**

FECHA DE SOLICITUD  FOLIO DE LA SOLICITUD

GENERALES	
PROPOSITO DEL AVALUO	<input type="text"/>
TIPO DE CREDITO	<input type="text"/>
OTORGANTE DEL CREDITO	<input type="text"/>
COORDINADOR DE LA SOLICITUD*	<input type="text"/>
TELEFONO	<input type="text"/>
CORREO ELECTRONICO	<input type="text"/>
TELEFONO	<input type="text"/>

\*SOLO APLICA PARA EMPLEADOS DE INSTITUCIONES

SOLICITANTE O COMPRADOR	
APELLIDO PATERNO	<input type="text"/>
NOMBRE O RAZON SOCIAL	<input type="text"/>
N.S.S.	<input type="text"/>
CALLE	<input type="text"/>
C.P.	<input type="text"/>
DELEGACION/ MUNICIPIO	<input type="text"/>
TELEFONO	<input type="text"/>
APELLIDO MATERNO	<input type="text"/>
R.F.C.	<input type="text"/>
C.U.R.P.	<input type="text"/>
Nº EXTERIOR	<input type="text"/> Nº INTERIOR / DEPTO <input type="text"/>
COLONIA	<input type="text"/>
ESTADO	<input type="text"/>

OFERENTE O VENDEDOR	
NOMBRE O RAZON SOCIAL	<input type="text"/>
R.F.C.	<input type="text"/>
CALLE	<input type="text"/>
C.P.	<input type="text"/>
DELEGACION/ MUNICIPIO	<input type="text"/>
TELEFONO	<input type="text"/>
CORREO ELECTRONICO	<input type="text"/>
CLAVE CONSTRUCTOR	<input type="text"/>
C.U.R.P.	<input type="text"/>
Nº EXTERIOR	<input type="text"/> Nº INTERIOR / DEPTO <input type="text"/>
COLONIA	<input type="text"/>
ESTADO	<input type="text"/>
REPRESENTANTE LEGAL	<input type="text"/>

VIVIENDA	
CALLE	<input type="text"/>
Nº EXT	<input type="text"/>
ENTRE CALLE 1	<input type="text"/>
COLONIA	<input type="text"/>
DELEGACION/ MUNICIPIO	<input type="text"/>
MANZANA	<input type="text"/>
CONDOMINIO	<input type="text"/>
NIVEL	<input type="text"/>
CUV	<input type="text"/>
TELEFONO	<input type="text"/>
Nº INTERIOR / DEPTO	<input type="text"/>
ENTRE CALLE 2	<input type="text"/>
C.P.	<input type="text"/>
ESTADO	<input type="text"/>
SUPERMANZANA	<input type="text"/>
EDIFICIO	<input type="text"/>
ENTRADA	<input type="text"/>
TIPO DE VIVIENDA	<input type="text"/>

OBSERVACIONES:	
CONTACTO	<input type="text"/>
TELEFONO	<input type="text"/>

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL SOLICITANTE

Servicio: \_\_\_\_\_  
 Fecha: \_\_\_\_\_  
 Hora: \_\_\_\_\_

**ANEXO II. FORMATO CÉDULA DE INSPECCION**

Entorno Urbano				Orden			Saturación
Habitacional	Comercial	Industrial	Mixto	1ero.	2ndo.	3ero.	%

Redes de Servicios					Equipamiento Urbano		
Eléctrica	Telefonía	Alumbrado	Gas Natural	Drenaje	Iglesia: m	Hospital: m	
Aérea	Aérea	Aérea	Existe	Pluvial	Mercado: m	Bancos: m	
Subterránea	Subterránea	Subterránea	No Existe	Aguas N.	P. Púb.: m	Est. T. Urb.: m	
C/Acometida	C/Acometida		C/Acometida	Mixto	Parques: m	Est. T. Suburb.: m	
				Fosa Sép.	Escuela: m	Otro: m	

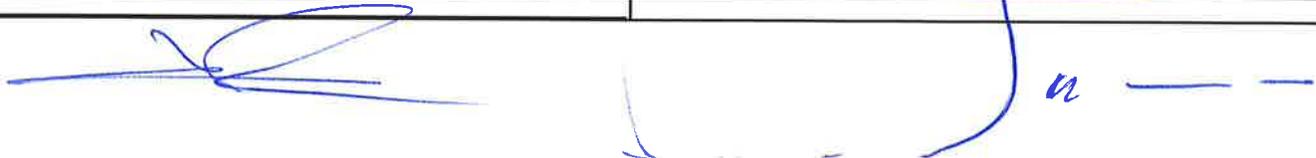
Latitud:			Longitud:			Altitud:	msnm
Topografía:	Ascendente	Descendente	Plana	Niveles:		Unid. Grales./Suscep.	/
Edo. Conservac.	Ruinoso	Malo	Normal	Bueno	Muy Bueno		
Edad:	a.	Año Const.:		Año Remodelac.			
M2 T. Cond.		M2 T.		M2 Const.	M2 Acc.		

Elementos de la Construcción			
Cimentación:		Techos:	
Estructura:		Azoteas:	
Muros:		Bardas:	
Entrepisos:		Obs.:	

Acabados			
Estancia No.:	Piso:	Recámaras No.:	Piso:
	Zoclos:		Zoclos:
	Muros:		C/Vestidor?:
	Lambrín:		C/Closet?:
	Plafón:		
Cocina No.:	Pintura y/o Recub.:	Baños No.:	Pintura y/o Recub.:
	Piso:		Piso:
	Zoclos:		Zoclos:
	Muros:		Muros:
	Lambrín:		Lambrín:
Patio de Serv. No.:	Plafón:	Medio Baño?:	Plafón:
	Pintura y/o Recub.:		No.:
	Piso:		Estacionamiento No.:
	Zoclos:		Cub. O Desc.?
	Muros:		Fijo o Movil?
Cuarto de Serv. No.:	Lambrín:	En Escritura?	Lambrín:
	Plafón:		Relevante
	Pintura y/o Recub.:		Piso:
	Piso:		Zoclos:
	Zoclos:		Muros:
Con WC?	Lambrín:	Lambrín:	Lambrín:
	Plafón:	Plafón:	Plafón:
	Pintura y/o Recub.:	Pintura y/o Recub.:	Pintura y/o Recub.:
	Piso:		
	Zoclos:		

<b>Descripción General:</b>	
-----------------------------	--

El. Accesorios, Instal. Especiales y Obras Complementarias	Instalaciones	
Portones de operación Eléctrica:	Eléctrica:	
Cocinas Integrales Móviles:	Hidráulica:	
Equipos de Bombeo:	Sanitaria:	
Gas Estacionario:	Gas:	
Otros:	Observaciones:	
Elevadores:		
Aire Acondicionado:		
Sistema Hidroneumático:		
Sistemas de Intercomunicación:		
Otros:		
Bardas, Celosías:		
Patios y Andadores:		
Jardines:		
Cisternas o Aljibes:		
Otros:		





Clave: VPV-MAVA-01

Fecha de elaboración: 23 DE FEBRERO DE 2023

No. Versión: 3

### ANEXO III. FORMATO DEL AVALÚO

**1. Datos Generales**

1.2. Nombre UV	1.3. Clave UV	1.4. Fecha del avalúo
1.5. Nombre controlador	1.6. Clave controlador SHF	
1.7. Nombre VP	1.8. Clave VP SHF	1.9. Propósito
1.10. Tipo de inmueble	1.11.1. Calle y número	
1.11.2. Nombre del conjunto	1.11.3. Asentamiento	
1.11.4. C.P.	1.11.5. Delegación o municipio	1.11.6. Entidad federativa
1.12.1. Longitud	1.12.2. Latitud	1.12.3. Altitud
1.13. Régimen de propiedad	1.14. Cuenta predial	1.15. Número de conjunto de infonavit
1.16. Clave de entidad otorgante	1.17. Nombre del constructor	1.18. Cuenta agua
1.19. Nombre del solicitante	1.20. Nombre del propietario	

**2. Características Urbanas**

2.1. Nivel de infraestructura	2.2. Agua potable	2.3. Drenaje	2.4. Electrificación	2.5. Alumbrado Público
2.6. Vialidades	2.7. Teléfono	2.8. Señalización	2.9. Transporte	2.10. Vigilancia
2.11. Nivel de equipamiento	2.12. Clasificación de la zona	2.13. Ref. de proximidad urbana		
2.14. Construcciones predominantes	2.15. Vías de acceso			

**3. Características de los Inmuebles**

3.1 Croquis de Localización	3.2 Fachada
-----------------------------	-------------

3.3. Uso de suelo	3.4. Servidumbres o restricciones
-------------------	-----------------------------------

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual

3.5.1. N° Recamaras	3.5.2. N° Baños	3.5.3. N° 1/2 Baños	3.5.4. N° Estacionamientos	3.5.5. N° Elevador
---------------------	-----------------	---------------------	----------------------------	--------------------

3.6. Unidades rentables generales	3.7. Unidades rentables del inmueble	3.8.1. Estructura
-----------------------------------	--------------------------------------	-------------------

3.8.2. Acabados

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Estancia / Comedor			
Cocina			
Recámaras			
Baños			
Escaleras			
Patio de servicio			
Estacionamiento			
Fachada			

3.9.1. Hidráulico sanitarias	3.9.2. Eléctricas
------------------------------	-------------------

3.10.1. Carpintería

3.10.2. Herrería



**VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A. DE C.V.**

AV. INSURGENTES SUR 1802 INT. SEGUNDO PISO, COLONIA FLORIDA, ALVARO OBREGON. CIUDAD DE MEXICO, C.P. 01030

Tels. 55-5661-2404

www.vaproy.com.mx

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

**4. Enfoque Físico**

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

Nº	Ubicación de la oferta (comparables)	Precio de oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente/Antecedente/Teléfono
1						
2						
3						
4						

4.1.1. Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

Nº	b	Pagos (\$/m²)	Demérito	Valor unitario	Factores de homologación		%	F.Re.	Valor Unitario Resultante (\$/m²)
1									
2									
3									
4									
<b>Valor Unitario Promedio (\$/m²)</b>									
<b>Valor aplicado por m²</b>									

4.2. Terreno en Estudio.

Fracción	Superficie /m²	Valor Unit.	Factores de eficiencia			F.R.	Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor parcial
1									
2									
3									
<b>Totales</b>								<b>Valor A</b>	

4.3. Construcciones

4.3.1. Clasificación de las Construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble

4.3.1.2. Estado de conservación

4.3.1.3. Calidad del proyecto

4.3.1.4. Edad de las construcciones

4.3.1.5. Vida útil remanente

4.3.1.6. Número de niveles

4.3.1.7. Nivel en edificio (Condominio)

4.3.1.8. Grado de terminación de la obra

4.3.1.9. Grado de avance de las áreas comunes

4.3.2. Construcciones en Estudio.

Tipo de construcción	Edad en años	Superficie m²	V.R. Nuevo	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m²)	Valor Parcial Construcciones
<b>Totales</b>								<b>Valor B</b>

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo :

4.4. Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes
<b>Totales</b>										<b>Valor C</b>

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m²)	Valor Parcial Elementos Adicionales
<b>Totales</b>										<b>Valor D</b>

**VALOR FÍSICO A+B+C+D**

**5. Enfoque Mercado**

5.1 Información de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

Nº	Ubicación de la oferta (Comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1						
2						
3						
4						
5						
6						

## 5.2 Análisis por homología.

N°	Precio de VENTA Inmuebles similares	Superficie m²		Valor unitario (\$/m²)	Valores		Factores de homología					%	Valor unitario resultante (\$/m²)	
		Terreno	Construcción		VUT	VUC	Fic	Conservación	Superficie	Zona	Ubicación			Edad
1														
2														
3														
4														
5														
6														

**Área del sujeto**

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio

Máximo

Mínimo

Diferencial físico vs mercado

Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio

Máximo

Mínimo

Monto unitario aplicable:

5.3.1. Superficie Vendible:

.00

7.1.1 Valor comparativo de mercado:

**6. Enfoque de Capitalización de Rentas**

N°	Ubicación de la oferta (Comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie	Unitario	Fuente/Antecedente/Teléfono
1						
2						
3						
4						

Estimación de renta de acuerdo a la referencia del inmuebles similares:

N°	Unidad Rentable (1)	Renta unit/m²	Superficie	Renta mensual
1				
2				

Cálculo por capitalización de rentas

$$V_c = \frac{PMT[1-(1+i)^{-n}]}{i}$$

Renta mensual bruta

Deducciones mensuales estimadas

PMT renta neta mensual

Tasa de capitalización mensual

Vida útil remanente en meses

**Deducciones mensuales**

%

Porcentaje de desocupación (Vacíos)

Impuesto predial

Conservación y mantenimiento

Administración

Seguros

Otros (Indicar)

Suma

**7. Conclusiones**

7.1.1. Valor comparativo de mercado:

7.1.2. Valor Físico:

7.1.3. Valor de capitalización de rentas:

**7.2 Valor Concluido**

7.2.2. Importe del Valor Concluido:

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo.

Valuador Clave:

Controlador Clave:

**7.3 Reporte Fotográfico**

FACHADA POSTERIOR

FACHADA

COCINA



**VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A. DE C.V..**

AV. INSURGENTES SUR 1802 INT SEGUNDO PISO. COLONIA FLORIDA, ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 01030

Tels. 55-5661-2404

www.vaproy.com.mx

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

BAÑO COMPLETO	RECAMARA PRINCIPAL	ENTORNO

**7.4 Colindancias** Fuente de la información:

Tipo	Dirección	Medida (mts)	Descripción
------	-----------	--------------	-------------

**7.5 Declaraciones y Advertencias**

Declaraciones:

Advertencias:

**7.6 Croquis del Inmueble**





VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY S.A. DE C.V.

AV. INSURGENTES SUR 1802 INT.SEGUNDO PISO, COLONIA FLORIDA, ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 01030

Tels. 55-5661-2404

www.vaproy.com.mx

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

Avalúo de Inmueble Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda

- 1. Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación.
2. Fecha del Avalúo. En formato DD/MM/AAAA.
3. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
4. Clave del Controlador que certificó el Avalúo. Número asignado por SHF.
5. Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHF.
6. Clave de la entidad que otorga el crédito.
7. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.
8. Propósito del avalúo.
9. Tipo de Inmueble a valorar.
10. Calle y número.
11. Nombre del conjunto incluyendo Infonavit.
12. Asentamiento.
13. Código Postal.
14. Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI.
15. Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.
16. Número de cuenta predial.
17. Proximidad urbana.
18. Nivel de Infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda).
19. Clase del Inmueble.
20. Vida Útil Remanente en meses.
21. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA.
22. Unidades rentables generales.
23. Unidades rentables.
24. Superficie del terreno en m².
25. Superficie construida en m².
26. Superficie accesoria en m².
27. Superficie vendible en m².
28. Valor comparativo de mercado.
29. Valor físico del terreno.
30. Valor físico de la construcción.
31. Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.
32. Importe del valor concluido.
33. Número de recámaras.
34. Número de baños.
35. Número de medios baños.
36. Número de niveles de la unidad valuada.
37. Número de espacios de estacionamiento.
38. Acometida al inmueble del suministro telefónico.
39. Nivel de equipamiento urbano.
40. Elevador (Indicar: Uno si tiene. Cero si no.).
41. Longitud.
42. Latitud.
43. Altitud.

Valuador Profesional

Controlador

Valuador:
Clave S.H.F.:
Especialidad:

Controlador:
Clave S.H.F.:
Especialidad:

[Handwritten signature of the Valuator]

[Handwritten signature of the Controller]



**VAPROY**

VALUACIÓN DE PROYECTOS VAPROY, S.A. de C.V.

**Clave:** VPV-MAVA-01

**Fecha de elaboración:** 23 DE FEBRERO DE 2023

**No. Versión:** 3

**ANEXO IV. CHECK LIST (CERTIFICACIÓN DE AVALÚO)**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

## REVISIÓN PARA CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

\*\*\* Todas las observaciones deberán ser registradas en el Sax o Excel del Avalúo.

FOLIO SAX: \_\_\_\_\_ TIPO DE INMUEBLE: \_\_\_\_\_ USADO: \_\_\_\_\_, O NUEVO: \_\_\_\_\_  
 PROPÓSITO: \_\_\_\_\_ OCUPADO: \_\_\_\_\_, O DESOCUPADO: \_\_\_\_\_  
 CONTROLADOR RESPONSABLE: \_\_\_\_\_ DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

TIPO DE AVALÚO	SI - NO	CUMPLE	RAZÓN U OBSV.
BANCO O CLIENTE: _____		SI - NO	
PERITO TITULAR: _____		SI - NO	
RESPONSABLE: _____		SI - NO	
		SI - NO	

### VERIFICACIÓN DE: LOCALIZACIÓN, ESTADO FÍSICO Y VALORES

**A. VERIFICACIÓN DE DIRECCIÓN CON MICRO Y MACRO- CROQUIS , UBICACIÓN EN MANZANA Y FACHADA DEL INMUEBLE**

REVISIÓN Y COINCIDENCIA	ACCIÓN	CALIF.
GEOREFERENCIA		1
MICRO (UBIC. EN MANZANA)		5
MACRO		10
DIRECC. (CALLE EN EL MAPA Y No. OFIC. )		
FACHADA (VERIFICAR CON FOTOS)		

**B. REVISIÓN DE FOTOS : TIPO DE INMUEBLE, CALIDAD, CONSERVACIÓN, EDAD Y VIDA REMANENTE**

TIPO Y USO INMUEBLE	VERIFICADA	COINCIDENTE CON AVALÚO	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
CALIDAD				1
CONSERVACIÓN				5
EDAD				10
VIDA REMANENTE				

**C. VALIDACIÓN DE SUPERFICIE DE TERRENO**

AVALÚO	EXPEDIENTE	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

**D. VERIFICACIÓN DE VALORES DE SUELO Y HOMOLOGACIÓN**

DISPERSIÓN: \_\_\_\_\_ Nota: Máximo respecto al Mínimo (Máxima aceptable 30%, objetivo 10%)  
 Factores en conformidad con lo establecido en el manual de Valuación con notas explicativas

SIMILAR	H. SUP.	H. ZONA	H. UBICACIÓN	LÓGICA	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
1	SI - NO					1
2	SI - NO					5
3	SI - NO					10
4	SI - NO					

**E. VALIDACIÓN Y VERIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN CON PLANO**

AVALÚO	PLANO	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

**F. ELEMENTOS ACCESORIOS DE ALTO IMPACTO EN LOS ENFOQUES DE VALOR**

	No O M2	CON BASE EN:	CALIF.
CAJONES			1
BODEGAS			5
ROOF GARDEN U TROS			10

**G. VERIFICACIÓN DE VALORES DE VENTA Y SU HOMOLOGACIÓN**

DISPERSIÓN: \_\_\_\_\_ Nota: Máximo respecto al Mínimo (Máxima aceptable 30%, objetivo 10%)  
 Factores en conformidad con lo establecido en el manual de Valuación con notas explicativas

H. FIC	H. SUP.	H. ZONA	H. UBICACIÓN	EDAD	CONSERV.	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
			H. CAJONES				1
							5
							10

**H. VERIFICACIÓN DE VALORES DE RENTA (SI NO APLICA, VER NOTAS)**

DISPERSIÓN: \_\_\_\_\_ Nota: Máximo respecto al Mínimo (Máxima aceptable 30%, objetivo 10%)  
 Factores en conformidad con lo establecido en el manual de Valuación con notas explicativas

VALOR U. DE RENTA VACIOS	VALOR D CAPITALIZACIÓN :	DIF. CON EL ENFOQ DE MERCADO	CALIF.
			1
			5
			10

**DATOS ADMINISTRATIVOS**

**J. VALIDACIÓN DE SOLICITANTE**

AVALÚO	EXPEDIENTE	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

**K. VALIDACIÓN DEL PROPIETARIO (ESCRITURA EN PROEMIO, CLAUSULAS Y NOTAS)**

AVALÚO	EXPEDIENTE	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

**L. VALIDACIÓN DE DIRECCIÓN CORRECTA (ALINEAMIENTO Y No. OFICIAL, CLAUSULAS, RPP, Y OTROS (VER NOTAS Y ANEXOS)**

AVALÚO	EXPEDIENTE	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

**M. VALIDACIÓN DE CUENTA DE AGUA Y PREDIAL, NOTAS.**

AVALÚO	EXPEDIENTE	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

**N. VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS (VALIDAR FRENTE A CALLE POR NOMBRE, VER NOTAS Y ANEXOS)**

AVALÚO	EXPEDIENTE	COINCIDE	ACCIÓN Y NOTAS	CALIF.
				1
				5
				10

ESTATUS: \_\_\_\_\_ NOTAS: \_\_\_\_\_

MÍN. 13  
 > 13 < 90 Llamado de atención  
 > 90 < 130 Envío de observ.  
 MAX > 130 Aprobado

DAR LECTURA A LAS NOTAS, DECLARACIONES, ADVERTENCIAS Y LIMITANTES AL AVALÚO POR:

- 1 DOCUMENTACIÓN
- 2 HALLAZGOS PRODUCTO DE LA INPECCIÓN AL INMUEBLE
- 3 HALLAZGOS O LIMITACIONES AL ENFOQUE FÍSICO Y/O MERCADO DE VENTAS Y RENTAS.
- 4 APLICACIÓN DE POLITICAS DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO O FISCALES RESPECTIVAS.
- 5 CONSIDERACIONES APLICABLES POR INSTITUCIONES REGULADORAS EN LA MATERIA.
