



COVEA

COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES A.C.

METODOLOGIA SHF

COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, A.C.

2 DE JULIO 2020

M. EN VAL. ARQ. NORMA HERLINDA AGUILAR FRÍAS

HISTORIA

- ▶ El 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la que se establece que la citada Sociedad tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.
- ▶ De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, el 26 de febrero de 2002, fecha de la primera sesión del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., dicha institución de banca de desarrollo sustituyó, como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, al Banco de México.

MISION Y VISION

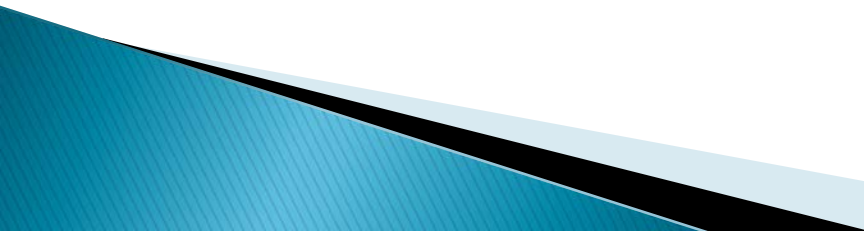
- ▶ **Misión**

- ▶ Garantizar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

- ▶ **Visión**

- ▶ Ser una institución que asegure las mejores condiciones de financiamiento y liquidez para el sector de la vivienda y cumpla eficazmente con los compromisos de financiamiento al desarrollo.

VALORES

- ▶ **Eficiencia** – Optimizo los recursos y agrego valor en cada actividad en la que me involucro, con el fin de cumplir las expectativas de nuestros clientes y de la sociedad.
 - ▶ **Trabajo en equipo** – Interactúo activamente en el entorno y aspiro a impactar positivamente en la integración de procesos y cadenas de valor con actitudes colaborativas, de corresponsabilidad y con una perspectiva sistémica.
 - ▶ **Innovación** – Busco soluciones proactivas, adaptadas a las necesidades de nuestros clientes –internos y externos–, con un enfoque estratégico, transformador, creativo, práctico y rentable.
 - ▶ **Compromiso** – Genero condiciones para la motivación, compromiso, alto desempeño y desarrollo del potencial de los equipos de trabajo en que participo.
 - ▶ **Actitud Profesional** – Afronto la trascendencia de nuestra Misión con una actitud íntegra, dedicada y responsable.
- 

DESCRIPCIÓN DE SHF

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Objeto

- ▶ SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.
- ▶ Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.
- ▶ Para el logro de sus objetivos, SHF podrá llevar a cabo los actos siguientes:
 - ▶ Aceptar préstamos y créditos;
 - ▶ Emitir bonos bancarios;
 - ▶ Constituir depósitos en instituciones de crédito y en entidades financieras del exterior;
 - ▶ Operar con divisas y valores, incluyendo aquéllos respaldados por garantías otorgadas por la Sociedad o seguros otorgados por aseguradoras en las que participe esta última;
 - ▶ Garantizar créditos y valores relacionados con financiamientos a la vivienda, otorgados o emitidos por entidades financieras, e invertir en esos valores;
 - ▶ Otorgar créditos relacionados con la vivienda con el fin de impulsar el desarrollo de algún segmento de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda o de procurar la estabilidad de dichos mercados conforme a los criterios que defina su Consejo Directivo;
 - ▶ Prestar servicios de consultoría;
 - ▶ Celebrar contratos para cubrir, total o parcialmente, los riesgos que asuma la Sociedad por las operaciones de prestar servicios de consultoría;
 - ▶ Promover esquemas para constituir pagos iniciales o enganches destinados a la adquisición de vivienda;

DESCRIPCIÓN DE SHF

Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito;

- ▶ Practicar operaciones de fideicomiso y llevar a cabo mandatos y comisiones relativos a su fin, cuando por ley se le asigne a la Sociedad esa encomienda; cuando se trate de actos que coadyuven a la consecución de su objetivo o bien cuando la propia Sociedad constituya fideicomisos para cumplir obligaciones laborales a su cargo;
- ▶ Actuar como representante común de tenedores de títulos de crédito representativos de financiamiento a la vivienda;
- ▶ Realizar aportaciones para la constitución de instituciones de seguros de los ramos de crédito a la vivienda y garantía financiera o invertir en el capital social de éstas;
- ▶ Invertir, con la previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el capital social de las empresas que le presten servicios complementarios o auxiliares en la administración o en la realización del objeto de la propia Sociedad o realizar aportaciones para la constitución de este tipo de empresas, en cuyo caso éstas no serán consideradas de participación estatal y, por lo tanto, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables a las entidades de la Administración Pública Federal Paraestatal, así como contratar sus servicios sin que resulte aplicable para tal efecto la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y
- ▶ Las demás operaciones a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito, así como las análogas y conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- ▶ **Garantía del Gobierno Federal**
- ▶ El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la Sociedad contraiga con terceros hasta la conclusión de dichos compromisos. Las nuevas obligaciones que suscriba o contraiga la Sociedad a partir del 1o. de enero del 2014, no contarán con la garantía del Gobierno Federal.

LINEAMIENTOS

- ▶ Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a al vivienda (publicadas el 30 de junio de 2003, vigentes a partir del 1 diciembre, salvo las relativas al procedimiento de autorización e inscripción; las cuales entrarán en vigor a partir del 1 de septiembre de 2003.)
- ▶ Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a al vivienda (publicadas el 27 de septiembre de 2004, vigentes a partir del 15 febrero de 2005)

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR

- ▶ Primera publicación 30/06/2003

Capítulo I

Disposiciones generales

Primera. Objeto. El objeto de estas Reglas es establecer los términos y las condiciones relativos al otorgamiento de la autorización como perito valuador y a la inscripción en el registro de unidades de valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo; así como determinar la responsabilidad y efectos que derivan de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Segunda. Sujetos. Las disposiciones de estas Reglas son de carácter general y de observancia obligatoria para todas las personas que soliciten y obtengan la autorización de perito valuador de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, así como para aquellas personas morales que quieran y obtengan su inscripción en el registro correspondiente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en los términos que se precisan en estas Reglas.

Tercera. Definiciones. Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR

Capítulo II

De los requisitos para obtener la autorización

Quinta. Requisitos de los peritos valuadores. Las personas que pretendan obtener la autorización deberán:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

b) Los profesionistas que no cumplan con lo señalado en el inciso anterior deberán contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; o ser considerados como peritos valuadores de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles;

c) Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR

II. Pertenecer al padrón de la Unidad de Valuación que la solicite;

III. Contar con experiencia mínima de un año en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

IV. Presentar, a través de cada una de las Unidades de Valuación en las que se encuentren registrados en el Padrón, la solicitud de autorización;

V. Contar con la Clave Única de Registro de Población, y

VI. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad.

Sexta. Requisitos de los controladores. Los controladores deberán pertenecer únicamente al padrón de la Unidad de Valuación que solicitó su autorización, y acreditar ante ésta:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria; y además, contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedidas por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

b) Los profesionistas que no cuenten con la cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, referida en el inciso anterior, deberán ser considerados como peritos valuadores de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles, o estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. Experiencia mínima de cinco años en la realización de avalúos sobre bienes

III. Contar con la Clave Única de Registro de Población;

IV. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad;

V. Contar con un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique y, por lo tanto, vincularla jurídicamente respecto con dichos avalúos, y

VI. Contar con la capacidad para garantizar a la Unidad de Valuación la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento uniforme de la normatividad aplicable a la realización de avalúos, y la observancia plena de las disposiciones de estas Reglas y demás disposiciones normativas aplicables.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR

Decimacuarta. Vigencia. La autorización y la Inscripción tendrán una vigencia de tres años, contada a partir del día en que se expidan.

Decimaquinta. Renovación. Podrá solicitarse la renovación de la autorización y de la Inscripción entre un plazo no mayor a treinta días y no menor a cinco días previos a su vencimiento, según corresponda. La solicitud que se ingrese fuera de este plazo se tendrá por no presentada.

Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán acreditar, ante la Sociedad, que se continúa cumpliendo con los requisitos para obtener la autorización y/o la Inscripción y, en su caso, deberán actualizar los que por su propia naturaleza así lo requieran.

Capítulo VI

De las obligaciones y prohibiciones de los peritos valuadores y de las Unidades de Valuación

Decimoctava. Obligaciones de los peritos valuadores. Los peritos valuadores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Sociedad y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;

III. Firmar los avalúos que realicen;

IV. Observar buena conducta en el desarrollo de las acciones necesarias para la realización del avalúo, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tengan relación con motivo de dicho avalúo, y

V. Las demás contenidas en estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR

Decimanovena. Prohibiciones de los peritos valuadores. Los peritos valuadores no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;

III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o

civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;

V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta;

VI. Cuando se trate de peritos valuadores que sean socios de alguna Unidad de Valuación, no podrán realizar Avalúos respecto de inmuebles que sean propiedad de la misma Unidad de Valuación, y

VII. Las demás que al efecto determine la Sociedad.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR

Capítulo IX

De la terminación anticipada de la autorización y de la inscripción

Vigésima cuarta. Terminación anticipada de la vigencia de la autorización. La autorización terminará su vigencia, de forma anticipada, cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

- I. Petición escrita del perito valuador, que presente la Unidad de Valuación que tramitó su autorización;
- II. El perito valuador deje de cumplir con los requisitos señalados en la regla quinta;
- III. Que el perito valuador se encuentre sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal;
- IV. Incapacidad decretada por autoridad competente, respecto del perito valuador;
- V. Abstención de la actividad valuatoria del perito valuador, por un plazo continuo de dos años, y
- VI. Cuando a juicio de la Sociedad, el perito valuador haya incurrido en algún acto que así lo amerite.

Vigésima quinta. Consecuencias de la terminación anticipada de la vigencia de la autorización. Los peritos valuadores o controladores que hayan sido sancionados con la terminación anticipada de la vigencia de su autorización o, en su caso, con la revocación del poder especial correspondiente, no podrán pertenecer al padrón, ni ser socios o controladores de ninguna otra Unidad de Valuación.

Vigésima sexta. Terminación anticipada de la vigencia de la inscripción. La inscripción terminará anticipadamente su vigencia cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

- I. Petición escrita de la Unidad de Valuación;
- II. Modificación del objeto social de la Unidad de Valuación que no le permita continuar certificando avalúos;
- III. Encontrarse en liquidación, sujeta a actos concursales, en administración cautelar, en huelga o en cualquier otra situación análoga;
- IV. Abstención en la certificación de avalúos, por un plazo continuo de dos años;
- V. Inhabilitación decretada por autoridad competente;
- VI. Incumplimiento de las obligaciones contenidas en estas Reglas y, consecuentemente, se le imponga la sanción prevista en la fracción I de la regla trigésima tercera, y
- VII. Ubicarse en el supuesto indicado en la regla trigésima sexta.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 1ª MODIFICACION

TRANSITORIAS

PRIMERA. Estas reglas entrarán en vigor el 1 de diciembre de 2003, salvo las relativas al procedimiento de autorización e inscripción; las cuales entrarán en vigor a partir del 1 de septiembre de 2003.

Las autorizaciones e inscripciones que, en su caso, otorgue la sociedad o se entiendan otorgadas por ésta, dentro del periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2003 y el 30 de noviembre de 2003, surtirán sus efectos e iniciarán su vigencia el 1 de diciembre de 2003.”

México, D.F., 26 de agosto de 2003.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 2ª MODIFICACION

V. Acreditar contar con un capital social mínimo equivalente a 152,821 unidades de inversión al momento de solicitar la Inscripción. Este monto deberá incrementarse anualmente a más tardar en el mes de junio, de tal forma que dicho capital no se a menor a 0.1250 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior. En ningún caso será obligatorio contar con un capital social superior al equivalente a 1'528,211 unidades de inversión, y C. De recursos humanos.

II. Acreditar el otorgamiento de los poderes especiales correspondientes a por lo menos dos Controladores...

Décima novena. Prohibiciones de los peritos valuadores. Los peritos valuadores no podrán:

VI. Derogada.

Segundo. La entrada en vigor a que hace referencia la disposición quinta transitoria de las reglas, será hasta el 1 de abril de 2004.

México, D.F., 23 de diciembre de 2003.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 3ª MODIFICACION

Capítulo II

De los requisitos para obtener la autorización

Quinta. Requisitos de los valuadores profesionales. Las personas que pretendan obtener la autorización deberán:

- I.
 - a) ...
 - b) Los profesionistas que no cumplan con lo señalado en el inciso anterior deberán contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; o ser considerados como valuadores profesionales de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles;
 - c)
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...

Sexta. ...

- I.
 - a) ...
 - b) Los profesionistas que no cuenten con la cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, referida en el inciso anterior, deberán ser considerados como valuadores profesionales de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles, o estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. ...
III. ...

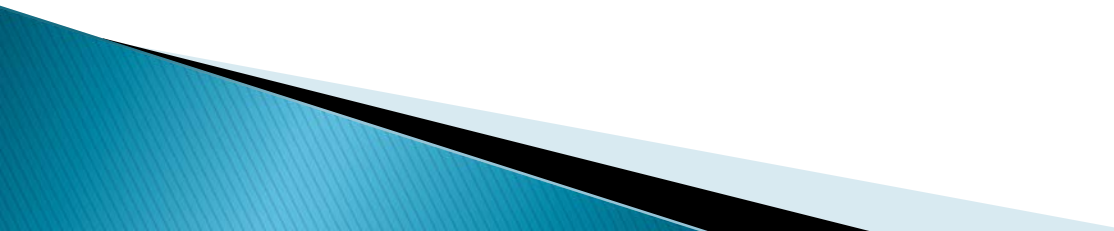
REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 3ª MODIFICACION

Artículo primero. Estas modificaciones entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo segundo. Las personas que cuenten actualmente con autorización de valuador profesional ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., contarán hasta el 8 de febrero de 2008, para obtener la cédula profesional a que se refiere la disposición tercera fracción X de estas Reglas, pudiendo en el transcurso de dicho plazo fungir como valuadores profesionales.

Si concluido el plazo antes señalado, no obtuvieran la cédula profesional en cuestión, la autorización como valuador profesional les será cancelada.

México, D.F., a 1 de abril de 2005.



REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

Tercera. Definiciones. Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

I. ...

II. ...

II bis. Comité. El facultado para resolver el recurso de reconsideración previsto en estas Reglas. El Comité estará integrado por cinco miembros propietarios, con voz y voto, estableciéndose que el titular de la Dirección General Adjunta de Crédito y Garantías de la Sociedad tendrá el cargo de presidente. Los demás miembros del Comité lo formarán: el Director General Adjunto Jurídico Fiduciario de la sociedad; otro funcionario de la Dirección General Adjunta de Crédito y Garantías de la sociedad, que no podrá tener nivel inferior al de director, designado por el presidente; el Coordinador Técnico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Subdirector Técnico del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; asimismo, tendrá un Secretario Técnico que será designado por el presidente del Comité.

Los integrantes del Comité podrán nombrar como suplentes a los servidores públicos que dentro de la misma unidad administrativa tengan preferentemente el nivel inmediato inferior a los primeros.

II ter. Comparables. Los que la metodología definen como tales.

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. ...

VI bis. Homologación. La que la metodología define como tal.

VII....

VIII....

VIII bis. Metodología. Las reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, establecidas por la sociedad.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

CAPITULO III

De los requisitos para obtener la inscripción

Séptima. Requisitos. Para obtener la inscripción, las unidades de valuación deberán cumplir con lo siguiente:

A. Corporativos

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. Acreditar contar con un capital social mínimo equivalente a 152,821 unidades de inversión al momento de solicitar la inscripción. Este monto deberá incrementarse anualmente a más tardar en el mes de junio, de tal forma que dicho capital no sea menor a 0.1250 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior, y

VI. ...

B. Administrativos

I. Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán 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 éstos y un glosario de términos que utilicen en los avalúos. Deberá constar que el manual respectivo haya sido aprobado por su órgano de gobierno;

II. ...

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

Novena...

Décima. Costo de las solicitudes. Al momento de presentar la solicitud de autorización o de inscripción, la Unidad de Valuación deberá cubrir la cantidad que para estos conceptos establezca la sociedad. Estos pagos aplicarán también para las solicitudes de renovación tanto de autorización como de inscripción señaladas en la regla decimaquinta. En ningún caso procederá la devolución de este pago. En la dirección electrónica www.shf.gob.mx se establecerá la forma de pago.

Decimanovena. Prohibiciones de los valuadores profesionales. Los valuadores profesionales no podrán:

I. ...

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia o esté suspendida;

III. ...

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. ...

VI. ...

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.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

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.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

CAPITULO XII

Del recurso de reconsideración

Cuadragésima. Interposición. El solicitante, el valuador profesional, el controlador o la Unidad de Valuación, podrán recurrir la resolución que niegue la autorización, inscripción o renovación de cualquiera de ellas, aquella que determine la imposición de una sanción consistente en la suspensión, terminación anticipada, revocación o cancelación de la autorización o inscripción, según sea el caso, mediante recurso de reconsideración que se presente ante la Subdirección, dentro de los quince días hábiles bancarios siguientes a la fecha de notificación de la resolución respectiva.

Cuadragésima primera. Requisitos. El escrito de interposición del recurso de reconsideración será resuelto por el Comité. Dicho escrito deberá contener:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, así como el lugar que señale para efectos de notificaciones;
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV. Los agravios que se le causan;
- V. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente, y
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.
- VII. Fecha y firma del recurrente.

Cuadragésima segunda.- Desechamiento. El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

- I. Se presente fuera de plazo;
- II. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, y
- III. No aparezca suscrito por quien deba hacerlo.

Cuadragésima tercera.- Improcedencia. Será improcedente el recurso:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consentidos expresamente;
- IV. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar o revocar la resolución impugnada, y
- V. Cuando falta alguno de los requisitos previstos en las fracciones I, III, IV, V y VI de la regla cuadragésima primera.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

Cuadragésima cuarta.- Sobreseimiento. Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El recurrente fallezca o se liquide en caso de persona moral durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo;
- V. Por falta de objeto o materia del acto respectivo, y
- VI. No se probare la existencia del acto respectivo.

Cuadragésima quinta.- Resolución. El Comité podrá resolver por:

- I. Tener por no interpuesto el recurso;
- II. Declarar la improcedencia o sobreseerlo;
- III. Confirmar el acto impugnado;
- IV. Revocar total o parcialmente el acto impugnado, y
- V. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Cuadragésima sexta.- Notificación. Se notificará la resolución del Comité personalmente mediante oficio entregado por servidor público de la sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio señalado para tal efecto en el escrito del recurso de reconsideración o en aquel registrado en

la Subdirección

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 4ª MODIFICACION

Cuadragésima séptima.- Elementos y efectos de la resolución. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo el Comité la facultad de invocar hechos notorios; pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

Se deberá dejar sin efectos legales el acto impugnado cuando se advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de cuatro meses.

Cuadragésima octava.- Consentimiento. No se podrá revocar o modificar el acto impugnado en la parte no recurrida.

Cuadragésima novena.- Pruebas supervenientes. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco ni superior a diez días hábiles bancarios, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estimen procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

Quincuagésima.- Supletoriedad. En la sustanciación y resolución del recurso de reconsideración se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Federal de Procedimientos Civiles, a falta de disposición expresa en estas Reglas.

México, D.F., a 12 de octubre de 2006.

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 5ª MODIFICACION

CAPITULO I Disposiciones generales

“**TERCERA.** Definiciones. Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

...
II bis. Comité. El facultado para resolver el recurso de reconsideración previsto en estas Reglas. El Comité estará integrado por cinco miembros propietarios, con voz y voto, estableciéndose que el titular de la Dirección General Adjunta de Operaciones Crediticias de la Sociedad tendrá el cargo de presidente. Los demás miembros del Comité lo formarán: el Director General Adjunto Jurídico Fiduciario de la Sociedad; otro servidor público de la Dirección General Adjunta de Operaciones Crediticias de la Sociedad, que no podrá tener nivel inferior al de director, designado por el presidente; el Coordinador Técnico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Subdirector Técnico del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; asimismo, tendrá un Secretario Técnico que será designado por el presidente del Comité.

...
II ter. ...”.

TRANSITORIA

Unica. La presente modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F., a 18 de septiembre de 2007.
Director General Adjunto de Operaciones Crediticias
Act. Jesús Alan Elizondo Flores
Rúbrica.

(R.- 256218)

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 6ª MODIFICACION

Disposiciones Generales

”Tercera. Definiciones. Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

...

II bis. Comité. El facultado para resolver el recurso de reconsideración previsto en estas Reglas. El Comité estará integrado por cinco miembros propietarios, con voz y voto, estableciéndose que el titular de la Dirección General Adjunta a la que se encuentre adscrita la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad tendrá el cargo de Presidente. Los demás miembros del Comité lo formarán: el titular de la Dirección General Adjunta que tenga a su cargo el área jurídica de la Sociedad; un servidor público de la Dirección General Adjunta a la que se encuentre adscrita la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad, que no podrá tener nivel inferior al de director, designado por el presidente; el titular de la Unidad Administrativa encargada de la normatividad de Avalúos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el titular de la Unidad Administrativa encargada de avalúos del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; asimismo tendrá un Secretario Técnico que será designado por el presidente del Comité.

...”

TRANSITORIA

Unica. La presente modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F., a 23 de diciembre de 2009.

Director General

Lic. Javier Gavito Mohar

Rúbrica.

(R.- 301326)

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 7ª MODIFICACION

CAPITULO I Disposiciones Generales

Primera...

Segunda...

Tercera. Definiciones.- Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

I. ...

II. ...

II bis. ...

II ter. ...

III. ...

IV. ...

IV bis. Firma Electrónica Avanzada.- La que el Código de Comercio define como tal.

V. ...

V bis. Formato Digital.- El avalúo en forma de mensaje de datos realizado en términos de lo establecido por la metodología, y bajo el esquema tecnológico para su elaboración publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: www.shf.gob.mx.

VI. ...

VI. bis ...

VII. ...

VIII. ...

VIII bis Mensaje de Datos.- El que el Código de Comercio define como tal.

VIII ter. Metodología.- Las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, establecidas por la Sociedad.

IX. ...

IX bis. Prestador de Servicios de Certificación.- El que el Código de Comercio define como tal y que se encuentra acreditado por la Secretaría de Economía para prestar los servicios de emisión de certificados digitales.

X. ...

REGLAS AUTORIZACIÓN COMO PERITO VALUADOR 7ª MODIFICACION

TRANSITORIAS

Primera. Estas reglas entrarán en vigor en un plazo de 180 días naturales, a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, salvo por lo dispuesto en la fracción VII del inciso B de la séptima, fracción I de la decimoctava, fracción I de la decimoctava bis y fracción III de la vigésima, las cuales entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segunda. A partir de la publicación de estas reglas, los controladores con autorización vigente podrán solicitar la renovación de la misma una vez cumplido el requisito establecido por la fracción VII de la regla decimonovena bis.

Tercera. Las unidades de valuación inscritas contarán con un plazo de 30 días, a partir de la entrada en vigor de estas reglas, para dar cumplimiento a lo establecido por la fracción I del inciso B de la regla séptima.

México, D.F., a 3 de febrero de 2012.

Director General

Lic. Javier Gavito Mohar

Rúbrica.

(R.- 342272)

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

CAPITULO I

Disposiciones generales

- ▶ **Primera.** Objeto. Estas reglas tienen por objeto establecer la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, las cuales deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de dichos inmuebles, por parte de los peritos valuadores autorizados y de las unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, respectivamente.
- ▶ **Segunda.** Alcances. Los avalúos a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado deberán realizarse de acuerdo con la metodología establecida en estas reglas.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

- ▶ **XII. Remodelación:** obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo que reúnan alguno de los siguientes requisitos que:
 - ▶ **a.** Alterando o no sus elementos estructurales, impliquen un acondicionamiento de al menos el 30 por ciento de la superficie construida.
 - ▶ **b.** Los costos presupuestados para las obras alcancen al menos el 30 por ciento del valor de reposición de la construcción en el estado en que se encontraba al momento de iniciar dichas obras, excluido el valor del terreno.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

Cuarta. Principios. Los avalúos deberán considerar de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto, los siguientes principios:

- ▶ **I. Principio de anticipación;** está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble.
- ▶ **II. Principio de cambio;** considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo.
- ▶ **III. Principio de probabilidad;** aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.
- ▶ **IV. Principio de generalidad;** el perito valuador debe aplicar en su análisis los tres principales enfoques de valuación: el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo.
- ▶ **V. Principio de progresión y regresión;** tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.
- ▶ **VI. Principio de sustitución;** el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características.
- ▶ **VII. Principio de temporalidad;** reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo, para fines administrativos el avalúo reconocerá seis meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.
- ▶ **VIII. Principio de transparencia;** los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

▶ CAPITULO III

▶ Estudios de valor

- ▶ **Séptima.** 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.

- ▶ **Octava.** 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.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

▶ CAPITULO IV

▶ Invalidez, declaraciones y advertencias

▶ **Novena.** Invalidez. No se considerará válido el avalúo o el estudio de valor cuando exista alguno de los siguientes supuestos:

▶ I. La identificación física del inmueble no corresponda con lo indicado en la documentación proporcionada.

▶ II. El avalúo de viviendas en construcción o en proyecto que esté hecho bajo hipótesis de vivienda terminada, o en el estudio de valor no se manifieste lo señalado en el capítulo anterior.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

- ▶ **Vigesimosegunda.** Enfoque de capitalización de rentas. 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 la regla vigesimoséptima
- ▶ **2.3. Clase general del inmueble:**
- ▶ **2.3.1 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.
- ▶ **2.3.2 Económica.** Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.
- ▶ **2.3.3 Interés social.** Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.
- ▶ **2.3.4 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.
- ▶ **2.3.5 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.
- ▶ **2.3.6 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.
- ▶ **2.3.7 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.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV (27/09/2004 / 15/02/2005)

- ▶ 2.7. Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.
- ▶ 2.8. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

- ▶ 3.1. Superficie de terreno. Se refiere a 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.
- ▶ 3.2. 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 cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.
- ▶ 3.3. Superficie accesoria. Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio contruidos 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.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

1ª MODIFICACION (31 /03 /06 / 17/07/06)

- ▶ CAPITULO VI
- ▶ Vigésimosexta. Requisitos formales. El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:
- ▶ IV. Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:
 - ▶ 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 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 a urbana.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

1ª MODIFICACION (31 /03 /06 / 17/07/06)

- ▶ 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.
- ▶ 22. Unidades rentables generales.
- ▶ 23. Unidades rentables.
- ▶ 24. Superficie del terreno en mts².
- ▶ 25. Superficie construida en mts².
- ▶ 26. Superficie accesoria en mts².
- ▶ 27. Superficie Vendible en mts².
- ▶ 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.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

1ª MODIFICACION (31 /03 /06 / 17/07/06)

- ▶ 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. Firma del controlador y del valuador profesional.
- ▶ 1.8. Nombre completo y clave del valuador profesional otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.
- ▶ 1.10. Clave de la entidad otorgante del crédito.
- ▶ 1.11. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.
- ▶ 2. Información general del inmueble:
 - ▶ 2.1. Tipo de inmueble a valuar.
 - ▶ 2.1.6 Vivienda múltiple.
 - ▶ 2.2. Ubicación del inmueble a valuar. 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.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

1ª MODIFICACION (31 /03 /06 / 17/07/06)

- ▶ 2.2.2 Nombre del conjunto, incluyendo Infonavit (de ser aplicable).
- ▶ 2.2.5 Delegación o municipio. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.
- ▶ 2.2.6 Entidad federativa. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.
- ▶ 2.7. 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).
 - ▶ 2.7.1. Longitud.
 - ▶ 2.7.2. Latitud.
 - ▶ 2.7.3. Altitud.
- ▶ 4.8.7 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.
- ▶ 4.9. Equipamiento urbano: indicar si existen los siguientes componentes en la zona. La zona se definirá como el radio de dos kilómetros de la vivienda en estudio (el radio será de 800 metros para el numeral 4.9.8):
 - ▶ 4.9.8 Acceso o estación de transporte público, ya sea urbano o suburbano en un radio de 800 metros.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

1ª MODIFICACION (25 /04 /06 / 17/07/06)

- ▶ 4.9.9 Nivel de equipamiento urbano. Los niveles de equipamiento urbano se conformarán como sigue:
 - ▶ Nivel 1. Cuando en la zona existan dos elementos o menos 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.
- ▶ 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:
 - ▶ 2.1.3 Número de espacios de estacionamiento (Cero en caso de que el inmueble no cuente con uno).
 - ▶ 2.1.4 Número de medios baños.
 - ▶ 2.1.5 Indicar si cuenta con elevador.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

2ª MODIFICACION (30 /10 /09 / 31 /10/09)

- ▶ CAPITULO V
- ▶ Enfoques de Valuación
- ▶ "Decimoquinta... ..
- ▶ I. y II. ...
- ▶ III. 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.
- ▶ En la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o 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 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, inodoros e instalación 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."

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

3ª MODIFICACION (24 /02 /12 / 25/08/12)

- ▶ **CAPITULO VI**
- ▶ **Criterios generales para la realización y certificación de Avalúos**
- ▶ **Vigesimoquinta.** Emisión y vigencia del Avalúo. 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 como 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.
- ▶ **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

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

3ª MODIFICACION (24 /02 /12 / 25/08/12)

- ▶ **4. Enfoque físico.** Se deberá detallar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con las reglas
- ▶ decimocuarta y decimoquinta, 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.
- ▶ **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, 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.

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

3ª MODIFICACION (24 /02 /12 / 25/08/12)

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:

$$Fic = \frac{VUa}{VU}$$
$$VUa = \frac{Pp + \left(\left[\left(\frac{SCc}{\left[\frac{SCiv}{STiv} \right]} \right) - STc \right] * VUS \right)}{SCc}$$
$$VU = \frac{Pp}{SCc}$$

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).

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV 3ª MODIFICACION (24 /02 /12 / 25/08/12)

8. Conformación. El avalúo deberá contar con la siguiente conformación:

Lugar de la Unidad de Valuación: _____

1.1. Clave 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. Calle y número: _____

1.11.2. Nombre del conjunto: _____ 1.11.3. Colonia: _____ 1.11.4. CP: _____

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 del conjunto Informati: _____

1.16. Clave de Entidad Otorgante: _____ 1.17. Nombre del constructor: _____

1.18. Nombre del solicitante: _____ 1.19. 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. Vialidad: _____ 2.7. Telefonos: _____ 2.8. Saneamiento: _____ 2.9. Transporte: _____ 2.10. Vigilancia: _____

2.11. Nivel de Equipamiento: _____ 2.12. Clasificación de la zona: _____ 2.13. Referencia de proximidad urbana: _____

2.14. Construcciones preexistentes: _____ 2.15. Vías de acceso: _____

3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

3.1. Croquis de Localización: _____

3.2. Fachada: _____

3.3. Tipo de suelo: _____ 3.4. Servidumbres o restricciones: _____

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual: _____

3.5.1. Nº Recámaras: _____ 3.5.2. Nº Baños: _____ 3.5.3. Nº 1/2 baños: _____ 3.5.4. Nº Doccionamientos: _____ 3.5.5. Bevedor: _____

3.6. Unidades verticales generales: _____ 3.7. Unidades verticales del inmueble: _____ 3.8.1. Estructura: _____

3.8.2. Análisis

Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recepciones			
Estancia comedor			
Baños			
Escaleras			
Cocina			
Patio de servicio			
Estacionamiento			
Fachada			

3.8.1. Materiales: _____ 3.8.2. Obrajes: _____

3.10.1. Capetaria: _____

3.10.2. Herrería: _____

4. ENFOQUE FÍSICO:

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

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

4.1.1. Talla de homotización de comparables de terrenos y cálculo del enfoque residual estilístico.

Nº	b	Pagos (SHF)	comento	Valor unitario	Factores de Homotización						Valor Unitario Resultante (SHF)
				Zona	Ubicación	Frete	Forma	Superficie	orientación		
1											
2											
3											
4											
Valor Unitario Promedio (SHF): _____											
Valor aplicado por m ² : _____											

4.2. TERRENO EN ESTUDIO

Facción	Superficie / m ²	Valor	Factores de eficiencia						Valor Unitario	Indicador	Valor parcial
		Únit.	Zona	Ubicación	Frete	Forma	Superficie	R/R			
Totales											Valor A

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. Etad de las construcciones: _____ 4.3.1.5. Vista del inmueble: _____ 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 y alcance de las áreas comunes: _____

4.3.2. CONSTRUCCIONES EN ESTUDIO

Tipo de construcción	Edad en años	Superficie m ²	V/R nuevo	Factor edad	Factor conservación	Factor Resultante	V/R Neto (SHF)	Usos permitidos construcciones
4.3.2.1								
4.3.2.2								
Totales								Valor 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	Vista Pareto	Etad en años	Factor edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	Indicador	Valor parcial áreas comunes	
Totales											Valor C

ÁREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES PRIVATIVOS (INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS)

Descripción	Unidad	Cantidad	V/R nuevo	Vista Pareto	Etad en años	Factor edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V/R Neto (SHF)	Valor parcial elementos adicionales	
Totales											Valor D

VALOR FÍSICO A + B + C + D

_____ -

5. ENFOQUE DE MERCADO

5.1. Información de mercado. Comparables de inmuebles en venta semejantes en uso al que se valúa (sueto).

Nº	Ubicación de la oferta (comparables)	Etad	Cuadrante	Fecha	Teléfono	Fuente Antecedente
1						
2						
3						
4						
5						
6						

METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE ICGV

3ª MODIFICACION (24 /02 /12 / 25/08/12)

- 8. Conformación. El avalúo deberá contar con la siguiente conformación:

5.2. Análisis por homologación

Nº	Precio de VENTA Inmuebles similares	Superficie m ² Terreno (CONFINADO)	Valor unitario (\$/m ²)	Valores			Factores de Homologación				Valor unitario (\$/m ²)	
				VUT	VUC	Pi	Superficie	Edad	Estado	Decoración		
												%

Área de sujeto

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables
promedio mínimo máximo

Diferencia fase valorada

Resultado del análisis de comparación para inmuebles similares
promedio mínimo máximo

Monto unitario aplicado

5.3.1 Superficie vendible:

7.1.1. Valor comparativo de mercado:

6. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Nº	Ubicación de la oferta (comparables)	Área vendible	Edad	Superficie	UNITARIO	Puente Antecolante	Teléfono
1							
2							
3							
4							

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares

Nº	Unidad rentable (U)	Renta unitaria	Superficie	Renta mensual

Cálculo por capitalización de rentas:

$V = \frac{RM \cdot U \cdot (1+r)^n}{r}$

Deposiciones mensuales	%
Potencial de depreciación en costos	
Impuesto predial	
Conservación y mantenimiento	
Administración	
Seguros	
Otros ingresos	
Suma	

7. CONCLUSIONES

7.1.1. Valor comparativo de mercado:

7.1.2. Valor Físico:

7.2. Valor concluido:

7.1.3. Valor de capitalización de rentas:

7.2.2 IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO

Cantidad con letra

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo:

Valuador
Clave:

Controlador
Clave:

7.3. REPORTE FOTOGRAFICO

FACHADA POSTERIOR	ESTANCIA COMEDOR	COCINA
-------------------	------------------	--------

BAÑO	BECAMARAS	ENTORNO
7.4. COLINDANCIAS		
7.5. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS		
7.6. CROQUIS DEL INMUEBLE		

**GRACIAS POR SU
ATENCIÓN**

