

“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

México D.F. a 27 de octubre de 2015.

Oficio No. SSMV/263/2015

Asunto: Factor FIC

A las Unidades de Valuación:

Como es de su conocimiento, las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Metodología) indican en la Regla Vigesimoséptima, inciso 5.2.1 que el Factor por Intensidad de Construcción (FIC):

...Podrá emplearse únicamente para el tipo de inmueble “casa habitación”...

Por lo que, para inmuebles de propiedad privada en condominio, sea horizontal o vertical, **no se debe aplicar este factor FIC.**

Lo anterior se justifica, entre otras causas, ya que sería necesario y prácticamente obligatorio que las muestras de mercado de los comparables, presentaran con toda precisión la información relativa a la superficie total del conjunto y el indiviso correspondiente al inmueble investigado, información que resulta poco probable que se pueda obtener por parte del Valuador.

En los casos en que el Valuador Profesional y el Controlador consideren necesario o así lo amerite el caso en estudio, aplicar un demérito o premio a un inmueble en condominio con terreno excedente o descendente, se deberá especificar la metodología aplicada en el mismo documento, argumentándolo en otro factor.

Cabe aclarar que la información relativa a todos los factores de homologación utilizados, deberá presentarse en el mismo apartado de la representación impresa del avalúo digital (avalúo impreso), con el fin de poder apreciar de manera transparente, clara y auditable los criterios utilizados, haciendo las precisiones que el caso amerite en el apartado de Declaraciones y Advertencias.

Es de suma importancia que los valores de homologación conocidos como FIC y Factor superficie se utilicen de manera excluyente, es decir si se utiliza uno el otro ya no será aplicable, y viceversa.

Atentamente

Lic. Omar Venegas Quintana
Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación