

AVALÚOS BANCARIOS

➤ México, D.F., a 14 de febrero de 2000.



➤ **CIRCULAR Núm. 1462**



➤ **ASUNTO: AVALUOS BANCARIOS.-** Se dan a conocer disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos.

➤ México, D.F., a 24 de mayo de 2002.

➤ **CIRCULAR Núm. 1516**

➤ **ASUNTO: AVALUOS BANCARIOS.-** Se modifica la Circular 1462.

➤ **UNICA.-** A partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Circular:



➤ I. Se derogan las disposiciones Quinta, Séptima, segundo párrafo, Décima, segundo párrafo y Décima Tercera de la Circular 1462.



➤ II. Se derogan los numerales 4.3, 6.5.3 y 6.7, último párrafo, del Apartado A de los Lineamientos Generales para la Valuación a que se refiere la disposición Primera de la Circular 1462 y que se adjuntaron a la misma, y se reforman los numerales 6 de los Apartados B, C y D de los citados Lineamientos, para quedar como se establece en el documento que se anexa a esta Circular.

AVALÚOS BANCARIOS

ANEXO 42

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA VALUACIÓN BANCARIA

Apartado A.	Prácticas y procedimientos
Apartado B.	Inmuebles
Apartado C.	Maquinaria y equipo
Apartado D.	Agropecuarios

AVALÚOS BANCARIOS

Apartado A. PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACIÓN BANCARIA

3. ÉTICA Y COMPETENCIA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO

3.1. ÉTICA

3.2. COMPETENCIA



AVALÚOS BANCARIOS

Apartado A. PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS

4. PRACTICAS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

- 4.1. OBJETIVO
- 4.2. ESPECIALIDADES
- 4.3. REQUISITOS
- 4.4. ENFOQUES DE VALUACIÓN
- 4.5. INFORMACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO
- 4.6. OBJETO DEL AVALÚO
- 4.7. PROPÓSITO DEL AVALÚO
- 4.8. FECHA DEL AVALÚO
- 4.9. EXCLUSIÓN DEL AVALÚO
- 4.10. LIMITANTES PARA LA PRACTICA DEL AVALÚO
- 4.11. SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CALCULO
- 4.12. CONCLUSIÓN DE VALORES
- 4.13. DECLARACIONES DEL AVALÚO
- 4.14. CRITERIOS GENERALES

AVALÚOS BANCARIOS

5. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO

- 5.1. SOLICITUD DEL SERVICIO
- 5.2. FORMALIZACIÓN DEL SERVICIO
- 5.3. ASIGNACIÓN A VALUADORES
- 5.4. ELABORACIÓN DEL AVALÚO
- 5.5. REVISIÓN DEL AVALÚO
- 5.6. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO
- 5.7. REGISTRO Y RESGUARDO DE LA INFORMACIÓN

6. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS DEL PADRÓN INTERNO DE VALUADORES

- 6.1. PERFIL DEL VALUADOR
- 6.2. OTRAS ACREDITACIONES
- 6.3. EVALUACIÓN INICIAL DEL VALUADOR
- 6.4. PADRÓN DE VALUADORES
- 6.5. EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO DEL VALUADOR
- 6.6. ALCANCE DEL TRABAJO DE LOS VALUADORES PARA LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO
- 6.7. MEDIDAS CORRECTIVAS
- 6.8. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS

AVALÚOS BANCARIOS

4.4. ENFOQUES DE VALUACIÓN

La práctica de la valuación establece tres enfoques básicos para valorar: costo, ingresos y mercado. Dependiendo del objeto y propósito del avalúo, de la información disponible y de la especialidad, se podrán dejar de aplicar uno o más enfoques, en cuyo caso se deberá dejar constancia de ello en el avalúo.

4.9. EXCLUSIÓN DEL AVALÚO

Cuando por alguna situación en particular se hayan excluido ciertos bienes del avalúo respectivo, se deberán explicar las razones.



AVALÚOS BANCARIOS

4.10. LIMITANTES PARA LA PRÁCTICA DEL AVALÚO

Se deberán especificar las limitantes que se hubieran tenido en cuanto a condiciones e información necesaria para la elaboración del avalúo de que se trate. De manera enunciativa mas no limitativa podrían ser:

- 4.10.1. Si no se contó con algún documento necesario para emitir el avalúo.
- 4.10.2. Si hubieron restricciones en cuanto al tiempo para la emisión del avalúo.

AVALÚOS BANCARIOS

5.4. ELABORACIÓN DEL AVALÚO

Deberá cubrir los siguientes puntos:

5.4.1. Definición del problema

- 5.4.1.1. Bien que será valuado.
- 5.4.1.2. Identificación, en la medida de lo posible, de cualquier restricción, gravamen, carga o cualquiera otra limitante que pudiera impactar en el valor del bien.
- 5.4.1.3. Objeto del avalúo.
- 5.4.1.4. Propósito del avalúo.
- 5.4.1.5. Fecha del avalúo.
- 5.4.1.6. Limitaciones al avalúo.

5.4.2. Identificación del bien a valorar

- 5.4.2.1. Inspección física.
- 5.4.2.2. Descripción del bien a valorar.
- 5.4.2.3. Reporte fotográfico.

5.4.3. Levantamiento de información

- 5.4.3.1. Características y clasificación del bien.
- 5.4.3.2. Análisis del mercado (en su caso, demandas, ofertas, presupuesto).
- 5.4.3.3. Análisis comparativo (en su caso, ventas, rentas, costos).

5.4.4. Procesamiento de la información

- 5.4.4.1. Enfoques de valuación.
- 5.4.4.2. Exclusiones del avalúo.
- 5.4.4.3. Conclusión del tipo de valor.
- 5.4.4.4. Declaraciones del avalúo.

5.4.5. Certificación del avalúo

AVALÚOS BANCARIOS

5. CRITERIOS GENERALES

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

5.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en el Manual de Valuación Bancaria.

5.3. En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función del indiviso. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.

5.3.1. Se deberá obtener de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total.

5.3.2. Aún cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.

5.3.3. La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en la normatividad vigente, que emita la autoridad competente.

AVALÚOS BANCARIOS

5. CRITERIOS GENERALES

5.4. En el avalúo de terreno cuyo mejor uso sea el de desarrollo inmobiliario (fraccionamiento, plaza comercial u otro), así como del que no se hayan encontrado referencias de ofertas de inmuebles similares, se podrá usar el método residual, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

5.4.1. Ser jurídicamente permisible.

5.4.2. Ser técnicamente factible.

5.4.3. Ser económicamente viable.

5.4.4. Que se considere la capacidad y el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

5.5. Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido por no estar considerado dentro de la reglamentación urbana de la localidad, se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.

AVALÚOS BANCARIOS

5. CRITERIOS GENERALES

5.6. En la elaboración de avalúo de inmuebles que forman parte de una planta industrial, para analizar, en su caso, la depreciación aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

5.7. En el avalúo de hotel, el análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, se deberá basar en parámetros de mercado, tomando en consideración el tipo y categoría del hotel así como la zona geográfica de ubicación.

5.8. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

AVALÚOS BANCARIOS

5. CRITERIOS GENERALES

5.9. Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se señalará conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano de la zona, clasificación de la zona, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

5.10. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien.

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALÚO DE INMUEBLES

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ **SOLICITANTE:**

- Nombre completo de la persona física y/o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro) que requiere el servicio.
- En el caso de personas morales se señalará el nombre del funcionario por conducto del cual se solicita el servicio.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ **VALUADOR:**

- Valuador Profesional acreditado ante la SEP que realiza el avalúo y se responsabiliza de su contenido.
- Se indicará el nombre completo, profesión y número de cédula profesional de postgrado en valuación.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ **FECHA DEL AVALÚO:**

- Se anotará la fecha en que se practicó la visita de inspección al inmueble. De no referirse el avalúo a la fecha actual, deberá expresarse el motivo por el cual se señala otra distinta. (Ejemplo: fecha a la que se re expresan los estados financieros de las empresas o instituciones, etc.).

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ INMUEBLE QUE SE VALÚA:

- Sólo indíquese si es lote de terreno baldío, casa habitación unifamiliar o plurifamiliar, oficinas, comercios, edificios de productos, industria, etc.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ **REGIMEN DE PROPIEDAD:**

- Se indicará si es privada o pública.
- La propiedad privada podrá ser: individual, colectiva (condominio o copropiedad), o derechos reales sobre inmuebles (certificados de participación inmobiliaria, certificados de vivienda).
- No serán motivo de avalúo los inmuebles sujetos a régimen comunal o aquellos que por disposiciones legales sean de la competencia de otra autoridad.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

- Persona física o moral que ampara la escritura del inmueble o aquella que expresamente haya señalado el solicitante

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ **PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:**

- Es propósito o destino del avalúo, el uso que se pretende dar a un dictamen valuatorio para los efectos de: adquisiciones o enajenaciones (compraventas, sucesiones, donaciones, permutas, daciones en pago), créditos hipotecarios, seguros, fianzas, juicios, etc.
- El valor de los bienes a valorar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ **UBICACIÓN:**

- En su caso indíquese el número oficial, nombre de la calle a la cual tiene frente (o calles, en caso de tener varios frentes), número de lote, de la manzana, nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio, delegación política, sector, código postal, nombre de la población, municipio y entidad federativa.
- Si el terreno tiene algún nombre, indíquese éste, entrecomillado.
- En inmueble de difícil localización, indicar las vías de acceso, con distancias aproximadas o kilometraje o referidas a puntos importantes

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

➤ NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:

➤ Cítese el número de la cuenta predial y en su caso indicar si es global.

➤ NÚMERO DE CUENTA DE BOLETA DE AGUA:

➤ Cítese el número de la cuenta de contrato de agua y en su caso indicar si es global.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

- CLASIFICACIÓN DE ZONA:
 - Anotar si es habitacional de “X” orden y otras variantes: industrial, de servicios, comercial, y su categoría etc., incluyendo aquellos casos en los que se aprecien clasificaciones mixtas.
 - Pueden existir, entre otras, las siguientes:

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

- a) **HABITACIONAL:**
 - De lujo
 - De primer orden
 - De segundo orden
 - De tercer orden
 - Antigua
 - Popular o proletaria, de interés social
 - Campestre
 - En transformación a....

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

- **b) INDUSTRIALES:**
 - De industria ligera
 - De industria semi pesada.
 - De industria artesanal
 - Parques industriales.

- **c) COMERCIALES Y DE OFICINA**
 - De lujo
 - De primera
 - De segunda
 - De tercera
 - De mercados, centrales de abasto.
 - Plazas comerciales

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ d) **OTRAS COMO:**

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

➤ **TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTES:**

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

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ TIPO ANTIGUO:

- Corriente.
- Económico.
- Mediano.
- Bueno.

➤ TIPO MODERNO:

- Corriente.
- Económico
- Mediano.
- Bueno.
- De lujo
- Edificios mixtos, comerciales, despachos, hasta “n” pisos.
- Comercios, departamentos, especiales, industriales, bodegas, etc.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA** (antes densidad de construcción)

➤ **POBLACIÓN:**

- Anotar el porcentaje aproximado de construcción con relación al número de lotes edificados en la zona.
- Indicar si es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante u otra denominación urbanística. Señalar nivel socio-económico

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

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

➤ **USO DEL SUELO:**

- En su caso señalar las disposiciones que las autoridades establezcan de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano, a los Planos Parciales de Desarrollo Urbano de las localidades o a las Cartas de Usos y Destinos respectivos.
- Este concepto se complementa con los relativos a Densidad Habitacional e Intensidad de Construcción.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

- Describir el tipo de comunicación, importancia de las vías, proximidad, intensidad del flujo vehicular, etc., tales como:
- Carreteras, libramientos, periféricos, caminos vecinales, avenidas, ejes viales, o vías preferenciales, viaductos, etc.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

- Deberán considerarse todos aquellos elementos que forman parte de la urbanización y el equipamiento urbano tales como:
- Abastecimiento de agua potable:
- Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.
- Hidrantes para servicios públicos, pipas, carros-tanque de frecuencia regular.
- Drenaje y alcantarillado:
- Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para aguas negras y pluviales o sistemas mixtos.
- Fosas sépticas, etc.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

- Red de electrificación:
 - Suministro a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas.
 - Alumbrado público:
 - Sistema de cableado aéreo o subterráneo, postería de madera, metálica, de concreto, sencilla u ornamental.
 - Sistema de alumbrado que utiliza la postería de la red de electrificación.
 - Tipo de luminarias, lámparas incandescentes, fluorescentes, de vapor de mercurio, yodo y sodio u otros.
 - Parámetro de vialidades (guarniciones, cordones o machuelos).
 - De concreto, sección trapecial, de hombro redondo de piedra basáltica, de cantera, etc.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

- Banquetas o aceras:
- Ancho, materiales empleados, (concreto hidráulico, asfalto, cantera natural, elementos prefabricados, piedra bola).
- Franjas jardinadas.
- Vialidades:
- Tipos y anchos. Andadores, Calles, avenidas con o sin camellón; vías preferenciales con pasos a desnivel; viaductos, etc.
- Pavimentos:
- De concreto hidráulico, concreto armado, de asfalto, elementos prefabricados, piedra bola, piedra laja; adoquín o cantera; terracería con un riego de impregnación.
- En su caso, señalar la carencia de pavimento (terracería simple)

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

- Materiales empleados en los camellones:
- Concreto hidráulico, elementos prefabricados, canteras, piedra laja, piedra bola.
- Jardinados, con setos, arbolados, fuentes, etc.
- Otros servicios:
- Red telefónica, aérea o subterránea.
- Gas natural: red con tanque estacionario local o de suministro directo.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales propias del fraccionamiento.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

➤ **SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:**

- Recolección de desechos sólidos (basura).
- Vigilancia.
- Señal de televisión por cable.
- Transportes urbanos y suburbanos en general.
- Servicios de transporte colectivo, distancia de abordaje, frecuencia.
- Equipamiento y mobiliario urbano:
- Mercados, plazas cívicas, parques y jardines, escuelas, centros comerciales, templos, gasolineras, canchas deportivas, nomenclatura de calles y señalización

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO III.- TERRENO:

➤ TRAMO DE CALLE. CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

- Como se indica en escrituras: nombre de la calle en la acera orientada al _____, entre las calles de _____ y de _____ al _____ y _____ y respectivamente. En su caso mencionar la distancia a la esquina mas próxima.
- Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

➤ COLINDANCIAS

- Deberá citarse la fuente de procedencia (de la solicitud, de la escritura, presentada, según medidas catastrales, de planos proporcionados, medidas tomadas en el lugar, etc.).
- Si se trata de un terreno de forma irregular(_____ poligonal), o de un departamento en _____ condominio, las colindancias _____ se _____ mencionarán, preferentemente, recorriendo la figura del inmueble en un orden lógico (el de las manecillas del reloj)

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO III.- TERRENO:

➤ **ÁREA TOTAL:**

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

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO III.- TERRENO:

➤ **TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:**

- Deberán señalarse los accidentes topográficos del terreno en cuestión, tales como, pendientes (ascendentes o descendentes), su incidencia; depresiones, promontorios, etc.
- En cuanto a la configuración, se deberá mencionar la forma, describiendo las irregularidades existentes.

➤ **CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:**

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

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO III.- TERRENO:

➤ DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

➤ Es el número de viviendas que podrán construirse en un predio dependiendo de su superficie y se obtendrá de los Planos Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos, u otro documento que expida la autoridad competente.

➤ INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA:

➤ Es el número de m² de construcción que pueden edificarse en un terreno, dependiendo de su área y se obtendrá de los Planos Parciales de desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos u otro documento que expida la autoridad correspondiente.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO III.- TERRENO:

➤ **SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:**

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

➤ **CONSIDERACIONES ADICIONALES:**

- En la práctica de ciertos dictámenes, será necesario tomar en cuenta otros factores que incidirán en forma importante en la determinación del valor de un inmueble tales como:
 - Calidad del subsuelo y su relación en el uso de suelo autorizado.
 - Afectaciones.
 - Reglamentos de construcción.
 - Nivel de aguas freáticas.
 - Otros.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

- Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.
- Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.
- Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

- Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
- Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
- Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
- Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
- Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
- Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
- Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.
- Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización.

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO V.- VALOR FÍSICO O DIRECTO:

➤ **LOTE TIPO O PREDOMINANTE:**

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

➤ **VALORES DE CALLE O DE ZONA:**

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

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO VI.- CONCLUSIONES:

- Se anotará el Valor Comercial resultante, en números redondos.
- Así mismo se anotará la cantidad con letra y la fecha del avalúo, que deberá corresponder a lo señalado en el Capítulo I. ANTECEDENTES.

➤ **CAPÍTULO VII.- VALORES REFERIDOS:**

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

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

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

A.- AVALÚOS DE TERRENOS

CAPÍTULO VII.- VALORES REFERIDOS:

- **II.-** La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el INPC del mes inmediato anterior a aquel en que se practique el avalúo entre el INPC del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del INPC, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que de a conocer para tales efectos la Secretaría.
- **III.-** El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo. Una vez presentado dicho avalúo, no podrán efectuarse estos ajustes”

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

CAPÍTULO IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

- **USO ACTUAL:** ➤ Este concepto deberá ser llenado amplia y explícitamente, iniciándose con la descripción del terreno para continuar con la información relativa al uso actual de la construcción (casa-habitación, edificio de departamentos, viviendas, comercios, oficinas, bodegas, etc.).
- Terminar por describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, indicando el nombre apropiado de cada una.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

➤ TIPO DE CONSTRUCCION:

- Agrupar los diferentes niveles, de acuerdo a los tipos y calidades de construcción homogéneos identificados.

➤ CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Señalar si es antigua, moderna o mixta, en sus distintas calidades observadas.

➤ NÚMERO DE NIVELES:

- Indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble. Cuando sea el caso, señalar la altura libre de piso a techo.
- Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo y el o los correspondientes a la unidad valuada. Ejemplo: del edificio, 16; del departamento, 2.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

➤ EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:

➤ A juicio del valuador, se mencionará la edad aparente o la cronológica en base a la fuente documental presentada, señalando en su caso, fecha de reconstrucción y/o de su remodelación, indicando si es parcial o total o en %.

➤ VIDA ÚTIL REMANENTE:

➤ Será el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

➤ ESTADO DE CONSERVACIÓN:

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

➤ CALIDAD DE PROYECTO:

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

➤ UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

- Mencionar el total de ellos, agrupándolas según su uso. Ejemplo: Total: 8 (2 comercios y 6 departamentos)

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

CAPÍTULO V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

- En este capítulo se describirán los conceptos, amplia y explícitamente, en forma similar a las especificaciones de construcción sin llegar al detalle de un presupuesto.
- Es evidente que la abundancia de datos asentados en estos renglones, deben justificar plenamente los valores de construcción que se asignen a los diversos tipos de edificación apreciados.
- A continuación se refieren algunos conceptos de los rubros que se incluyen en el formato-guía.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

A.-OBRA NEGRA O GRUESA:

➤ CIMENTENTOS:

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

➤ ESTRUCTURA:

- Se describirá el tipo de estructura, mencionando materiales (muros de carga, traveses y columnas, de concreto armado o acero, etc.), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de traveses y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ MUROS:

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

➤ ENTREPISOS:

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ **TECHOS:**

- Igual a entrepisos, agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.

➤ **AZOTEAS:**

- Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas.
- En este renglón, se informará sobre los pretilas, indicando material, sección y altura.

➤ **BARDAS:**

- Material, espesor, altura y si tiene acabados aparentes, aplanados y pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras o de uso común (en condominio)

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

B.-REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

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

- **PLAFONES:** ➤ Se indicará el material y su calidad: yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al “talochazo”. Falso plafón de yeso y metal desplegado y si tiene tirol. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar idea de su valor. Ejemplo: falso plafón “Acustone”, tipo glaciár, de 0.61 x 0.61 mts. Con suspensión oculta.
- En caso de plafones de madera, se indicará la calidad de ella y se tratará de describir el diseño.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ LAMBRINES:

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

➤ PISOS:

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

➤ ZOCLOS:

- En su caso, mencionar zoclos indicando el material, medida y calidad.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ ESCALERAS:

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

➤ PINTURA:

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

➤ RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

- Son principalmente las alfombras fijas al piso; de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones; corchos, etc., se indicará calidad, si es posible marca y ubicación.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

C.-CARPINTERÍA

➤ PUERTAS:

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ **GUARDARROPAS:**

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

➤ **LAMBRINES O PLAFONES:**

- Se indicará el material (triplay o duela), así como su calidad (pino, cedro, ciprés, etc.), ubicación y dimensiones.

➤ **PISOS:**

- Se indicará la clase de madera, la medida y de ser posible el espesor de la duela o parquet, así como su ubicación.
- En este capítulo se mencionarán también ventanería, tapancos, vigas decorativas, etc.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

D.-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

➤ **Muebles de baño y cocina:**

- De las redes de alimentación, se indicará los materiales, si son aparentes u ocultas. Del mobiliario se mencionará su tipo; cantidad de muebles, así como su calidad y color, y de ser posible marca y modelo. En el caso de lavabos con mueble, se describirá éste y se indicará el tipo de cubierta, material y si se justifica, su medida; si es mármol, indicar la clase. Se indicará también la calidad de las llaves y de los accesorios de baño. Se describirán también los canceles de baño.
- De los muebles de cocina, se mencionará: materiales, calidad, dimensiones. En su caso señalar la marca.
- De los calentadores, se mencionará la marca, capacidad y combustible.
- Indicar tipo de lavaderos, instalaciones de lavadora, etc.
- De los tinacos y tanques elevados, se indicará el material y su capacidad.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

E.-INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

F.-PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA:

- Se indicará el material y su calidad: ejemplo: aluminio “Duranodic”, anodizado color oro o natural; perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible; si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados.
- Rejas y protecciones indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada), etc.
- En los casos en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

G.-VIDRIERÍA:

- Se indicará el tipo (vidrio sencillo, medio doble,..... Cristal flotado, especial, etc.), y de ser posible, señalar el espesor.
- Se describirán los espejos, bastidores y marcos, siempre que sea relevante. Se mencionarán en este concepto los domos acrílicos, indicando su tipo y calidad, así como las placas de acrílico en ventanas o cancelas. Se describirán los emplomados, los tragaluces, a base de prismáticos o bloques de vidrio, indicando medidas

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

H.-CERRAJERÍA:

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

I.-FACHADAS:

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

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

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

INSTALACIONES ESPECIALES:

- Elevadores y montacargas
- Escaleras eléctricas.
- Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
- Sistema hidroneumático.
- Riego por aspersión.
- Albercas y chapoteaderos.
- Sistemas de sonido ambiental.
- Calefacción.
- Antenas parabólicas
- Pozos artesianos.
- Sistemas de aspiración central.
- Bóvedas de seguridad.
- Subestación eléctrica.
- Sistemas de intercomunicación.
- Pararrayos.
- Equipos contra incendio.
- Equipos de seguridad y circuitos cerrados de T.V.
- Otros.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

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

Aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del bien analizado, como:

ELEMENTOS ACCESORIOS:

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

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

Aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

VI.-CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

- En este apartado se expresará la justificación de aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o la zona, que en forma alguna incidan en el valor del bien en estudio.
- Así mismo, se indicarán los criterios y procedimientos de valuación, a saber:
 - Enfoque comparativo o de mercado
 - Enfoque físico o directo.
 - Enfoque por rentabilidad o capitalización.
 - Método residual.
 - Otros.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO:

a) DEL TERRENO:

- **LOTE TIPO O PREDOMINANTE:**
 - En su caso se adoptará el lote tipo predominante en la zona o en esa calle, o al que a juicio del valuador proceda, o el que señale la autoridad competente.

- **VALOR (ES) DE CALLE:**
 - Se asentará el valor o valores unitarios que serán resultado del análisis provenientes de una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, ponderándolo con los datos estadísticos comparables.
 - De las características conocidas de los terrenos investigados, se determinaran los factores que finalmente conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO:

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para la valuación de las construcciones y, atendiendo a la descripción y clasificación de los diversos tipos observados, se procederá a la determinación de los Valores Unitarios de Reposición Nuevo para cada uno de ellos.

➤ VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO:

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

B.- AVALUOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO:

- Este valor considera entonces los costos necesarios para sustituir o reponer las construcciones en condiciones similares, analizadas en base a los conceptos que integran las partidas de las diferentes calidades de prototipos, mismos que deberán actualizarse periódicamente, según las variaciones en el tiempo que experimenten los costos de materiales y mano de obra.
- En este apartado conviene definir también el concepto de Valor de Reproducción Nuevo, que a diferencia del anterior, éste considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su edificación.

➤ VALOR NETO DE REPOSICIÓN:

- Este valor será la diferencia que resulta de restarle al Valor de Reposición Nuevo, el demérito correspondiente.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

➤ DEMÉRITO O DEPRECIACIÓN:

- Es la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada, originada esta por el deterioro físico, así como por obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso.
- Para los efectos de la determinación del Índice Físico o Directo, se recomienda considerar únicamente la depreciación por deterioro físico debido a :
 - Edad.
 - Estado de conservación.
- La determinación de estos conceptos se hará en base a los métodos que la práctica ha considerado como aceptables (Línea Recta, Ross, Ross-Heidecke, y otras).
- En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito o depreciación por obsolescencias funcionales y/o económicas (inadecuación, cambios de estilo o moda, etc.) estos afectarán al Índice Físico o Directo, incluyendo al terreno.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

VIII.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

- Para la determinación del índice de capitalización de rentas se tomarán en cuenta los siguientes conceptos:
- a) Renta real o efectiva.
 - Es la que está produciendo el inmueble a la fecha del avalúo.
- b) Renta estimada de mercado:
 - Es la que resulta de la investigación y/o comparación de inmuebles arrendados similares en un mercado activo de arrendamientos.

• **MÉTODOS.**

- La determinación del Índice de Capitalización de Rentas plantea en la actualidad diversos procedimientos, que se expresan a continuación:

• **MÉTODO TRADICIONAL:**

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

VIII.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

La expresión matemática aplicable es:

$$\text{ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN} = \frac{\text{Ingreso o Renta Anual}}{\text{Tasa de Capitalización}}$$

DEDUCCIONES:

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

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

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

VIII.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

➤ TASA DE CAPITALIZACIÓN:

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

➤ OTROS MÉTODOS:

- Actualmente se han venido aplicando otros procedimientos que, basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:
 - a) Determinar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación legal relativa al tipo de contrato de arrendamiento, la depreciación anual de las construcciones y otros impuestos.
- La tasa de capitalización que se aplica, es la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de dicha inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en el mercado de capitales en el ámbito nacional e internacional.
 - b) considera rentas brutas anuales y tasas aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

IX.- RESUMEN

- VALOR FÍSICO O DIRECTO \$ _____
- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS \$ _____
- VALOR DE MERCADO (EN SU CASO) \$ _____

B.- AVALÚOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

- Interpretando el contenido de la disposición CUARTA de esta guía en este capítulo se analizarán los índices obtenidos en el estudio, en función del tipo de inmueble, factores de comercialización aplicables al caso, demérito por obsolescencias funcionales y/o económicas, que afecten el bien en su conjunto, razonando estos resultados para concluir el valor comercial.

XI.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL

\$ _____

()

Esta cantidad representa el Valor Comercial del inmueble al día _____
de _____

VALUADOR:

Se deberá indicar : nombre completo, firma y datos relativos a sus registros o cédula profesional y la Especialidad correspondiente.

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO:

- Se deberá:
- Estampar el sello de la Institución en cada una de las hojas que conforman el avalúo, utilizando siempre papel membretado de ésta.
- Rubricar cada una de las hojas que conforman el avalúo por el funcionario autorizado para tal efecto y por el valuador involucrado.
- Firmar tanto por el funcionario autorizado como por el valuador mencionados en el numeral anterior la conclusión del valor.

GRACIAS

