

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

MANUAL / GUIA SOBRE TECNICAS DEL AVALUO INMOBILIARIO (MEXICO).

El siguiente trabajo es un resumen del libro **“Técnicas del avalúo inmobiliario. Guia completa para vendedores, corredores, administradores, inversionistas y valuadores de propiedades, William L. Ventolo , Jr.-Martha R. Williams, Real State Education Company”**. Se realiza un breve resumen de aproximadamente dos cuartillas de cada uno de los 10 capítulos que conforman este libro. Además se agregan 3 capítulos más que son: un capítulo referente al valuador, su importancia, su perfil, función y roles que puede desempeñar así como su participación en la industria; otro capítulo que trata sobre las normas y código de ética que debe de regir a un valuador en su desempeño profesional; y un capítulo final que habla del valuador y su relación en el entorno, cubriendo la importancia del análisis del entorno, variables macro y micro ambientales, y la importancia de cada una de ellas en la industria de la valuación y la actividad del valuador, en este capítulo se integra un esquema personal de sistema de información para la inteligencia de mercado del valuador. Finalmente se incluyen conclusiones personales de tema tratado. El objeto de este trabajo es proporcionar información confiable en el área de valuación de bienes ya que en nuestra experiencia personal se cuenta con muy poca información de esta área en la red.

Arq. Cynthia Araiza Flores

Arq. Angélica González Ramírez

Ing. Ivonne Leal Morales

Arq. Mariano Vázquez Villatoro

Ing. Miguel Angel Galaviz

Ing. Omar López Segoviano

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

INDICE

	Pag.
CAPITULO I: Los Bienes Raíces y su Avalúo.....	3
CAPITULO II: El Mercado de los Bienes Raíces.....	5
CAPITULO III: El Proceso de la Valuación.....	7
CAPITULO IV: Recopilación de Datos y el Banco de Estados.....	9
CAPITULO V: Inspección de Vivienda.....	11
CAPITULO VI: La Técnica de Comparación de Mercados.....	13
CAPITULO VII: Valuación de Predios.....	15
CAPITULO VIII: La Técnica del Calculo de Costos.....	17
CAPITULO IX: La Técnica de Capitalización por Ingresos.....	19
CAPITULO X: Conciliación y el Informe de Avalúo.....	22
CAPITULO XI: El Valuador.....	24
CAPITULO XII: Ética Profesional.....	26
CAPITULO XIII: Entorno del Valuador (Macro y Micro).....	28
CONCLUSION	30
BIBLIOGRAFIA	31

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

CAPITULO I *1

LOS BIENES RAICES Y SU AVALUO

Es la base para cualquier transferencia de propiedad; un instrumento que les ayudara en cada etapa del proceso de negociación. Un avalúo comercial es una estimación sustentable del valor de una propiedad. Incluye una descripción de la propiedad en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones que se encuentra, su disponibilidad para un propósito dado y su valor expresado en dinero a precios del mercado libre. Todo los avalaos de bienes raíces se basan en datos que se obtienen del mercado. Las características económicas que prevalecen en distintos países y las tendencias del lugar donde se localiza la propiedad que se evaluara son factores que deben tomarse en cuenta para estimar el valor de una propiedad.

Terreno vs predio

La mayoría de las personas relacionan un terreno con suelo físico. Sin embargo, desde el punto de vista legal, terreno se refiere tanto a la superficie de un lugar como a todo lo que esta debajo o encima de el, incluyendo, con restricciones, derechos sobre el aire que lo rodea. Las mejoras a un predio pueden incluir el trabajo de desmonte, nivelación, relleno, compactado, mejoras de tipo estético, instalación de drenaje, alcantarillas, conexiones para otros servicios (agua, gas, electricidad), guarniciones y banquetas, alumbrado publico y acceso a caminos pavimentados ya existentes.

Características del predio

	Si	No
Mejoras Estéticas		
Sistemas de Drenaje		
Agua		
Gas		
Electricidad		
Aceras		
Camellones		
Alcantarillas		
Alumbrado Publico		
Acceso a caminos		
Otros		

Bien Raíz y Propiedad Raíz

Bien raíz se refiere al terreno físico, tangible, y a todas las cosas permanentemente unidas a el, llamados bienes inmuebles. Propiedad Raíz se refiere a los derechos de propiedad sobre el bien físico, con frecuencia parte de un paquete de derechos. Un propietario no es, propiamente hablando, dueño de un bien raíz, es decir, del objeto físico que dice poseer. Lo que es suyo es el paquete de derechos que va con la propiedad

Restricciones Públicas

La mayoría de las legislaciones se reservan el poder de ejercer algún tipo de competencia en materia de: Tributación (el poder para gravar y rematar una propiedad si los impuestos no se pagan), Dominio (el poder para confiscar una propiedad privada en beneficio publico, pagando cierta compensación adecuada), Regulación (el poder para establecer reglamentos de

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

construcción, de vialidad y otras medida que se afectan ciertos usos de los bienes raíces, y generalmente responden a consideraciones de salud, seguridad, moralidad y bienestar publico) y Enajenación (el poder de disponer de la propiedad si el propietario muere sin dejar herederos legítimos).

Existen restricciones establecidas por las autoridades locales o el fraccionador original. Las restricciones estructurales se relacionan normalmente con el tipo de edificación, uso de suelo, estilo de la construcción, altura, metros cuadrados tolerados de edificación y costo de la misma.

Propiedad Personal

La propiedad personal se refiere a los objetos tangibles no unidos en forma permanente al bien raíz; pueden ser considerando los sig criterios:

- La manera en que un objeto se anexa a la propiedad (si es desmontable o permanente) y
- La intención de la persona que coloco el objeto (dejarlo de manera permanente o removerlo en fecha futura)

Los artículos de propiedad personal no suelen incluirse en el avaluó de los bienes raíces. Lamedor manera de evitar conflictos posteriores es elaborar una lista de los artículos que pueden causar controversia.

Propiedad Personal	Accesorios	Acuerdo

Objetos que deberán negociarse

CAPITULO II

EL MERCADO DE BIENES RAICES

El valor de mercado de un bien inmueble es el precio más probable que un comprador esta dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad en una operación normal de mercado; una transacción libre, es una en la cual.

- No hay relación alguna entre el comprador y el vendedor
- El producto ha estado en ele mercado durante un tiempo que resulta razonable para bienes de este tipo
- Tanto el comprador como el vendedor no están de actuando bajo presión de ninguna clase; y
- No hay ventajas de ningún tipo financieras de otra índole superiores a los que se acostumbra en el mercado

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Con frecuencia se habla del valor de mercado de una propiedad como *su justo valor de compraventa*

Precio Demandado

Un vendedor es libre de fijar el precio para la propiedad que pone a la venta. Con frecuencia, el precio para la propiedad se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar, para dar margen a algún tipo de negociación. Incluso el precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar no necesariamente refleja exactamente el valor de mercado de la propiedad

Precio Ofrecido

Un comprador es libre de ofrecer la cantidad que desee por la propiedad que intenta adquirir, y con frecuencia hará una oferta inferior al precio máximo que esta dispuesto a pagar, para dar un margen a algún tipo de negociación. Desde luego, muchos factores que pueden afectar la transacción. Aunque el vendedor no este bajo ninguna presión para vender, el cierre rápido (y el recibo del producto de la venta) puede tentarle a aceptar una oferta que es inferior al precio ideal para el

Precio de Venta

Debería de ser igual al de precio del mercado; pero después de todo si el valuador ha llevado a cabo un trabajo minucioso y preciso al hacer una estimación del valor del mercado de la propiedad, deberían coincidir ambos precios. Desafortunadamente entran en juego demasiados factores en una transacción promedio como que el valuador sea capaz de hacer una estimación de valor de mercado que concuerde exactamente con el precio final de venta de la propiedad, existen otras consideraciones como el financiamiento (si es alta las tasas de interés, amortización de la deuda, etc. y fecha de posesión del bien. Pero si el vendedor requiere cerrar su venta rápidamente, el comprador estará en posición de negociar más fuertemente y el precio se reduzca proporcionalmente.

Principios que determinan el valor de un inmueble

- *Principio de Sustitución*- El valor de la propiedad se ve influido por el costo de adquisición de una propiedad comparable, es decir, que tenga características similares de diseño y construcción, o uso funcional, que la propiedad que se esta considerando
- *Principio del más alto y mejor uso*- Una propiedad alcanza su valor más alto cuando se le da el uso más redituable permitido por el marco de la legal y físico en que se encuentra catalogado el inmueble. La determinación del uso de una propiedad debe ser parte de todo avalúo. Ya que el valuador procura identificar los factores económicos que pueden ser mas lucrativos a los distintos usos que se le pueden dar al terreno en distintas etapas.
- *Factores Externos*- De acuerdo con este principio, factores externos a una propiedad pueden influir en el valor de la misma.
- *Oferta y demanda*- El costo de cualquier propiedad siempre estará determinado por el número de otras propiedades similares en venta y su relación con la cantidad de compradores en el mercado.
- *Equilibrio*- Un mercado en equilibrio tendra a tener más propiedades disponibles para venta que compradores. Se dice que los usos de las propiedades están en equilibrio cuando hay un número suficiente de ofertas de tipos complementarios de inmuebles; es decir cuando el número de unidades habitacionales mantiene una proporción adecuada con el número de unidades comerciales e industriales ofrecidas.
- *Cambio*- Dada su larga vida, existen factores que afectan el valor de las propiedades, ya sean físico o económicos.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

- *Conformidad, progresión y regresión*- El valor de una casa que desentona con las otras del vecindario puede verse beneficiada efectivamente, si esta es inferior en calidad o mantenimiento que sus vecinas (progresión).
- *Crecimiento, equilibrio y declinación*- Los deterioros del efecto físico marcado dictan que toda propiedad pase por las anteriormente citadas
- *Anticipación*- se supone que su valor aumentara con el tiempo
- *Mejoras*- La contribución de una mejora al valor del inmueble se mide por su efecto sobre el valor de mercado
- *Ley de Ganancias crecientes y decrecientes*- A las mejoras que creen un aumento de valor proporcional o mayor, estar actuando a la ganancia. Y cuando las mejoras adicionales ya no traen consigo un aumento en el valor correspondiente, se cumple el decreciente.

CAPITULO III

EL PROCESO DE VALUACION

Técnica de avalúo por comparación de mercado

Cuando se emplea esta técnica se obtiene una estimación de valor de una propiedad comparando el bien que se valúa (propiedad sujeto) con ventas recientes de propiedades cercanas similares, llamadas comparables. La teoría detrás de esta técnica es que el valor de la propiedad sujeto esta relacionado directamente con los precios de venta de propiedades comparables. Su objetivo es estimar el valor de mercado de la propiedad. El valuador debe reunir, clasificar, analizar e interpretar un conjunto de datos que arroja el mercado; su razonamiento es que un comprador bien informado no pagara más que el precio de una propiedad comparable (principio de sustitución). Los ajustes al precio de venta de una propiedad comparable se hacen sumando el valor de características presentes en la propiedad sujeto, pero no en la propiedad comparable, y restando el valor de características presentes en la propiedad comparable, con las que no cuenta el sujeto. Los precios de venta que se compararon representan el rango más probable del valor de la propiedad sujeto. A partir de este rango, se puede llegar a un estimado del valor de mercado de la propiedad en venta. Los principales ajustes que se llevan a cabo incluyen los relacionados con las características físicas del predio en el terreno, su ubicación fuera del terreno, condiciones de venta (motivación de comprador/vendedor y condiciones financieras) y el tiempo que tomara la operación a partir de la fecha de venta

Técnica del Calculo de Costos

Con este método, el valuador hace una estimación del costo actual que significaría reproducir la casa, mas cualquier otra mejora que se le haya añadido, como si fuera nueva. Resta luego cualquier pérdida de valor causada por la depreciación de las mejoras. La depreciación incluye todos los factores que reducen el valor de la casa sujeta por debajo de su costo actual de reproducción. Por ultimo, el valuador suma el valor estimado del terreno mismo, que resulta de un análisis de ventas de lotes baldíos similares. El razonamiento detrás de método es que el comprador bien informado no pagara mas por una casa que el costo que le significaría construir otra casa parecida, en un lote similar y condiciones semejantes. La formula para representar este método es:

Costo de mejoras nuevas – Depreciación de mejoras + Valor del Predio=
Valor de la propiedad

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

La depreciación puede ocurrir por deterioro o por obsolescencia. El deterioro es una pérdida del valor de una vivienda como resultado del desgaste ordinario por uso, desintegración y exposición a los elementos a lo largo del tiempo. La obsolescencia puede ser funcional o externa

Técnica de Capitalización por Ingresos

Se basa en la relación entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista o comprador espera o requiere de una propiedad y el ingreso neto que produce la misma. Este método se usa principalmente para valuar propiedades que producen dividendos tales como edificios de departamentos, oficinas y centros comerciales. Cuando se aplica este método el valuador debe de elaborar un informe para la propiedad que se esta valuando. El valor se puede calcular con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Ingreso Neto de Operación}}{\text{Porcentaje de Capitalización}} = \text{Valor de la propiedad}$$

Es evidente que la técnica de ingreso puede ser el método técnicamente mas complejo de valuación cuando se aplica a propiedades que producen grandes utilidades.

Relación entre las técnicas

Las tres técnicas para determinar el valor de propiedades se orientan al mercado, y deben de reflejar datos de mercado y comportamiento dentro de los compradores y constructores en el caso del método de cálculo de costos. Todos los elementos que influyen en un costo son fenómenos de mercado, al igual que todos los tipos de depreciación. El deterioro físico se mide por el costo de la mano de obra y los materiales necesarios para efectuar la reparación. La obsolescencia funcional y la externa se miden por el comportamiento de compradores típicos, ya que proporcionan datos confiables sobre la magnitud de la pérdida en que se ha incurrido

1. Enuncie el problema

2. Haga una lista de los datos necesarios y las fuentes

3. Reúna, registre, y verifique los datos necesarios
Datos Generales. Datos Específicos Datos p/cada técnica

4. Determine el uso más alto y mejor

5. Haga una estimación del valor del terreno

6. Haga una estimación de valor con cada una de las 3 técnicas

7. Concilie los valores estimados para la estimación final de valor

8. Informe la estimación final de valor

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

CAPITULO IV RECOPIACION DE DATOS Y BANCO DE DATOS

El proceso de valuación

Se debe reunir una cantidad considerable de datos para hacer una estimación precisa del valor de una propiedad. El valuador necesitara:

- Datos Generales a cerca del país, región, ciudad y colonia o barrio;
- Datos específicos sobre el predio sujeto y sus mejoras;
- Datos de ventas para aplicar la técnica de comparación de mercado;
- Datos de ingresos y gastos para valorar por capitalización de ingresos

El valuador debe tener presente además el tipo de propiedad que esta valuando

Banco de datos

A través de la experiencia se ira creando una base propia de datos, las cuales sus principales pueden ser:

- Inspección personal
- Vendedores
- Compradores
- Corredor
- Agente de ventas
- Vecinos
- Registro Publico de la propiedad
- Créditos e Hipotecas registradas y otros instrumentos de financiamiento
- Informes de titulo de propiedad
- Planos registrados del trazado del fraccionamiento
- Mapas de área (topográficos, de suelos)

Formas para recabar datos

El uso de formas bien pensadas puede ayudar a que un avalúo se haga con mucha fluidez, eficiencia y precisión. El llenado de formas de recopilación de datos puede contribuir a asegurar que no se pase por alto ningún detalle sobre la sociedad, su ubicación o la información que se requiere para cada una de las tres técnicas

Limites del vecindario

En algunos fraccionamientos nuevos, los límites del vecindario se establecen de manera conspicua por medio de una entrada con puerta y un perímetro bardeado. Otros vecindarios en particular en ciudades mas antiguas quedan separados por otros factores, estos pueden incluir:

1. Limites naturales
2. Diferencias en el uso del suelo
3. Valor o antigüedad media de las viviendas
4. Nivel de ingreso de los residentes

Al llenar una forma de datos sobre el vecindario, el valuador registra el nombre de la calle, u otra línea divisoria identificable, y advierte el tipo de propiedad adyacente al vecindario sujeto a esa área.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Etapas de Ciclo Vital

Un vecindario típico suele pasar por tres periodos distintos durante su vida:

Crecimiento, Equilibrio y Declinación, el valor de las propiedades habitacionales tienden a aumentar durante el periodo de desarrollo inicial de un área. Conforme a las propiedades pierden valor pueden incluso dedicarse a un uso distinto, sin embargo el ciclo vital no es siempre descendente. Puede iniciarse una alza debida al proceso de revitalización.

Proximidad a los peligros y a las áreas contaminadas

Se tiene cada vez mas conciencia de la importancia de la proximidad del barrio, o de cualquier parte de el, a áreas peligrosas o contaminadas. Cuanto mas se sabe acerca de las condiciones del entorno, es mas probable que se descubran factores que son nocivos para la salud o la seguridad, el simple potencial de peligro puede hacer que baje el valor de las propiedades de áreas cercanas. La presencia de contaminación activa puede resultar una barrera infranqueable a la comercialización.

Forma de datos sobre el predio

El valuador comienza por obtener una descripción completa y legalmente precisa de la ubicación de la propiedad, y elabora un boceto para mostrar la forma aproximando y la ubicación de la propiedad en cuanto a calles. Otras características importantes del predio son su tamaño expresado en metros cuadrados, su ubicación en términos de posición en la manzana, servicios, mejoras, composición del suelo y vista. La composición del suelo siempre es importante. Es necesario el conocimiento de la zonificación del predio sujeto, que afectar su uso futuro como lo es también el de la urbanización actual de las zonas circundantes. Se debe tomar nota de cualquier servidumbre o restricción que aparezca en la escritura. Cualquier parte del predio que no se pueda usar para propósitos de construcción se debe designar claramente, junto con cualquier otra limitación al uso del predio. Estas limitaciones podrían elevar o rebajar el valor del predio.

Forma de datos sobre la construcción

Al acercarse a la casa desde la calle, el valuador toma nota de la primera impresión que produce la vivienda, su orientación y el grado en que armoniza con el área circundante. Al mismo tiempo, el valuador advierte y registra información a cerca de mejoras. Elabora una lista de los materiales externos empleados en la construcción y el estado que guarda cada uno, para proceder luego a calificar la condición externa general de la construcción. Por último el valuado mide cada estructura que hay en el predio, hace un boceto de sus dimensiones y calcula el área en metros cuadrados. Dentro de la casa se evalúa los detalles de construcción y accesorios importantes en particular. Luego advierte la condición general de la construcción considerando tres tipos de depreciación

1. Deterioro Físico
2. Obsolescencia Funcional
3. Obsolescencia Externa.

CAPITULO V

INSPECCION DE VIVIENDAS

Lo primero que debe hacer es investigar el vecindario para determinar sus condiciones de habitabilidad y potencial como inversión. Luego se debe analizar y evaluar el predio en que se localiza. Por ultimo se debe inspeccionar la casa misma hasta llegar a tomar una opinión definida

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

sobre su estado. El valuador debe revisar metódicamente el diseño interior de la casa, las condiciones físicas de la cimentación, armazón estructural, superficies interiores y exteriores y sistemas mecánicos. Es evidente que un conocimiento básico sobre técnicas de construcción en una cualidad muy útil. El valuador debe saber mirar más allá del atractivo visible de la casa y observarla con actitud objetiva y fría.

Vecindario

Un vecindario es un área dentro de la cual cualquier cambio tiene una influencia inmediata y directa sobre el valor de la propiedad sujeto. Una vivienda se debe contemplar como una inversión cuyo valor futuro se vera influido fuertemente por la manera en que evoluciona el vecindario. La indiferencia (falta de cuidado) envejece prematuramente un barrio. Muchas viviendas pierden valor simplemente porque muestran diferencias sensibles con el resto de las viviendas del vecindario. Lo último en este aspecto es un vecindario donde las viviendas muestran suficientes variaciones de estilo y diseño y producen un efecto de conjunto armónico y agradable. El valor de reventa de viviendas relativamente baratas en un área de alta plusvalía aumenta por la influencia de las viviendas de precios altos.

Peligros derivados del Medio Ambiente

La presencia de condiciones ambientales adversas, tales como humo, niebla, emanaciones nocivas, contaminación por materiales que contienen asbesto y proximidad de tiraderos de desechos tóxicos o antiguos rellenos sanitarios no solo amenazan la salud de los residentes del vecindario, si no además puede tener un efecto negativo importante sobre el valor y posibilidades de comercialización de una propiedad.

Predio

La inspección del predio se inicia con un reconocimiento del terreno y de la casa desde alguna distancia para obtener una impresión de conjunto. Conviene tener presente que, aunque es poco frecuente encontrar un predio dispuesto a la perfección, el terreno debe estar razonablemente en buen estado.

Orientación: ubicación de la casa en el predio

La correcta ubicación de una vivienda sobre la propiedad en que esta asentada puede traducirse en mayor comodidad para los habitantes y volver mas atractiva la operación a compradores potenciales. El predio se debe analizar en cuanto a topografía, variaciones en la trayectoria del sol de una estación a otra, tipo y tamaño de árboles, vistas, ruido y proximidad de vecinos. Al orientar una casa en busca de máxima luz natural los constructores deben tomar en cuenta que la luz solar matinal viene del este, y la vespertina del oeste. El sol del medio día ilumina desde el sur y, en el invierno, se inclina mucho hacia el sur constituyéndose en una fuente inmejorable de calor. El lado norte de la casa no recibe luz solar directa y puede ser un buen lugar para situar las recamaras. Cuando se hace una buena planificación del terreno, se reserva y proyecta algo de el para tres funciones distintas; uso publico, servicios y uso privada.

Diseño de interiores

El diseño o disposición interior de una casa es básico afecta de manera considerable el valor de mercado de la vivienda. Se deben tomar en cuenta dos enfoques básicos en cuanto a espacio cuando se proyecta una planta: el abierto e informal, o el independiente o formal. Los espacios deben fluir bien y no parecer fragmentados.

Planta de piso

La buena distribución de una planta disminuye el trafico sin tropiezos y suele dividirse claramente en tres áreas o zonas básicas: áreas de trabajo o de mucha actividad, áreas habitacionales o de

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

actividad moderada, y áreas de dormitorio o de poca actividad. Las áreas de circulación hacen la diferencia entre una buena y una mala distribución. La entrada principal a la casa debe ser de fácil acceso para los visitantes. Otros principios de buen diseño es una cocina que contiene tres áreas o centros de actividad principales:

1. Almacenamiento de alimentos
2. Cocina
3. Limpieza

Al que es conocido como triangulo de trabajo.

Inspección Exterior e Interiores

Son los aspectos relevantes al realizar la inspección de vivienda:

1. Nivelación
2. Cimentación
3. Techo
4. Recubrimiento de paredes
5. Desván
6. Puertas y ventanas
7. Pisos
8. Acabados
9. Equipo especiales

CAPITULO VI

LA TECNICA DE COMPARACION DE MERCADO

Conceptos Básicos de la Técnica de Comparación de Mercado

La técnica de comparación de mercado parte de una investigación empírica de la cual el valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta datos de mercado y predice el precio de venta más probable de una propiedad. Los pasos básicos que deben darse son:

- Identificar las fuentes de valor o características de la propiedad sujeto que producirán demanda del mercado
- Encontrar propiedades comparables recientemente vendidas
- Comparar las propiedades comparables con la propiedad sujeto y hacer ajustes por diferencias
- Llegar a determinar un valor de la propiedad a la fecha del avalúo.

La formula que se emplea en este método es:

Precio de venta de propiedad comparable +- Ajustes = Valor indicado para la propiedad sujeto

La técnica de comparación de mercado se basa en el principio de sustitución.

Datos para la aplicación de la Técnica de comparación de Mercado

Se reúnen datos acerca de ventas de propiedades comparables; solo se deben considerar ventas recientes es decir, propiedades que se han vendido en los últimos seis meses; deben de tratarse de transacciones libres y las propiedades vendidas deben ser esencialmente similares a la propiedad sujeto

Proceso de Valuación

El proceso se inicia con una definición del problema o encargo, y concluye con una estimación final del valor

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Aplicación de la técnica de Comparación de Mercado

La clave para un avalúo preciso esta en la recolección metódica de datos. Supóngase que esta información de tipo general ya se recolectado. Los datos sobre el vecindario son el único tipo de información general que va requerir de un trabajo de campo significativo.

Datos sobre el vecindario y su análisis

1. El vecindario es el entorno inmediato del sujeto y ninguna propiedad puede tener un valor mayor que el que establece la zona.
2. A falta de ventas en el vecindario inmediato puede ser necesario recolectar información sobre operaciones en áreas aledañas comparables
3. Los datos sobre el vecindario proporcionan información básica.

Limites de vecindario

Varios factores lo distinguen de las áreas circundantes. Las fronteras de un vecindario se establecen por barreras naturales o colindancias hechas por el hombre. También se pueden crear límites por diferencias en el uso del suelo, nivel de ingreso de los residentes, valor promedio de las viviendas, límites de ciudad, áreas de empadronamiento, divisiones políticas, distritos escolares y otros factores.

Ciclo vital

Un vecindario sufre constantes cambios en su ciclo vital. La vida de un vecindario suele comprender las SIG. Etapas: Crecimiento, Equilibrio y Declinación. Es evidente que el desarrollo de estas etapas toma largo tiempo y puede ir seguido por periodos de renovación y rehabilitación.

Datos sobre el predio y su análisis

Para hacer una estimación de un bien raíz con mejoras, el valuador reúne y analiza datos concernientes a cada uno de los dos componentes físicos de la propiedad: el terreno y la casa.

Datos de venta comparables y su análisis

Reunir datos de operaciones comparables para usarlos en la aplicación del método de comparación de mercado. Una propiedad comparable debe satisfacer tres condiciones: debe ser razonablemente similar a la propiedad sujeto, una situación comparable debe ser una venta relativamente reciente y la venta debe ser una transacción libre. Se dispone de varias fuentes confiables para obtener datos sobre ventas de propiedades comparables, las sig son razones para excluir una venta: la venta fue resultado de un remate judicial o juicio hipotecario, las partes involucradas en la venta fueron individuos o empresas relacionadas entre si, alguna de las partes ase veía forzada en alguna forma a participar en la venta, la venta se hizo para liquidar activos, la venta estuvo afectada por términos excepcionales, la venta no fue reciente o no fue una transacción en pie de igualdad por la razón que fuere. Una venta realizada en cualquiera de estas condiciones puede no reflejar el verdadero valor de mercado. Se debe identificar la propiedad sujeto y cada una de sus comparables por sus datos de dirección. Se debe registrar la presión de venta de cada comparable, así como la fuente de los datos de mercado que se usaron. Los ajustes de valor producen el máximo efecto sobre el valor en los avulos residenciales normales. En la mayor parte de los ajustes por vista panorámica son raros, los cuales pueden necesitar ajustes muy importantes

Proceso de ajuste

Como es natural, siempre que existan diferencias, se deberán hacer ajustes para llevar las propiedades comprables a un nivel de conformidad con la propiedad sujeto, las categorías principales en las que se deben hacer ajustes por diferencia son: fecha de venta, ubicación, características físicas, términos y condiciones de venta.

Estimación del Valor

Cuando el valuador se ocupa de propiedades comparables que son prácticamente idénticas, rara vez serán iguales los valores ajustados. Por lo común algunas de las diferencias por transacciones en bienes raíces, por pequeñas que sean, causaran variaciones en los precios de

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

venta. No existe una fórmula para conciliar los valores indicados. En su lugar se requiere la aplicación de un análisis y criterios cuidadosos.

CAPITULO VII VALUCION DE PREDIOS

Valuaciones de predios por separado

Un predio es un terreno que se ha preparado para el uso deseado con la adición de mejoras tales como nivelación, servicios y acceso por caminos, acondicionado para iniciar una construcción que sin embargo se evalúa por separado.

Técnica de cálculo de costos

Una razón primordial para evaluar el predio por separado de la estructura es para poder determinar su valor. La fórmula para esta técnica es:

Costo de sustitución o reproducción de mejoras – Depreciación acumulada + Valor del predio = Valor de la propiedad

Esto hace referencia únicamente a las construcciones e instalaciones especiales

Avalúos catastrales y tributación

Es el costo por instalación y conservación de servicios y caminos que representan un beneficio para las propiedades, se basan en un porcentaje del valor de la propiedad. Las estructuras de las que se es dueño para fines de inversión se pueden depreciar. Puesto que el terreno no se considera como un activo consumible, su valor se debe restar del valor de conjunto de la propiedad antes de calcular la deducción permisible.

Técnica de capitalización por ingresos

Es el que determina el valor de los flujos de ingreso que se estima producirá la propiedad sujeta a valuación. Uno de los métodos que se utiliza para determinar los ingresos se logra aplicando el principio de la técnica de remanente de construcción, que requiere que el valuador encuentre el valor del terreno por separado. El valuador resta, del ingreso neto que produce la propiedad, un rendimiento apropiado sobre el valor del terreno para indicar disponible para la construcción

Mejor y más alto uso de suelo

Puede ser un proceso muy complejo, si se pide que se utilice toda una gama de competencias de usos a los que se puede destinar, se deberá considerar por separado el valor del terreno respecto a cualquier estructura particular que se pueda edificar en él. Se evalúa tanto con estructuras como sin ellas, debe tomar en cuenta el presente y futuro y la probabilidad de un cambio de políticas de urbanización y modificaciones al uso del suelo.

Avalúos por enajenación

Cuando se enajena un terreno con fines de utilidad pública o semipública, los tribunales requieren avalúos por separado tanto del predio como de la construcción, como parte del proceso para determinar el valor justo de la propiedad.

Datos del predio

Identificación- Se deberá disponer de una descripción precisa y completa del lote en cuestión, así como el número oficial y dirección de calle, si la tiene. Debe incluir planos que muestren límites de la propiedad y colindancia. Una parcela de terreno se describe por referencia a

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

distancias llamadas trazos, medidas desde un punto de partida establecido hasta monumentos y marcas. Las descripciones con el sistema de deslinde rectangular se usan con más frecuencia para describir grandes áreas de terreno y propiedades rurales. En la actualidad se puede hacer referencia a casi todos los bienes raíces urbanas por medio de una descripción de lotes y manzanas, la cual hace referencia a un área particular.

Análisis- Se necesita datos concernientes a las características de la propiedad y otros hechos que la influyen como: tamaño del predio, límites, topografía, ubicación del predio, servicios de mejoras, composición del suelo, zonificación, servidumbres, etc.

Métodos de valuación de predios

Método de comparación de mercado- Se usa para analizar y comparar ventas de predios baldíos similares, el cual proporciona por lo general el indicador más confiable del valor de mercado de una propiedad, consiste en encontrar comparables, puesto que no hay dos sitios idénticos, siempre se tendrá que compensar algunas diferencias cuando compara propiedades vendidas con la propiedad sujeto, utilizando porcentajes para los ajustes, si la propiedad comparable es inferior en algún aspecto, su precio de venta se incrementa en un porcentaje apropiado y viceversa.

Método de asignación

El valor del terreno se puede tratar como un porcentaje o proporción del valor de una propiedad mejorada, en la cual existe una relación armónica entre los valores de terreno y el de construcción, conforme aumenta la demanda de tierra adecuada para construir, la proporción de valor de terreno a construcción tiende a estrecharse en la medida en que se aproximan sus valores relativos; una falla evidente en el método es que no toma en cuenta diferencias individuales de las propiedades. Solo se debe depender del método cuando se carezca de datos vigentes sobre predios baldíos comparables al sujeto.

Método de urbanización de fraccionamiento

Se refiere al valor del terreno en bruto (no urbanizado) apropiados para lotes de construcción habitacional unifamiliar. Un método que puede usarse para determinar el valor de mercado justo de un terreno descuenta al precio inicial pagado por el predio los gastos de urbanización, la utilidad del fraccionador así como también el costo por financiamiento, de los precios de venta proyectados totales de los lotes individuales.

CAPITULO VIII

LA TECNICA DE CÁLCULO DE COSTOS

La fórmula para aplicar la técnica de cálculo de costos es:

Costo de sustitución o reposición de mejoras – Depreciación acumulada + Valor del predio = Valor de la propiedad

El valor del terreno se debe calcular por separado y luego, sumarlo al costo depreciado de construcción de las estructuras. El valor del predio se suele calcular utilizando el principio de precios comparativos de ventas, se analiza la ubicación y las mejoras (excepto las construcciones) del predio sujeto. Puesto que la técnica comprende la suma de valores de construcción y de terreno obtenidos por separado, se le llama también método agregado para valuar

Como aplicar la fórmula de la técnica de cálculo de costos

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Ciertas propiedades con valiosas por su antigüedad y su precio se fija de acuerdo con ello; la designación de un monumento como patrimonio puede ser una bendición o una desgracia (porque requiere inversión para su habitabilidad). Existen varios inconvenientes en la aplicación de este método como el no estar dándosele el más alto y mejor uso al terreno, por lo que un análisis puede resultar ocioso. Conforme las propiedades del área se transforman para uso comercial, es común que aumente el valor del terreno. El valor de cualquier estructura puede aumentar también, pero aquellas registraran mayor incremento serán las sean adaptables a negocios.

Costo de sustitución vs costo de reposición

El valuador comienza siempre su trabajo haciendo una estimación a precios actuales del costo de construcción de un edificio nuevo que sea física o funcionalmente idéntico al sujeto a valuación. El costo de construcción calculado por el valuador será el costo de sustitución o reposición del sujeto

Costo de sustitución

El costo de sustitución es la cantidad en dinero que se requiere para producir un duplicado exacto de una construcción, a precios actuales. En el caso de construcciones antiguas aquellas que se han alcanzado la condición de "histórica" la tarea se vuelve considerablemente más difícil. Para propiedades que no tienen un costo de sustitución económicamente viable, el valuador calcula en su lugar el costo de reposición o reemplazo de estructuras

Costo de reposición

Es el precio actual de construcción de un edificio que tiene la misma utilidad que la estructura sujeto, por supuesto se hará notar como condición para el avalúo, que es imposible duplicar exactamente la propiedad sujeto en el mercado actual.

Como encontrar el costo de sustitución

Existen cuatro métodos para el costo de sustitución de un edificio:

1. *De metros cuadrados*- El costo actual de construcción por metro cuadrado, del tipo de edificación que se esta evaluando, se multiplica por el numero de metros cuadrados que tiene la propiedad sujeto
2. *De unidades in situ*- Se calcula el costo de construcción por unidad de medida, por lo general metro cuadrado, de cada parte del componente del edificio sujeto, incluyendo las cantidades de dinero necesarias para materiales, mano de obra, gastos indirectos y utilidad del constructor. El costo por medida se multiplica luego por el número de unidades de esa parte componente que hay en el edificio sujeto. En ciertos casos, la unidad es un elemento único, como un accesorio de plomería, más que una medida de área. Se calculara el costo por unidad de medida, del tipo de cimentación que se requiere
3. *De estudio de costos*- Se separan los costos directos e indirectos de construcción, y luego se obtiene el total. Los costos directos son los relacionados con los materiales y mano de obra ; los indirectos, incluyen costos como permiso de construcción, impuestos sobre nomina y utilidad del constructor.
4. *De indización*- El valuador aplica un factor, que representa el cambio en los costos de construcción a lo largo del tiempo, al costo original de la propiedad sujeto.

Depreciación acumulada

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Es la pérdida de valor derivada de causas múltiples, de hecho, por cualquier causa. La depreciación acumulada es la pérdida total de valor derivada todas las causas a la fecha del avalúo. Hay tres formas básicas de depreciación:

Deterioro físico, obsolescencia funcional y obsolescencia externa (se le llama también ambiental, económica o de ubicación). La propiedad sufrirá algún tipo de depreciación durante toda su vida económica; la vida económica no es necesariamente el tiempo que se espera dure en la construcción, que es su vida física. Si una construcción ha recibido mantenimiento y reparaciones con regularidad, su vida efectiva puede ser menor que su edad real

Método de edad/ vida económica

El costo de construcción se divide entre el número de años de su vida económica, para encontrar una cantidad de depreciación anual en dinero. Esta cantidad se multiplica luego por la edad efectiva de la propiedad para determinar la cantidad total en la que se ha depreciado.

Método de condición observada

Se analiza la propiedad en términos de cada una de las categorías individuales de depreciación; se toma nota de la posible reparación de cada renglón de depreciación, es decir, si se puede arreglar o reemplazar el daño de manera fácil y económica, o si es incurable; también conocido como método de descomposición.

Método de comparación de mercado

Se usa los precios de venta de propiedades comparables para obtener el valor de una característica depreciada; a través del análisis de suficientes comparables, el valuador aísla el valor de la característica depreciada.

CAPITULO IX

LA TECNICA DE CAPITALIZACION POR INGRESOS

El valor de una propiedad esta relacionado con los dividendos que puede producir. Cuanto mayor sea el ingreso que produce una propiedad, tanto mayor tiende a ser el valor de la misma. Estas suelen ser propiedades comerciales, para la cual es más apropiado. La formula para la técnica de capitalización por ingresos es:

$$\frac{\text{Ingreso neto de operación}}{\text{Porcentaje de capitalización}} = \text{valor}$$

La rentabilidad que genera la propiedad, es decir, la utilidad que se puede esperar una vez que se ha descontado los gastos fijos de la propiedad.

La formula para el método multiplicador de ingreso bruto es:

$$\text{Ingreso bruto potencial} \times \text{multiplicador de ingreso bruto} = \text{valor}$$

Determinación del ingreso

El primer dato que debe recoger un valuador es información completa acerca del ingreso bruto potencial que puede generar la propiedad. El valuador tomara en cuenta el ingreso por alquileres como el ingreso derivado de otras fuentes. El valuador deberá considerar no solo los alquileres

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

presentes que se pagan, sino además las rentas pasada y también las que se pagan actualmente en el área por propiedades comparables. El alquiler que se para actualmente se llama alquiler programado o alquiler contractual. Se expresa en metros cuadrados. El alquiler de mercado es la estimación que hace el valuador respecto al potencial de rentas de una propiedad. Puede ser que los alquileres no sean la única fuente de ingreso; servicios como los puestos de revistas, maquinas expendedoras de refrescos y área de estacionamientos producen dividendos, lo cual se debe tomar en cuenta, pues será un factor en la determinación del valor de mercado. A elaborar el planteamiento, el valuador de ingreso publico potencial, pondrá por separado el ingreso por arrendamiento y por otros conceptos y luego los sumara.

Ingreso bruto efectivo

Se debe estimar un porcentaje razonable de ingreso por desocupación y cobranza que se espera se presenten en un año y restar esa cantidad del ingreso bruto potencial; el cual se calcula e n función de la demanda actual de mercado y la economía del área.

Ingreso neto de operación

Una vez encontrado el ingreso bruto efectivo, el valuador puede deducir los gastos de operación, que son los que se incurren para dar mantenimiento a la propiedad y para que continúe la corriente de ingresos. Estos costos incluyen salarios y prestaciones a empleados, pago de servicios, honorarios por administración, honorarios jurídicos y de contabilidad, seguros e impuestos sobre bienes raíces, incluyen las reservas para reemplazo (gastos mayores para reemplazo de componentes de la propiedad). No incluye los gastos para financiar la adquisición, tampoco toma en cuenta las deducciones por depreciación de la propiedad. El valuador esta interesado como generadora de ingresos.

Reestructuración del estado de operación

Las estimaciones y cálculos del valuador se resumen en un estado de operación para la propiedad sujeta a valuación, se debe incluir ciertas diferencias importantes respecto al estado de operación del contador para la misma propiedad se le conoce como proceso de reconstrucción del estado de operación. El valuador no toma en cuenta: los pagos por mejoras al activo fijo, pagos de capital e intereses hipotecarios, porque la propiedad se esta valuando sobre libre de gravámenes o depreciación.

Selección del porcentaje de capitalización

Es la tasa global de rendimiento que recibe el inversionista de bienes raíces o también conocida como tasa global de capitalización, se puede expresar como:

$$\frac{\text{Ingreso neto de operación}}{\text{Valor}} = \text{porcentaje de capitalización} \quad \text{o} \quad \frac{I}{V} = P$$

Capitalización directa

Es el porcentaje de capitalización que se puede desarrollar evaluando cifras de ingreso neto y precios de venta de propiedades comparables.

Capitalización de rendimientos

Es una forma de analizar ambos componentes del porcentaje de capitalización (rendimiento sobre el capital y rendimiento del capital) por separado. Se selecciona una tasa para el rendimiento sobre el capital, llamada tasa de descuento o tasa de interés, así como una tasa que representa el rendimiento del capital, llamado recuperación de capital. La tasa de descuento

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

toma en cuenta el rendimiento que requiere el inversionista para producir una utilidad y se puede hallar usando el método de extracción de mercado, en el que se analizan las tasa de descuento de propiedades comparables o por medio del método de banda de inversión, en el que los costos de aportar el financiamiento necesario para hacer la inversión se multiplican por el rendimiento requerido para que los costos de aportación valgan la pena.

Selección de la técnica de capitalización

El valuador puede determinar primero el calor del terreno subyacente a través de la técnica de comparación de mercado, y aplicar luego la técnica de remanente de construcción. Si el valuador ah calculado ya el valor de la construcción, los cálculos se invierten para encontrar el valor total de la propiedad usando la técnica de remanente de terreno. Un factor llamado factor de anualidad, representa el calor presente de inversión al rendimiento requerido, se multiplica por el ingreso neto de operación para encontrar el valor presente del flujo del ingreso.

Multiplicador de ingreso bruto

La formula para obtener el multiplicado de ingreso bruto es:

$$\frac{\text{Precio de venta}}{\text{Ingreso bruto}} = \text{multiplicador de ingreso bruto}$$

La formula para aplicar el multiplicador de ingreso bruto es:

$$\text{Ingreso bruto potencial} + \text{multiplicador de ingreso bruto} = \text{valor}$$

El método de multiplicador de ingreso bruto se usa con frecuencia para valuar viviendas unifamiliares, se puede hablar de este método como el método del multiplicado de alquiler bruto.

CAPITULO X

CONCILIACION Y EL INFORME DE AVALUO

Es el ultimo paso del proceso de valuación, es la conciliación de las cifras que arrojo cada una de las tres técnicas de valuación.

Conciliación

Pocas veces se llegaran a cifras exactamente iguales empleando las técnicas de valuación, cada indicación de valor será diferente en prácticamente todos los casos. En el proceso de conciliación se evalúa objetivamente la validez de los métodos y el resultado de cada método para llegar a concluir el mejor y mas sustentable de los valores finales. Este proceso también se llama correlación.

Al conciliar o correlacionar, el valuador revisa su trabajo y considera al menos cuatro factores, que incluyen:

1. La definición del valor que se busca
2. La cantidad y confiabilidad de los datos recolectados en cada método
3. Los aciertos y debilidades de cada método y
4. La validez de cada método con respecto a la propiedad sujeto y al comportamiento de mercado

El proceso de conciliación no consiste simplemente en obtener el promedio de las estimaciones de valor diferentes. Después de considerar los factores previamente enumerados, el método más pertinente (de costo, de comparación de mercado o de ingreso) recibe el mayor peso al

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

determinar la estimación de valor que refleja con más precisión al valor que se busca. Además, cada método sirve como comprobación de los otros.

Ponderación de las opciones

Una vez que el valuador esta seguro de la validez de sus estimaciones de valor, deberá decidir cual es la más confiable, en términos del valor que se busca, para la propiedad sujeto. Factores inherentes pueden hacer un método particular sea automáticamente mas significativo para ciertas clases de propiedades. Pero otros factores de los cuales debe estar consiente el valuador, pueden menguar parte de esa significación.

No existe una formula para conciliar los diversos valores indicados. Mas bien, la conciliación comprende la aplicación de análisis y criterios cuidadosos, que ninguna formula matemática o mecánica puede sustituir; a los tres métodos se les debe dar el mismo peso; aunque es evidente que ciertos métodos son mas validos y confiables para determinados tipo de de propiedades que para otros.

La conciliación es la expresión final del razonamiento y ponderación de la importancia relativa de los hechos, resultados y conclusiones de cada uno de los métodos, que culminan en una estimación final de valor de mercado plenamente justificada.

Tipos de informes de avalúo

Un informe preestablecido (machote) emplea una forma modelo para proporcionar, en pocas paginas, un resumen de los datos que apoyan la conclusión de valor. La forma modelo para informes suele ir acompañada de uno o mas documentos que describen la propiedad sujeto y sus comparables. El tipo de propiedad, así como la definición del valor que se busca, determinaran la forma más exacta que se debe usar. En el mercado crediticio secundario creado por dependencias gubernamentales y organizaciones privadas, se exigen los informes modelo para la adquisición y venta de casi todas los créditos e hipotecas existentes sobre propiedades residenciales. Se pueden incluir varios documentos tales como fotografías de la propiedad sujeto y de sus comparables, así como mapas para mostrar los análisis demográficos, topográficos, de suelo y de otros tipos, del sujeto y sus comparables. Todo informe de avaluo, debe contener:

1. Nombre de la persona para la que se elabora el informe
2. Fecha del avalúo
3. Identificación y descripción de la propiedad
4. Propósito del avalúo
5. Conclusión de valor y
6. Certificación y firma del valuador.

CAPITULO XI

EL VALUADOR ^{*2}

VALUADOR: Es el profesionista capaz de investigar, analizar, y estimar el valor de lo bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

FUNCIONES ^{*3}:

- Determinación el valor de la propiedad (Investigación, comparación y ponderación).
- Determinación del valor de reposición.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

- Producir el valor de un bien, analizando los elementos que la componen.
- Reposición de un bien existente mediante la compra de un bien equivalente.
- Reproducción de un bien existente a través de la compra ó creación de un bien idéntico.
- Determinar el potencial de productividad de los bienes.
- Determinar los factores ó características que contribuyen al valor. (Méritos ó Deméritos).
- Una valoración se realiza para uno ó más propósitos, a saber; para determinar el valor de un bien; para estimar el costo de producir, adquirir, modificar ó terminar un bien; para estimar el importe de los daños a un bien: y para pronosticar las rentas potenciales que puede generar un bien.
- La buena práctica profesional requiere que el Valuador describa con suficiente detalle en cada caso la naturaleza y significado del valor específico que se le ha pedido determinar.

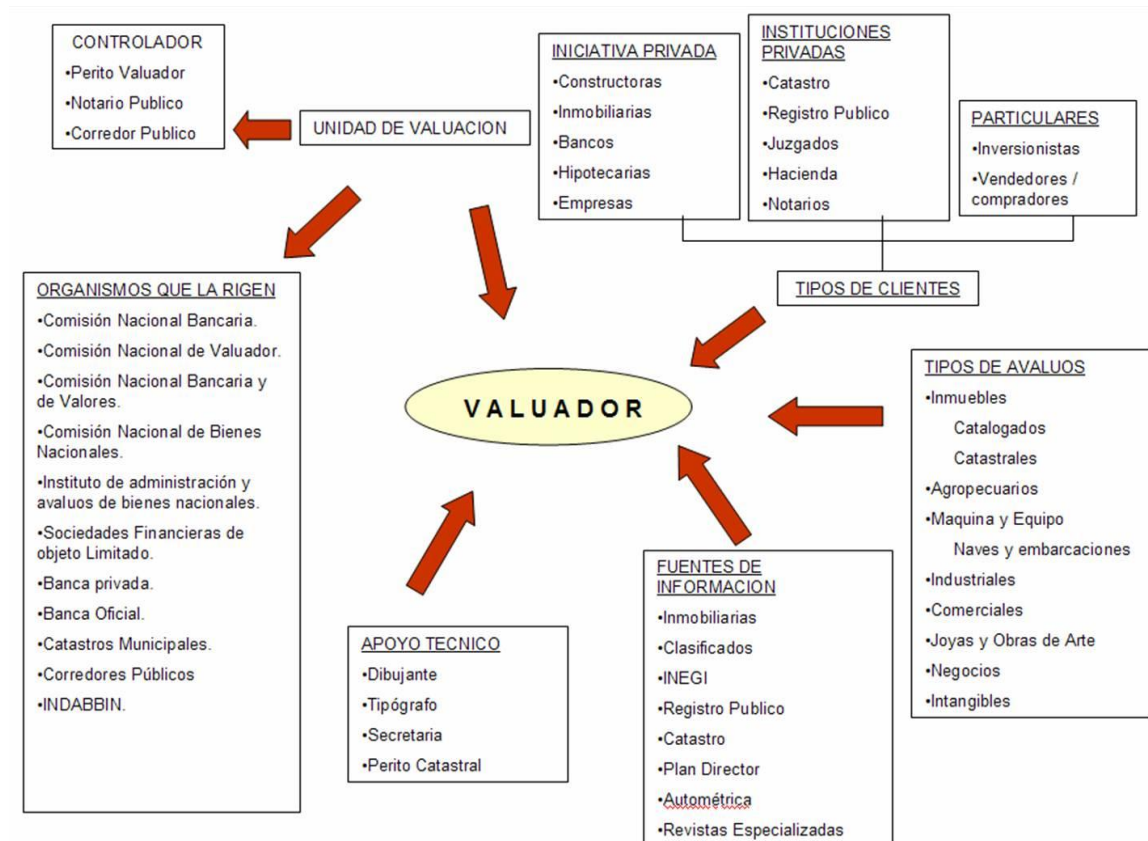
IMPORTANCIA:

Los trabajos de la valuación inician en México, al igual que en otros países de manera empírica. Los escasos avalúos que se practicaban durante siglos pasados, eran los de carácter judicial sin normas previamente establecidas; básicamente basado en su leal saber y entender. Así fue incrementándose la necesidad de formar técnicas de valuación y profesionales que conocieran de esta disciplina, lo que no lleva día a día a mejorar y comprender mejor esta importantísima tarea como valuadores, ya que una opinión de valor puede determinar el curso de un negocio, la compra-venta de un bien, el bienestar económico, etc.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

CADENA DE VALOR DEL VALUADOR:



Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

* "INDAABIN"

* "Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la Valuación"

CAPITULO XII

ETICA PROFESIONAL ²

Código de Ética.- Es el conjunto de normas que rigen el comportamiento profesional en la práctica valuatoria.

El perito Valuador debe responder a la confianza que deposita su cliente, con veracidad, conocimientos y técnica debiendo estar actualizado y capacitado profesionalmente para realizar el trabajo que se le solicita.

El Perito valuador deberá utilizar la información relacionada con el estudio en la más estricta confidencialidad.

El Perito Valuador deberá externar su dictamen, sin suprimir ni engrandecer hechos, datos u opiniones que estén en contra de su cliente.

El Perito valuador debe obtener la información necesaria para poder hacer un juicio correcto del bien que esta valuando, agotando todos los medios lícitos para obtener de las fuentes conocidas.

El perito valuador debe inspeccionar los bienes a valorar en forma personal y no es correcto que firme un reporte de avalúo elaborado por otra persona.

El Perito Valuador deberá presentar su informe por escrito en los formatos establecidos, siendo este lo suficientemente claro como para ser comprensible fácilmente.

El perito valuador nunca debe perjudicar a un colega en su reputación o competencia profesional; ni interferir en los trabajos o perspectivas de otro valuador.

El perito valuador esta obligado a observar la leyes y reglamentos vigentes además de la normas particulares que le sean indicadas por el Organismo que le extienda su registro.

Cuando el Perito valuador utilice información proporcionada por otros profesionistas, técnicos, artesanos, e inclusive la proporcionada por el cliente, este material puede ser utilizado siempre que:

- Lo manifieste en su informe.
- Este dispuesto a proporcionar sus fuentes o cualquier verificación necesaria y
- No descargue en otros, la responsabilidad por asuntos que deben ser incluidos dentro del alcance de su propia labor profesional.

No es correcto que un Valuador revele a terceras personas la cantidad a que ha llegado en su conclusión de valor de un bien sin el permiso de su cliente, a menos que esta obligación la imponga la Ley.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Cuando dos ó más clientes potenciales buscan los servicios de un Valuador con respecto a la misma propiedad ó con respecto a la misma causa legal, el Valuador no puede servir apropiadamente a más de uno, excepto en el caso en que todas las partes estén enteradas y de acuerdo.

Una conducta contraria a la ética el que un Valuador es que disminuya los honorarios que ha cotizado a un cliente, con el propósito de desplazar a otro valuador, cuando él se ha enterado de la cotización del mismo.

Todo Valuador se obliga a no alterar los resultados obtenidos mediante la aplicación de métodos y procedimientos considerados como buena práctica de la valuación, para obtener mayores honorarios.

Responsabilidad Respecto a las Firmas en los Informes de Valuación.

El que utiliza un informe de valuación, antes de depositar confianza en las conclusiones incluidas en él, tiene derecho a presumir que la persona que firma el informe es responsable de las conclusiones, sea porque ejecutó personalmente el trabajo ó porque dicho trabajo fue hecho bajo su supervisión.

La validez de las declaraciones, información y/o los datos en que el Valuador se ha basado, hallan sido proporcionados por el cliente, miembros de otras profesiones u obtenidos por él de fuentes oficiales.

El valuador se encuentra en situaciones en que los datos que considera pertinentes y necesarios para una valuación no le son suministrados y el acceso le es negado, sea por el cliente mismo ó por cualquier otra de las partes involucradas; en tal caso el valuador puede negarse a prestar sus servicios y cuando considere insuficientes los datos para llevar a cabo su trabajo, no debe realizarlo.

Todos los trabajos de valuación se deben presentar por escrito y firmados por él ó los Valuadores que intervinieron en el estudio y en su elaboración.

* “Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la Valuación”

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

AMBIENTE		DESARROLLO DE SISTEMA DE INFORMACION PARA INTELIGENCIA DEL VALUADOR			ENTIDAD/FIBITE		FIBITE/DOCUMENTO/REPORTE	
INDICADOR		VARIABLE			SUBVARIABLES			
TECNOLOGÍA	INDUSTRIA	EVOLUCIÓN	COMARLEX		REPORTES DE INNOVACIONES TECNOLOGICAS			
		INNOVACION	COMARLEX		REPORTES DE NUEVOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS			
		INFRAESTRUCTURA	COMARLEX		CATALOGOS DE PRODUCTOS O SERVICIOS			
		METODOS CONSTRUCTIVOS	COMARLEX		FORMAS TECNICAS DE PRODUCTOS			
	SERVICIO	COMUNICACION	COMARLEX		INFORMACION EN LINEAS PRESENTACIONES			
		SERVICIOS BASICOS	COMARLEX		INFORMACION EN LINEAS PRESENTACIONES			
		INTERNET	COMARLEX		INDICADORES Y NORMAS DE OBRAS CULMINADAS			
		MAPS DE COMUNICACION	COMARLEX		PLAN DIRECTOR URBANO			
	COMERCIO	SISTEMAS DE TRANSPORTE	COMARLEX		LICITACIONES Y PROGRAMAS DE OBRA			
		AGUA, LUZ Y DRENAJE	COMARLEX		LICITACIONES			
		RENTA/ALQUILER	COMARLEX		REPRESENTACION DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
		SERVICIOS SECUNDARIOS	COMARLEX		REPORTES Y DOCUMENTOS DE ASIGNACION DE RECURSOS			
		TELEFONO	COMARLEX		REGLAJENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS DEL MUNICIPIO			
		RECOLECCION DE BASURA	COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL			
URBANIZACION	INFRASURTRUCTURA EXISTENTE	COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL				
		COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL				
		COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL				
		COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL				
		COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL				
		COMARLEX		LEY DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VISITA FEDERAL				
POLITICO LEGAL	MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE							
	REGLAJENTO	MUNICIPAL, ESTADAL, FEDERAL, INTERIO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
			COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
			COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
			COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	IMPUESTOS	EMISION DE IMPUESTOS CONTRIBUYENTES CUMPLIDOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
			COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
			COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
			COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
TAMANO FAMILIA	NIVE EDUCATIVO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO				
	NIVE SOCIOECONOMICO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO				
SOCIAL CULTURAL	SEGURIDAD PUBLICA	GOBIERNO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		URBANIZACION	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	CRECIMIENTO DEMOGRAFICO	DECRETO MUNICIPAL	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		URBANO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	ESTILO Y SITUACIONES DE VIVIENDA	NIVE SOCIOECONOMICO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		BAJITO POLITICO EN EL PODER	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	APTITUD DE LA ZONAS HACIA EL GOBIERNO	LITULO	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		UBICACION GEOGRAFICA	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	CERCANIAS A ZONAS DE RIESGO	ZONAS DE INUNDACION	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		ZONAS DE HURACANES	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
GEOGRAFIA	TIPOS DE SUELO	ZONAS DE TORRENTAS DE AREIA	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		AGRICULTAS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		EXPOSICION	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		PROTECCION	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	CERCANIAS A CUERPOS DE AGUA	LACOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		LAGOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	ECOSISTEMAS	DESERTOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		DESERTOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	CLIMA	LLUVIAS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		TEMPERATURAS MAXIMAS Y MINIMAS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
MEDIO AMBIENTE	CONTAMINACION	ALTOA	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		ALTOA	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
	RECURSOS	RECURSOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
		RECURSOS	COMARLEX		REGLAJENTO DEL INSTITUTO			
MACROAMBIENTE								

CAPITULO XIII ENTORNO DEL VALUADOR (MACRO-MICRO)

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

DESARROLLO DE SISTEMA DE INFORMACION PARA INTELIGENCIA DEL VALUADOR						
AMBIENTE	INDICADORES	VARIABLE	SUBVARIABLES	ENTIDAD RUBITE	FUENTE DOCUMENTO/ REPORTE	
MICROAMBIENTE	COMPETENCIA	VALUADORES	CAPACIDAD EXPERIENCIA TERMINOS ROL (Ejercer y orientar a otros)	UNIDADES DE VALUACION	PERITOS VALUADORES CERTIFICADOS	
		OFERTA	DEMANDA PRECIOS	PROCEDIMIENTOS B0 CALIDAD DEL SERVICIO	CERTIFICACION AVALUOS CERTIFICADOS	
	CLIENTES	COMERCIALIZACION	SEGMENTO PRIVADO SEGMENTO GUBERNAMENTAL	ORGANISMOS QUE LAS REGEN	COLEGIO Y ASOC. DE VALUADORES	SERVICIO AVALUADO ARANCELES
		PROGRAMA DE MIT	CANALES DE DISTRIBUCION PROMOCION Y PUBLICIDAD IMAGEN/ DISEÑO INNOVACION	PUBLICIDAD NECESARIA	EMPRESAS DE MERCADOTECA (Ejemplo ROGER)	TIPO ESPECIFICO DE AVALUO DOCUMENTOS CERTIFICADOS
	PROVEEDORES DE INFORMACION	INTERNA Y EXTERNA	REVIESTAS ESPECIALIZADAS INFORMACION CATASTRAL INFORMACION DE COMPRA-VENTA PERIODICOS	REVISITAS ESPECIALIZADAS INFORMACION CATASTRAL INFORMACION DE COMPRA-VENTA PERIODICOS	ESPAÇOS Y ARQUITECTURA GUIA DE INMUEBLES CATASTRO INMOBILIARIAS DIARIO DE CHIHUAHUA HERALDO DE CHIHUAHUA GOOGLE EARTH	COSTOS DE INSUMOS PARA CONSTR. TRIFTICOS RECIBO DE PREDIAL DATOS ESPECIFICOS DEL BIEN INMUEBLE CLASIFICADO Y ANUNCIOS
		CANALES DE ENTREGA	PERSONALMENTE VIA ELECTRONICA	NECESIDAD DEL CLIENTE	NO APLICA	EFECTIVIDAD EN EL SERVICIO
	INTERNO	ETICA	VALORES	COSTUMBRES/ NORMALES	PERSONAL	NO APLICA
			NORMAS DEL PERITO VALUADOR	NORMAS	COLEGIO Y ASOC. DE VALUADORES	CODIGO DE ETICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACION
		PROCESO	RECONOCIMIENTO DEL PROBLEMA BUSQUEDA Y VALUACION DE LA INFORMACION ANALISIS DE LA INFORMACION VISITA FISICA	APLICACION DE LOS ENFOQUES DE VALUACION	VALUADOR	AVALUO TERMINADO
		TIEMPO	CARACTERISTICA DE AVALUO EQUIPO Y PERSONAL TECNICO	FINALIDAD DEL AVALUO	CONTROLADOR	
		HONORARIOS	OFERTA Y DEMANDA	TECNOLOGIA Y RECURSOS HUMANOS	VALUADOR	
		MARCO LEGAL	ESPECIALIDAD	CALIDAD DEL SERVICIO	COLEGIO Y ASOC. DE VALUADORES	ARANCELES
PERFIL PROFESIONAL	TIPOS DE AVALUO	NORMATIVIDAD	COLEGIO Y ASOC. DE VALUADORES EQUIPO DE APOYO	CEDELA COLEGIO Y ASOC. DE VALUADORES Y ESPECIALISTAS	AVALUO TERMINADO	

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

CONCLUSION:

Nuestro objetivo como valuadores es ayudar a propietarios de viviendas, agentes e inversionistas a tomar decisiones respecto al financiamiento económico que pueda adquirir. El conocimiento básico del proceso de la valuación puede ayudar a elaborar un análisis del mercado comparativo. El merito de cualquier avalúo depende de la habilidad, experiencia y buen juicio de la persona que lo realiza.

En todos los aspectos del negocio de Bienes Raíces intervienen los avaluos, no solo para los presuntos valuadores, sino a demás para corredores, vendedores, administradores de propiedad, inversionistas y especuladores.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

BIBLIOGRAFIA:

*1 “ TECNICAS DEL AVALUO INMOBILIARIO” Autores: William L. Ventolo, Jr., Martha R. Williams, Editorial: PAX MEXICO, 1997.

*2 “INDAABIN” Instituto Nacional de Administración y Avaluos de Bienes Nacionales.

*3 “Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la Valuación” fue aprobado por la Comisión de Normas de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.”, durante la XXXI Convención Nacional de Valuación en Querétaro, Qro, 26 de octubre de 1995. Fue sometido a consideración de la Asamblea General para su aprobación el 27 de enero de 1996, en Guadalajara, Jal.

Aval System + HP 50

Documento tomado de internet y recomendado por Aval System como material para análisis de conceptos. Aporte por estudiantes de Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Los autores de este trabajo son los siguientes:

- **Cynthia Araiza Flores**, Estudios de Arquitectura en el Instituto Tecnológico de Chihuahua y actualmente alumna de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Angélica González Ramírez**, Estudios de Arquitectura en el Instituto Tecnológico de Chihuahua y actualmente alumna de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Ivonne Leal Morales**, Estudios de Ingeniería Civil en la Universidad Autónoma de Chihuahua y actualmente alumna de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Mariano Vázquez Villatoro**, Estudios de Arquitectura en el Instituto Superior de Arquitectura y Diseño y actualmente alumno de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Miguel Angel Galaviz Zamarrón**, Estudios de Ingeniería Civil en la Universidad Autónoma de Chihuahua y actualmente alumno de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Omar López Segoviano**, Estudios de Ingeniería Civil en la Universidad Autónoma de Guanajuato y Maestría en Vías Terrestres en la Universidad Autónoma de Chihuahua y actualmente alumno de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles en la Universidad Autónoma de Chihuahua.

Chihuahua, Chih., México a 19 de Marzo de 2007