DOF: 24/02/2012

***“5. Enfoque de mercado.***

***5.1. Información de mercado.*** *Se deberá identificar un mínimo de seis Comparables vendidos u ofertados recientemente, especificando datos estimados sobre su edad y su estado de conservación, así como las fuentes de información y la fecha en la que ésta fue obtenida. Se deberá dejar referencia en el Avalúo delas cotizaciones telefónicas u obtenidas por Internet indicando las direcciones de los Comparables, así como el teléfono y/o dirección electrónica y oferente.*

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

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

***Formula….DOF: 24/02/2012***

*Dónde: Fic = Factor por Intensidad de Construcción.*

*VUa = Valor unitario ajustado.*

*VU = Valor unitario directo*

*Pp = Precio de oferta publicado.*

*STc = Superficie de terreno comparable.*

*SCc = Superficie de construcción comparable.*

*STiv = Superficie de terreno del inmueble valuado.*

*SCiv = Superficie de construcción del inmueble valuado.*

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

**PROPUESTAS (Incluir descripción de los factores que actualmente se utilizan)**

**Factor de Comercialización o Negociación** (Fn)**:**.- Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones

**Factor de Ubicación** (Fub): Este factor dependerá de la posición del inmueble en estudio dentro de la manzana, nivel en que se ubica, considerando el número de frentes, deseabilidad del nivel donde se ubica y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

**Factor de Zona** (Fzo): Es el factor que afecta el valor de un inmueble según su ubicación dentro de un área de estudio. Obedece a las condiciones de localización o colonia del inmueble con respecto a los comparables de mercado, para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, considerándose que las características de los comparables deberán ser similares al del sujeto en estudio, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de estudio valor en donde se ubique el inmueble.

**Factor de conservación (Fco):** Obedecen a las condiciones físicas del inmueble objeto con respecto a los comparables de mercado. Aplica para construcciones nuevas y construcciones usadas que notablemente han o no recibido un mantenimiento adecuado y que estén en condiciones para realizar la función del uso que les corresponde, dentro de la categoría que les pertenecen. Este factor dependerá de la estimación del costo de la cura para dejarlo en condiciones similares al homologar.

**Factor de calidad:** Factor que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla clase del inmueble, acabados interiores así como nivel de calidad del conjunto o desarrollo, como pudieran ser equipamiento y amenidades.

**Factor de edad (Fed ):** Se refiere a la relación entre la edad actual del inmueble sujeto y la edad del comparable, estará dado por la diferencia de edades.

**Factor de superficie (FSu):** Factor que afecta al inmueble, para la estimación de este se deberá considerar la diferencia de superficies vendibles del inmueble objeto así como de los comparables.

**Factor otro (Fot):** Factor dentro del cual podemos enunciar: el de topografía, vista, proyecto, infraestructura, ~~uso de suelo~~ (potencialidad), terrazas privadas, jardines, bodegas, cajones de estacionamiento, eleva autos, u otros que el valuador profesional considere deban aplicarse, los cuales deberán estar debidamente sustentados. **Nota: el uso de este factor implica la justificación en el cuerpo del avalúo.**

**Se propone para los factores de FIC, Superficie y Edad:** Plantear el uso de rangos y formulas con el fin de que la información sea la más adecuada para el enfoque de mercado:

**FIC:** Quedaría como actualmente está en el Diario Oficial del 24/02/2012

**Factor de superficie (FSu):** Se propone un rango de raíces entre 12 a 24 del producto de la división de superficie vendible de mercado entre superficie vendible del objeto.

Justificación:

El rango de homologación propuesto de raíces acota y disminuye considerablemente la dispersión y obliga a hacer mejor búsqueda de comparables y mercado.

**Factor de Edad (FEd):** Se propone un rango de aplicación de diferencia de edades de comparables vs objeto para cada año (0.5 a 1.50); o el resultado de la relación calculando su factor de depreciación por edad o VMR entre el inmueble objeto y el comparable.

Justificación:

El rango de homologación propuesto acota dichos factores y evita las malas prácticas valuatorias disminuye considerablemente la dispersión y obliga a hacer mejor búsqueda de comparables y mercado.

***“TODOS LOS FACTORES DEBERAN OBTENERSE BASADOS EN LAS TENDENCIAS DE MERCADO EN LA ZONA Y TIPO DE INMUEBLE”***