

PROPUESTAS DE LA ASOCIACION DE UNIDADES DE VALUACIÓN PARA LA BANCA MEXICANA

1. Definición de diversas áreas que se involucran en una construcción.

ÁREA o SUPERFICIE CONSTRUIDA

Según regla: DOF: 24/02/2012

“4.3.2.1 Superficie construida. Definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales”

Propuesta:

Superficie construida: Es la que se obtiene de los planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente y/o mediante levantamiento físico realizado en campo, se calcula con la suma total de áreas cubiertas, las medidas se deben considerar sobre la superficie cubierta por elementos estructurales que no sean provisionales o estructura ligera.

Según regla: DOF: 24/02/2012

“4.3.2.2 Superficie accesoria. La relativa a elementos como terrazas, patios y estacionamientos cubiertos y cuartos de servicio contruidos con elementos provisionales. Quedan fuera de esta definición los elementos que no cuenten con estructura permanente.”

Propuesta:

Superficie accesoria. Son superficies de construcción cubierta que forman parte de la superficie total de construcción y son necesarias para el funcionamiento correcto de la vivienda, entre las principales pueden identificarse como: terrazas cubiertas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio contruidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos, entre otros. Quedan fuera de esta definición superficies descubiertas tales como estacionamientos, los patios de servicio, las jaulas de tendido, elementos que no cuenten con estructura permanente, entre otros.

Según regla: DOF 27 de septiembre de 2004

“3.5. Superficie vendible. Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.”

Según regla: DOF: 24/02/2012

“5.3.1. Superficie vendible. Se refiere a las superficies construidas y accesoria utilizada para la comparación de inmuebles en venta, semejantes en la zona y como referencia para obtener el valor de mercado.”

Propuesta:

Superficie vendible. Se refiere a las superficies construidas y accesorias que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido, para departamentos en condominio vertical la superficie vendible es el área privativa habitable.

2. Generación de la CUV.

CLAVE ÚNICA DE VIVIENDA (CUV)

Es la clave que engloba toda la información de tu vivienda y garantiza la operación en viviendas usadas. Esta tiene un costo actual de generación de \$ 230.00, en el caso de que sea responsabilidad de las Unidades de Valuación la propuesta sería que sea un costo igual para la creación de la CUV.

3. Factor de Intensidad de la Construcción.

FACTOR FIC

Con respecto al Factor FIC, el Oficio SSMV/263/2015, del 27 de octubre de 2015, emitido por la SHF, este hace mención sobre la utilización de dos factores de forma simultánea y se hace la observación del último párrafo donde a la letra dice:

Oficio 27 de octubre de 2015:

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

Propuesta:

Derogar:

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

Justificación:

Se considera que la construcción de la relación

podrán misma



erróneo el párrafo dado relación terreno- y el factor de superficie construcción no tienen entre sí, por lo que consideramos que SI aplicar dentro de la homologación.

4. Campos SMA,

No todos los campos capturados en los avalúos a través del SMA actualmente no están publicados en las Reglas, por lo que se propone:

Incorporar el catálogo de XML mínimo, dentro del cuerpo de las Reglas

5. Unidades rentables

DOF: 24/02/2012

“3.6. Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.”

PROPUESTA:

3.6. Unidades habitacionales generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas al edificio o conjunto en la cual se encuentre el inmueble en estudio.

DOF: 24/02/2012

“3.7. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.”

PROPUESTA:

Derogar

~~3.7. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.~~

En Descripción general del Inmueble:

El inmueble habitacional valuado tiene un espacio construido adicional con funcionamiento independiente y susceptible de ser rentado:

SI o NO

Características y ejemplos de estos casos con espacios adicionales.

Uso diferente al habitacional (local comercial, taller, oficinas, consultorios, estos pueden tener o no imagen comercial, entre otros)

Acceso independiente.

Que pueda agrupar o alojar a una familia, que no sea parte del funcionamiento del inmueble habitacional principal, se deberá atender al nivel de vivienda y el proyecto arquitectónico típico. (casas con bungalós en zonas turísticas de descanso, áreas y casas de servicios, entre otros)

Servicios básicos con contratación por separado (energía eléctrica, suministro de agua potable, líneas telefónicas y de internet, entre otros)

6.- Vivienda y usos diferentes

107 DIARIO OFICIAL Lunes 27 de septiembre de 2004

"CAPITULO I

Disposiciones generales

Primera. Objeto. Estas reglas tienen por objeto establecer la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, las cuales deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de dichos inmuebles, por parte de los peritos valuadores autorizados y de las unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, respectivamente.

PROPUESTA:

Primera. Objeto. Estas reglas tienen por objeto establecer la metodología para la valuación de inmuebles **de uso habitacional preponderantemente** objeto de créditos garantizados a la vivienda, las cuales deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de dichos inmuebles, por parte de los peritos valuadores autorizados y de las unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, respectivamente.