|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| FECHA | FECHA PUBLICACIÓN | MODIFICADO | DEROGADO |
|  |  |  |  |
| 19/JUNIO/2003 | LUNES 30 DE JUNIO DE 2003 | **Primera.** Objeto. |  |
| 23/DIC/2003 | VIERNES 30 DE DICIEMBRE DE 2003 | Acreditar contar | **~~VI.~~** ~~Derogada~~ |
| 1/ABRIL/2005 | 14 DE ABRIL DE 2005 | Profesionales |  |
| 12/OCT/2006 | MARTES 24 OCTUBRE DE 2006 | II bis. Comité. El | **~~XII.~~(Derogada24/oct/2006)** |
| ACLARATORIA | DEL MARTES 24 OCTUBRE DE 2006 | II ter. Comparables |  |
| 3/FEB/2012 | VIERNES 24 DE FEBRERO DE 2012 | **V bis. Formato** | **~~VII. Derogada~~** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Capítulo I**  **Disposiciones generales** | | |
| **DICE** | **PROPUESTAS ANUVAC-FECOVAL** | **COMENTARIOS** |
| **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. | **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 valuadores profesionales** autorizados y de las unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, respectivamente. | Así quedó establecido en las modificaciones a las Reglas de Carácter General que establecen la Autorización de Valuadores Profesionales desde el año 2005. |
| **Segunda.** Alcances. Los avalúos a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado deberán realizarse de acuerdo con la metodología establecida en estas reglas. |  |  |
| **Tercera.** Definiciones. Para los efectos de esta normatividad se entiende por: |  |  |
| I. Capitalización: técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro. | Incluir  **Revisión de avalúos.** Se refiere a la revisión del cumplimiento de la Metodología de Valuación establecida en las presentes Reglas y que deberá de ser atendido por las personas físicas o morales **facultados por la autoridad para tal fin** que revisen avalúos de inmuebles objeto de crédito garantizado a la vivienda |  |
| II. Comparables. Inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación e intensidad de construcción. (Mod/Reglas 24/feb/2012) | II Comparable se refiere aquel inmueble ofertado y/o recientemente comercializado en el mercado, que se considera adecuado para realizar el ejercicio de homologación tomando en cuenta características que en relación al sujeto deben ser tipológicamente similares, en calidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico, régimen de propiedad, entre otros. |  |
| III. Depreciación: pérdida real de valor de un inmueble debida al deterioro físico, obsolescencia económica u obsolescencia funcional. | III. Depreciación: pérdida de valor de un inmueble debido al deterioro físico, obsolescencia económica u obsolescencia funcional. |  |
| IV. Desarrollo habitacional: grupo de viviendas proyectado en forma integral, con la dotación de servicios urbanos. |  |  |
| V. Edad: número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo. | Edad: número de años estimados o transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o de la última remodelación que por su naturaleza aumente la vida útil remanente.  Edad Ponderada:… |  |
| VI. Edificio habitacional: cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados a la vivienda. |  |  |
| VII. Elementos comunes: aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y cuyo uso está regulado por la normatividad aplicable. |  |  |
| VIII. Elementos privativos: departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo. |  |  |
| IX. Estudio de valor: análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción. | IX. Estudio de valor: análisis que a solicitud del cliente, cuando este requiera manifestar valores bajo la hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción. |  |
| X. Homologación: procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias. | X. Homologación: procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con sus comparables, con el objeto de sustentar el valor por comparación. |  |
| XI. Infraestructura: conjunto de obras que constituye el funcionamiento de las ciudades y que hace posible el uso del suelo con características normadas. |  |  |
| XII. Remodelación: obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo que reúnan alguno de los siguientes requisitos que:  a. Alterando o no sus elementos estructurales, impliquen un acondicionamiento de al menos el 30 por ciento de la superficie construida.  b. Los costos presupuestados para las obras alcancen al menos el 30 por ciento del valor de reposición de la construcción en el estado en que se encontraba al momento de iniciar dichas obras, excluido el valor del terreno. | XII. Remodelación: obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo que reúnan alguno de los siguientes requisitos que:  a. Alterando o no sus elementos estructurales, impliquen un acondicionamiento que por su naturaleza aumente la vida útil remanente. |  |
| XIII. Mercado local: representa el entorno urbano o rural análogo donde se encuentre el inmueble. |  |  |
| XIV. Obsolescencia económica: pérdida de valor de los inmuebles, debida a condiciones externas adversas. |  |  |
| XV. Obsolescencia funcional: pérdida de valor de los inmuebles, debida a factores inherentes a éstos y a cambios en su diseño o en sus materiales o procesos. |  |  |
| XVI. Promotor: persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción y comercialización de vivienda al público en general, bajo su riesgo y que se encuentra registrada ante un intermediario financiero. |  |  |
| XVII. Reserva territorial: área que por determinación legal y con base en un plan específico será utilizada para el crecimiento de un centro de población, con prohibición estricta de darle usos diferentes a los especificados por la normatividad urbana. |  |  |
| XVIII. Suelo: tierra, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento. Se clasifica según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial o suelo rural. |  |  |
| XIX. Valor comercial: precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo. | **Valor Comercial.-** Es la cantidad estimada más probable expresada en términos monetarios, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin coacción. | Se Propone el cambio a Costos en Concordancia a los conceptos señalados en el marco conceptual de la Norma Mexicana de Valuación. |
| XX. Valor comparativo de mercado: valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendidos u ofertados en la etapa de realización del avalúo. | XIX. Valor comparativo de mercado: valor estimado resultado de la homologación de inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo. |  |
| XXI. Valor de reposición nuevo: costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes. | XX. Costo de reposición nuevo (CRN): costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes. | Se Propone el cambio a Costos en Concordancia a los conceptos señalados en el marco conceptual de la Norma Mexicana de Valuación. |
| XXII. Valor de reposición neto: cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada inmueble valuado. | XXI. Costo Neto de Reposición (CNR): cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del costo de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada inmueble valuado. | Se Propone el cambio a Costos en Concordancia a los conceptos señalados en el marco conceptual de la Norma Mexicana de Valuación. |
| XXIII. Valor físico: valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente, no pagaría más por un inmueble que el costo de un substituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado. | XXII. Valor físico: Es el resultado de la aplicación del enfoque físico o directo el cual estima por separado el valor del terreno, mediante la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario de terrenos comparables, así como el costo neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. |  |
| XXIV. Vida útil normal: número de años que un inmueble funcionará antes de alcanzar una condición de inutilizable por deterioro físico. | Vida útil total: Estimación del número de años que una edificación funcionará antes de alcanzar una condición de inutilizable por deterioro físico contado a partir de su construcción |  |
| XXV. Vida útil remanente: vida física que le queda a un inmueble. Se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal. | XXV: Vida útil remanente: Estimación de vida física que le queda a una edificación en condiciones de funcionamiento. |  |
|  | XXIII Vida mínima remanente: Se considera como el lapso que un inmueble podrá ser útil y funcional atendiendo a los materiales con los que está construido, la calidad de la mano de obra, y la calidad del mantenimiento recibido, con base en la observación realizada en el momento de visitarse el inmueble.  La Vida Mínima Remanente NO podrá en ningún caso considerarse como Vida Útil Total del inmueble. |  |
|  |  |  |
| Además de las anteriores, en la aplicación e interpretación de estas reglas se considerarán las definiciones establecidas por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, expedidas por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y publicadas en el **Diario Oficial de la Federación**, el 30 de junio de 2003. | Además de las anteriores, en la aplicación e interpretación de estas reglas se considerarán las definiciones establecidas por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, expedidas por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y publicadas en el **Diario Oficial de la Federación**, el 30 de junio de 2003, y las establecidas en los ANEXOS METODOLÓGICOS a las presentes Reglas. | AUMENTO LO DE LOS ANEXOS METODOLOGICOS. ~~LO QUE SE NECESITE PONER O ADICIONAR Y AUTORIZADO POR SHF.~~ |
| **Cuarta.** Principios. Los avalúos deberán considerar de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto, los siguientes principios: | **Cuarta.** Principios de valuación.-  Los avalúos deberán considerar de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto, **los principios de valuación aquí señalados, los cuales podrán en su caso ser utilizados como justificación de cualquiera de los factores empleados en la homologación, del análisis de cualquiera de los enfoques y/o de la conclusión del avalúo. Esto deberá ser expresado en el avalúo**. | Los principios son aspectos básicos y fundamentales de la metodología del avalúo, por lo que es importante que cuando así se requiera se utilicen para justificar el análisis de cualquiera de los enfoques y/o para justificar la conclusión del propio avalúo. |
| I. Principio de anticipación; está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble. El valor actual de un inmueble es una medida de los beneficios futuros que produce o sea susceptible de producir. | **Principio de Anticipación**. - Plantea que el valor actual de un bien es equivalente al valor presente de los beneficios futuros que este es capaz de producir. Su estimación puede obtenerse mediante un análisis de capitalización de rentas.  **Agregar**  **Principio de contribución**; Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de una propiedad, depende de la medida en que contribuya al valor total de la propiedad.  **Principio de mayor y mejor uso**; Plantea que el mayor y mejor uso para un bien, es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando |  |
| II. Principio de cambio; considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo. | **Principio de Cambio. -** Según este principio el valor de un activo nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, ambientales y políticas, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, tamaño, forma, diseño y obsolescencias, entre otras. |  |
| III. Principio de probabilidad; aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación. | **SE PROPONE DEROGAR** |  |
| IV. Principio de generalidad; el perito valuador debe aplicar en su análisis los tres principales enfoques de valuación: el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo. | IV. Principio de generalidad; el valuador profesional debe aplicar en su análisis los principales enfoques de valuación, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo. |  |
| V. Principio de progresión y regresión; tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas. | Principio de progresión y regresión:  La progresión tiene lugar cuando el valor de un bien se incrementa por la presencia de bienes del mismo tipo pero mejores. Es la manera en que se beneficia el valor del objeto valuado al estar asociado con los de mayor valor.  La regresión es el efecto contrario, es la manera en que se perjudica el valor del objeto valuado al estar asociados con otros de menor valor. |  |
| VI. Principio de sustitución; el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características. | Principio de sustitución; el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características. En un mercado racional y prudente, un comprador no estaría dispuesto a pagar más por un bien que por otro igualmente deseable con características similares de utilidad y diseño. |  |
| VII. Principio de temporalidad; reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo, para fines administrativos el avalúo reconocerá seis meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario. |  |  |
| VIII. Principio de transparencia; los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento. |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Capítulo II**  **Documentación requerida para el avalúo de acuerdo con el tipo de inmueble a valuar.** | | |
| **DICE** | **SE PROPONE** | **JUSTIFICACIÓN** |
| **Quinta.** Para estudiar el valor comercial del inmueble se comprobará que la información contenida en la documentación listada en la tabla 1 corresponda con la situación real del propio inmueble. | **Quinta.** Para **estimar** el valor comercial del inmueble se comprobará que la información contenida en la documentación listada en la tabla 1 corresponda con la situación real actualizada del propio inmueble. |  |
| Entre las comprobaciones a que se refiere el párrafo anterior, el perito valuador incluirá las siguientes:  I. Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida con la superficie descrita en su documentación, verificando además, en su caso, la existencia de servidumbres.  II. El estado de construcción y conservación del inmueble.  III. El estado de ocupación del inmueble y su uso.  IV. La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.  V. Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes. | Entre las comprobaciones a que se refiere el párrafo anterior, el valuador profesional incluirá las siguientes:   1. Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida y/o sea identificable con la distribución arquitectónica y superficie descrita en su documentación, verificando además, en su caso, la existencia de servidumbres. 2. El estado de construcción y conservación del inmueble. 3. El estado de ocupación del inmueble y su uso. 4. La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente. 5. Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes. | AGREGAR EL TEXTO PROPUESTO POR FECOVAL |
| **Sexta.** Documentación necesaria. Para realizar el avalúo se deberán emplear los documentos mencionados en la tabla 1, considerando el tipo de inmueble para el cual es requerido. Sin menoscabo del principio de generalidad, se señalan algunos enfoques como indispensables para establecer el valor concluido, exceptuando el enfoque de capitalización de rentas para aquellos casos señalados en la regla vigésimo tercera o aquellos en que otra normatividad no lo permita. | Sin cambio el texto de la cláusula.  **En la Tabla 1, para el tipo de inmueble “Individualización de Crédito Hipotecario para vivienda terminada”, se propone la presentación de un documento necesario, en su caso pudiendo ser el Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva, siendo este de manera enunciativa mas no limitativa.**  **Nota.- Se agregarán las definiciones de vivienda terminada y vivienda habitable.** | El oficio de terminación de obra no es aplicable en la reglamentación local de todo el país, por lo tanto no puede ser exigible. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Capítulo III**  **Estudios de valor.** | | |
| **DICE** | **SE PROPONE** | **JUSTIFICACIÓN** |
| **Séptima.** Los estudios de valor, deberán imprimirse con dicho texto en posición diagonal con marca de agua en todas las hojas del estudio.  Para la realización de estudios de valor para proyectos de vivienda individual o colectiva se emplearán los enfoques de mercado, físico o directo y residual, los cuales requerirán ser sustentados con escritura de propiedad, y en su caso: boleta predial, boleta de agua, proyecto arquitectónico y presupuesto de obra. |  |  |
| **Octava.** Para los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción además de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada, deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual. |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Capítulo IV**  **Invalidez, declaraciones y advertencias.** | | |
| **DICE** | **SE PROPONE** | **JUSTIFICACIÓN** |
| **Novena.** Invalidez. No se considerará válido el avalúo o el estudio de valor cuando exista alguno de los siguientes supuestos:  I. La identificación física del inmueble no corresponda con lo indicado en la documentación proporcionada.  II. El avalúo de viviendas en construcción o en proyecto que esté hecho bajo hipótesis de vivienda terminada, o en el estudio de valor no se manifieste lo señalado en el capítulo anterior. |  |  |
| **Décima.** Declaraciones y advertencias. El perito valuador deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos y, de manera enunciativa mas no limitativa, en los siguientes supuestos:   1. Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante.   II. Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.  III. Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.  IV. Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia. | **Décima.** Declaraciones y advertencias.  El valuador profesional deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos, **en su caso los Principios de Valuación utilizados** y, de manera enunciativa mas no limitativa, en los siguientes supuestos:   1. Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante.   II. Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.  III. Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.  IV. Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia.  **Incluir**  **I Bis. - Cuando el domicilio asentado en la escritura difiera del domicilio geográfico**   1. **Cuando se consideren elementos accesorios y/o instalaciones especiales no instalados susceptibles de vandalismo a la fecha de la visita de inspección.** |  |