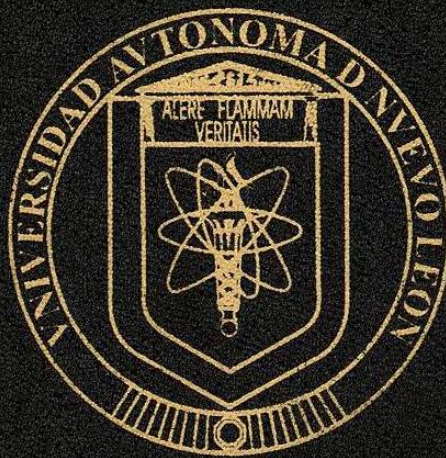


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO



**TEORIAS Y CRITERIOS FORMATIVOS DEL
VALOR EN BIENES INMUEBLES**

**TESIS QUE PRESENTA:
SILVIA LETICIA HIDALGO SILVA**

**EN OPCIÓN AL GRADO DE MAESTRO EN ÁREAS
ESPECÍFICAS EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

JUNIO 2004

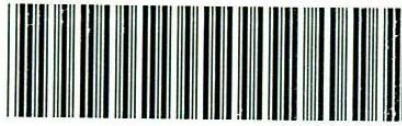
TM

Z5941

FARQ

2004

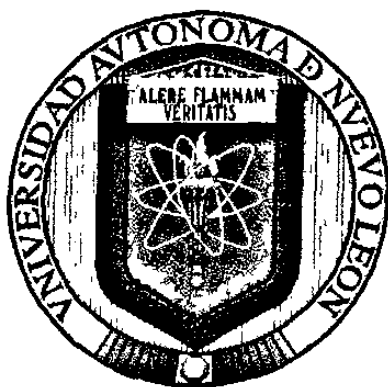
.H5



1020149936

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**



**TEORIAS Y CRITERIOS FORMATIVOS DEL VALOR EN
BIENES INMUEBLES**

**T E S I S
QUE PRESENTA
SILVIA LETICIA HIDALGO SILVA**

**EN OPCION AL GRADO DE MAESTRO EN AREAS
ESPECIFICAS EN VALUACION INMOBILIARIA**

JUNIO 2004

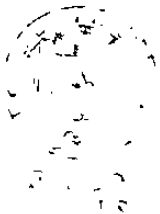
TM

75901

FAR

2 1

• HS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

Los miembros del Comité de Tesis Recomendamos que el proyecto de Investigación TEORIAS Y CRITERIOS FORMATIVOS DEL VALOR EN BIENES INMUEBLES, realizado por la Arq. Silvia Leticia Hidalgo Silva, sea aceptada para su defensa como opción al grado de Maestro en Áreas Especificas en Valuación Inmobiliaria.

El Comité de Tesis

M.V.I. Roberto Antonio Segura López, Arq.
Asesor

Arq. M.C. Eduardo Sousa González.
Coasesor

Arq. M.C. Gerardo G. Veloquio González.
Coasesor

Arq. MC. Eduardo Sousa González.
Subdirector de Estudios de Posgrado

Ciudad Universitaria, San Nicolás de los Garza Nuevo León, México
Junio 2004

TEORIAS Y CRITERIOS FORMATIVOS DEL VALOR EN BIENES INMUEBLES

Aprobación de la tesis:

M.V.I. Roberto Antonio Segura López, Arq.
Asesor de tesis

Arq. M.C. Eduardo Sousa González.
Subdirector de Estudios de Posgrado

RESUMEN

Silvia Leticia Hidalgo Silva

Fecha de Obtención del grado: Junio de 2004

**Universidad Autónoma de Nuevo León
Facultad de Arquitectura**

Título del Estudio: **TEORÍAS Y CRITERIOS FORMATIVOS DEL
VALOR EN LOS BIENES INMUEBLES**

Número de páginas: 162

Área de estudio: Valuación Inmobiliaria.

Propósito y Método de Estudio: La elaboración de un documento de investigación sobre los aspectos de orden económico en la valuación inmobiliaria, que pueda servir de apoyo especialmente hacia los peritos que se desenvuelven en el ámbito correspondiente a las instituciones de crédito y sin que la investigación sea excluyente para los valuadores que no se desenvuelven en ese tenor, es una labor extenuante que debe desarrollarse en etapas; Esta tesis es una amplia y consistente etapa de ese camino.

En la valuación inmobiliaria el principio de anticipación es uno de los enunciados más sólidos en su aplicación, porque en el se aprovechan las experiencias del perito al momento de realizar un nuevo avalúo.

Contribución y Conclusiones: La valuación inmobiliaria es una actividad que se ejerce por profesionales generalmente de la arquitectura y diversas ramas de la ingeniería que han ido cruzando el umbral del empirismo para academizar su profesión. Esta es la razón por la que al menos en México, se cuenta con una magra bibliografía sobre esta importante actividad. Contar con métodos de valuación que analicen y faciliten la aplicación objetiva de las diversas técnicas de esta actividad, es de suma importancia conceptual y práctica en el marco social de la acción pública y participación privada. En ello radica la importancia de esta tesis.

Asesor de la Tesis:

M.V.I. Roberto Antonio Segura, Arq.

ÍNDICE

	Pág.
AGRADECIMIENTOS	i
LISTA DE TABLAS Y GRAFICOS	ii
RESUMEN	iv
I Introducción	
I.1 Antecedentes.....	2
I.2 Declaración del problema.....	3
I.3 Justificación.....	5
I.4 Objetivos.....	6
I.5 Alcances y limitaciones.....	8
CAPITULO II: Teorías y criterios formativos del valor, en bienes inmuebles	
II.1 Teoría económica.....	10
II.1.1 La teoría objetiva del valor.....	10
II.2 Conceptos del valor de uso.....	13
II.2.1 Aptitud de suelo.....	13
II.2.2 Tipificación del suelo por zonas de acuerdo a su potencialidad señalada por los planes de Desarrollo Urbano, Ciudad Juárez, Chihuahua.....	14
II.2.3 Implicaciones del suelo y sus mejoras.....	17
II.3 Concepto del valor de cambio.....	19
II.3.1 Valor de cambio.....	19
II.3.2 Influencias que crean el patrón de las variables para los valores de los bienes inmuebles.	21
II.3.3 Factores determinantes del valor de los terrenos urbanos.	25
II.4 Concepto del valor de mercado.....	26
II.4.1 Valor comercial.....	27
II.4.2 Determinación de los precios en los bienes inmuebles.	29
II.4.3 La Competencia perfecta.....	30
II.4.4 Conocimiento imperfecto.....	31
CAPITULO III: Naturaleza de los Bienes inmuebles.	
III.1 Leyes que protegen la propiedad.	35
III.1.1 Naturaleza de los bienes inmuebles	35

III.2 Marco jurídico. Ámbito de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos.....	36
III.3 Marco jurídico: Ámbito Código Civil del Estado de Chihuahua.	38
III.4 Marco Jurídico: Ámbito Ley General de Asentamientos Humanos.	40
III.5 Marco jurídico: Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	42
III.6 Ley de Instituciones de Crédito en Materia de Valuación.....	45
III.6.1 Ley de Instituciones de Crédito	46
III.6.2 Ley del Banco de México	48
III.6.3 Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....	48
III.7 La Hipoteca como alternativa de compra.	50

CAPITULO IV: LA IMPORTANCIA DE LOS USOS DE SUELO

IV.1 La importancia de los usos de suelo.....	60
IV.1.2 Constitución sistemática de zonificación.....	62
IV.1.3 Servicios y Equipamiento Urbano.....	65

CAPITULO V: FACTORES DE LAS VARIABLES INDIVIDUALES

V.1 Factores de las variables individuales.....	73
V.1.1 Técnicas de valuación de terrenos urbanos baldíos.....	73
V.1.2 Valuación directa de terrenos. Caso específico.....	79
V.2 Presentación de la metodología.....	82
V.3 Desarrollo de los métodos.....	87
V.3.1 Formulas para predios irregulares.....	87
V.3.2 Demérito por frente menor a 7.00M.....	90
V.3.3 Factor de Irregularidad o forma.....	92
V.3.4 Incremento en el valor del terreno de los predios situado en esquina.....	95
V.3.5 Predios interiores o enclavados.....	99
V.3.6 Factor de Ubicación.....	100
V.3.7 Factor de irregularidad.....	103
V.3.8 Afectaciones por ampliación de calle.....	106
V.3.9 Afectaciones entre terrenos.....	108
V.3.10 Topografía.....	110

V.3.11 Predios con excavación.....	111
V.3.12 Predios con desnivel.....	112
V.3.13 Afectaciones por pendiente natural.....	113
V.3.14 Pendiente terrenos industriales.....	115
V.3.15 Valuación de Terrenos con régimen de condominio	116

CAPITULO VI: CONSTRUCCIÓN

VI.1 Introducción.....	118
VI.2 Método de costos.....	119
VI.3 Método por comparación directa de venta o método de mercado.....	129
VI.4 Método de capitalización de rentas.....	138
VII. CONCLUSIONES.....	146
VIII. BIBLIOGRAFÍA.....	149
IX. GLOSARIO.....	152
X. ANEXOS.....	155
XI. RESUMEN AUTOBIOGRÁFICO.....	162

A
Jorge Ernesto Dena Hidalgo y
Aubrey Paulina Dena Hidalgo
Mis Hijos

LISTA DE TABLAS Y GRAFICOS

CAPITULO 1

	Pag.
Tabla 1 Valor subjetivo y objetivo.....	20
Tabla 2 Fuerzas que crean el valor.....	21
Tabla 3 Influencias físicas, naturales o humanas.....	22
Tabla 4 Influencias políticas.....	22
Tabla 5 Influencias sociales.....	23
Tabla 6 Influencias económicas.....	23
Tabla 7 Determinantes del valor exógenos o externos.....	25
Tabla 8 Determinantes del valor endógenas o propias.....	26

CAPITULO 2

Grafica 1 Formación de precios de venta.....	54
Grafica 2 Viviendas financiadas por FOVI.....	55

CAPITULO 4

Tabla 9 Normatividad para los usos de suelo habitacionales, zonas H o HC.....	74
Tabla 10 Técnica residual.....	75
Tabla 11 Técnica residual.....	11
Tabla 12 Técnica residual.....	78
Tabla 13 Comparación de mercado.....	80
Tabla 14 Clasificación del lote por su ubicación respecto a la manzana.	81
Tabla 15 Factores físicos para determinar en cada lote.....	84
Tabla 16 Factor de superficie con respecto a profundidad del lote.....	84
Tabla 17 Demérito en predios de frente menor de 7.00 M.....	90
Tabla 18 Factores de irregularidad.....	103
Tabla 20 Afectaciones por desnivel o terrazas.....	110
Tabla 21 Castigos por excavación de acuerdo a su profundidad.....	111
Tabla 22 Castigos para predio lotificado con desnivel natural.....	112
Tabla 23 Afectaciones por pendiente natural.....	114
Tabla 24 Pendiente terreno industrial, topografía.....	115

CAPITULO 5

Tabla 25 Elementos de comparación.....	130
Tabla 26 Estado de conservación.....	131
Tabla 27 Calidad del proyecto.....	131
Tabla 28 Calidad de construcción.....	131
Tabla 29 Zona de ubicación.....	132
Tabla 30 Servicios municipales.....	132

Tabla 31 Equipamiento urbano.....	132
Tabla 32 Calidad de Vialidad.....	133
Tabla 33 Homologación terrenos.....	135
Tabla 34 Homologación construcción.....	136
Tabla 35 Calculo de gastos y vacíos.....	143
Grafica 3 Línea recta.....	156
Grafica 4 Parábola.....	157
Tabla 36 Depreciación por condición física.....	158
Tabla 37 Depreciación por Funcionalidad.....	159
Tabla 38 Ponderaciones para los factores de las constantes A, B y C, Para diferentes tipos de construcción.....	160
Tablas de factores de depreciación por estado de conservación y edad. Criterio de Ross Heidecke.....	161

RESUMEN

El dominio sobre un bien, como derecho original de propiedad, se inicia cuando el hombre invierte su tiempo y trabajo para obtener un objeto que puede usar y del que puede disponer libremente. Adquiere un derecho de tenencia al invertir en un suelo ocioso, sin uso y poco valor; Sin embargo, al trabajar la tierra sembrándola, transformándola en suelo fértil para así crear, un nuevo valor.

A través de los años el comportamiento del valor de la tierra en México a sido cíclico, esto por diferentes causas, entre las que podríamos mencionar el cambio del uso del suelo de suburbano a urbano, el uso comercial de ciertas zonas, situación económica del país.

Cada día la valuación se vuelve una actividad compleja, que requiere experiencia, conocimiento y ética. Pues los resultados de un dictamen son categóricos en la toma de cualquier decisión de inversión.

Dado lo anterior, es la intención de la autora, en la presente investigación, la existencia de un manual de teoría, fórmulas y procedimientos técnicos y científicos, actualizados a las nuevas líneas de investigación en la valuación aplicadas actualmente por los valuadores del país en la elaboración de sus avalúos. Los métodos más usados y los fundamentos teóricos de sus autores, que infieran en una homogeneización del criterio valuatorio entre los profesionales de esta actividad profesional. Pues si bien es sabido que no llegaremos a conclusiones exactas, los grados de variación serán márgenes pequeños.

El tema no tiene límites, porque el desempeño de esta actividad abarca muchas disciplinas, pero se trata de presentar un panorama introductorio de lo que se considera básico, en la inteligencia de que es susceptible de ampliarlo y profundizar en sus temas.

Si bien el valor es el sujeto de mas discusión y escritos en la economía que cualquier otro termino, mientras todo el mundo sabe lo que es el valor, la misma gente tiende a encontrar dificultad para definirlo.

El valor varia con el tiempo, con la circunstancia, con el uso y no tiene permanencia.

El valor como la belleza está, en el ojo del observador.

Así se comprende porque el valor a menudo es confuso, elusivo y errático

El suelo debe entenderse como un recurso natural “no renovable” “escaso”, de “localización fija e imprescindible” para cualquier actividad urbana. Constituye un soporte necesario para la realización de actividades económicas. (Industria y comercio) y medio de vida (servicios y equipamiento) No obstante requiere una inversión que lo habilite para estos fines, es decir, debe ser producido como urbano.

El suelo y las mejoras realizadas en él son, en la economía capitalista contemporánea **mercancía**. Pero el suelo y sus mejoras no son mercancías normales y así los conceptos de valor de cambio cobran significado en una situación bastante especial.

La propiedad raíz tiene significado solamente cuando satisface los **deseos y las necesidades** del hombre.

Algunas complicaciones prácticas del mercado, son los precios de intereses o derechos limitados sobre bienes inmuebles, que pueden desviarse del nivel común o de mercado, porque compradores y vendedores carezcan de un perfecto conocimiento del mismo.

La imperfección del conocimiento es especialmente importante en el submercado del suelo, pues de ella se derivan oportunidades de obtener beneficios especulativos.

Una motivación importante para el valor de los bienes inmuebles, son las leyes que protegen la propiedad (con ciertas restricciones o limitaciones son entre otros: del derecho de utilizarlos, venderlos, rentarlos, recibirlos, donarlos y el derecho a negarse a ejercer cualesquiera de esos derechos, aunados a las obligaciones como pago de impuestos, afectaciones como beneficio público, entre otros); si estas leyes fallan, el valor de la propiedad se derrumba, ya no tiene valor.

Es importante estar a la vanguardia de lo que sucede en la ciudad, país y en el mundo, ya que los precios de los activos inmobiliarios son influidos por variables macroeconómicas. Dada la participación de los bienes raíces en el total de la riqueza de México, cambios en los precios de estos activos tienen repercusiones para la economía en su conjunto, uno de los canales de mayor relevancia es a través del sistema financiero.

El país en su conjunto no cuenta con instituciones que puedan cubrir el riesgo sistémico que implica una baja sustancial en el precio de los bienes raíces, los cuales representan una tercera parte de nuestra riqueza.

La construcción y análisis de indicadores de los precios de casas son el primer paso para la conformación de un mercado de futuros precios de bienes raíces.

Los análisis matemáticos presentados, dependen de la experiencia del valuador para su mejor aplicación en la práctica de valuación bienes inmuebles.