



CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL E INNOVACION TECNOLOGICA

CON RECONOCIMIENTO DE VALIDEZ OFICIAL DE ESTUDIOS SEP
SEGÚN ACUERDO SEP No. 2005369
De fecha 17 de junio de 2005

ESTUDIO ANALITICO DEL ENFOQUE DE INGRESOS EN EL AVALUO INMOBILIARIO

T E S I N A

PARA OBTENER EL GRADO ACADEMICO DE:

ESPECIALISTA EN VALUACION DE INMUEBLES

PRESENTA

ING. ARQ. JOSE ARTURO CARRASCO VILLA

Octubre 2007

INDICE

- Hipótesis.
- Objetivo.
- Antecedentes.
- Métodos o Enfoques de Valuación.
- Marco Teórico.
- Valor por Capitalización o Método de Ingresos.
- Principios Económicos.

Desarrollo de las Deducciones o Gastos

- Renta real o efectiva (ingreso efectivo).
- Renta estimada de mercado (ingreso de mercado).
- **a)** Vacíos.
- **b)** Impuesto predial.
- **c)** Servicio de agua.
- **d)** Conservación y mantenimiento.
- **e)** Administración.
- **f)** Energía eléctrica.
- **g)** Seguros.
- **h)** Otros, varios o imprevistos.
- **i)** Depreciación fiscal.
- **j)** Deducciones fiscales.
- **k)** Impuesto sobre la renta.
- Tasa de capitalización.
- Conclusión de tesina.
- Referencias Bibliograficas.

**ESTUDIO ANALITICO DEL
ENFOQUE DE INGRESOS EN EL AVALUO INMOBILIARIO.**

HIPÓTESIS.

Establecer alternativas claras de aplicación en cada uno de los conceptos que intervienen en el estudio analítico del método de valuación por capitalización o enfoque de ingresos en el avalúo inmobiliario, con la finalidad de formular un manual que sirva de apoyo en la elaboración de este método de valuación.

OBJETIVO.

Dentro del ámbito de la valuación inmobiliaria se ha visto la necesidad de contar con **información clara y precisa** para su conocimiento y aplicación, que sirva de base a los profesionales del ramo en el procedimiento y elaboración de un avalúo.

El presente trabajo se ha realizado con el fin de cumplir tales objetivos, se trata de una manera completa y clara los principios básicos que conforman:

EL Método Por Capitalización o Enfoque de Ingresos en el avalúo inmobiliario. Sobre el cual se basa una de las tres formas para determinar el valor de un inmueble.

Métodos de valuación:

- El enfoque del valor físico o de costos.
- **El enfoque por capitalización de ingresos.**
- El enfoque del valor de mercado.

Este trabajo pretende dar los **lineamientos básicos** sobre el Método de Valuación Por Capitalización o Enfoque de Ingresos, por esta razón se espera que sea útil para todas aquellas personas que se dediquen a la actividad valuatoria y quieran tener un conocimiento básico y completo de este principio.

ANTECEDENTES:

La valuación se practica, en la mayoría de las veces, de manera empírica, instintiva e inexacta por todas aquellas personas que desean comprar, vender o rentar un inmueble, pero no por ello, deja de ser la base de todo cambio de propiedad.

Las decisiones mas importantes relativas a los inmuebles giran en relación con los valores de los mismos ya sea para su compra, venta o renta.

Como consecuencia de ello, se han llegado a concebir formulas que se han desarrollado gradualmente hasta constituir lo que se reconoce hoy como **método racional** en la profesión valuatoria.

Debemos de apreciar y tener bien claro cual es la función del valuador. Al considerar al valuador como un técnico, debemos reconocer que en él deben concurrir los conocimientos fundamentales del valor y sus teorías, así como las sólidas bases de una profesión como la

ingeniería o la arquitectura para que, sumando sus conocimientos técnicos y teóricos, se pueda estimar el valor de los inmuebles.

El valuador es un técnico, al que la sociedad recurre como consultor. No es una persona que impone un valor, es un analista que encuentra un valor.

El valuador habla por el mercado, por lo tanto debe ser una persona en la que la formación profesional se encuentre siempre actualizada.

Dado que el valuador es un consultor, deberá estar al tanto, de la legislación actual relacionada con la propiedad raíz, debe tener contacto constante con contadores, economistas, abogados, notarios etcétera, quienes manejan directamente el aspecto legal, fiscal, crediticio etc. del inmueble.

En muchos casos el valuador trabaja ligado a ellos y se convierte en un asesor técnico de importancia.

La necesidad de los avalúos es universal y se realiza en tres niveles de actividad:

PRIMER NIVEL

Este nivel esta comprendido por la población en general. Es la gente que usa el bien raíz, lo posee y lo emplea.

Estas personas tienen que tomar decisiones para comprar, vender, hipotecar, rentar, asegurar, calcular daños, mejorar, rehabilitar o modernizar proyectos y otras actividades que requieren de la inversión de sumas importantes de dinero.

Cuando un individuo se encuentra ante éstas situaciones, puede hacerlo en base a sus propias decisiones o bien acudir a un valuador profesional.

SEGUNDO NIVEL

Este nivel está comprendido por las personas que intervienen en el mercado de los bienes raíces, pudiendo ser:

Vendedores, corredores, inversionistas, constructores, administradores, banqueros (crédito) y prestamistas.

Estas personas no son valuadores profesionales, pero están en constante contacto con el valor de la propiedad. Son fuentes de información para el público, pero debe siempre limitar sus opiniones de acuerdo con sus posibilidades. Conviene, cuando el problema lo amerite, que recurran o recomienden los servicios de un valuador profesional.

TERCER NIVEL

En este nivel de actividad valuatoria está constituido por los valuadores profesionales.

Estas personas están dedicadas exclusivamente para trabajos de valuación, contando con conocimientos, práctica, ética, integridad y se identifican profesionalmente por su designación, registros u otros medios académicos.

La necesidad de estos servicios es reconocida por los bancos, por las compañías aseguradoras, las autoridades fiscales etc.

La gente que por distintas razones no acuda a los servicios de un valuador profesional, puede tener problemas tales como:

- 1) Pagar o rentar más de lo que vale/renta la propiedad que adquiere.
- 2) Vender o rentar su propiedad a un precio inferior de su verdadero valor de venta/renta.
- 3) Anunciar su propiedad en un valor muy superior al valor comercial, quedando fuera de mercado y perdiendo la oportunidad de vender su inmueble.
- 4) Realizar mejoras a un inmueble que no sean recuperables, etc.

Definición de Avalúo

El avalúo inmobiliario es la estimación del valor de un bien inmueble que plasmado en un reporte escrito cubriendo los requisitos de forma y contenido, permite identificar el valor de un inmueble a partir de sus características físicas y urbanas de ubicación, de uso, así como la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario.

La valuación

Se aplica el proceso de valuación para establecer un cálculo bien fundamentado de un valor definido, basado en un análisis de datos generales y específicos.

Los valuadores estiman el valor de una propiedad de acuerdo con procedimientos de valuación específicos que reflejan **3 métodos** distintos de análisis de datos:

- Costo.
- Capitalización de ingresos.

- Comparación de ofertas de mercado.

En todos los avalúos se utilizan uno o más de estos 3 enfoques. Los enfoques aplicados dependen del tipo de propiedad, el uso que vaya a darse al avalúo y la calidad y cantidad de datos disponibles para su análisis.

Los 3 enfoques pueden aplicarse a muchos problemas relacionados con los avalúos, sin embargo, uno de estos enfoques podría tener un significado mayor en determinados trabajos. Por ejemplo, el enfoque de costos podría resultar inapropiado al valorar una propiedad tal como un centro comercial, donde el costo del mismo es irrelevante con respecto al valor de capitalización por sus ingresos.

El enfoque de mercado no será aplicable a propiedades muy especializadas tales como siderúrgicas, o salas de cine y todas aquellas propiedades que no se encuentren en oferta en el libre mercado.

Rara vez se concluye con el enfoque de ingresos en viviendas ocupadas por su propietario aun cuando si podría aplicarse con el soporte de mercado de rentas de inmuebles similares.

Métodos o Enfoques de Valuación.

Método o Enfoque de Costos.

Al igual que los enfoques de comparación de ventas y de capitalización de ingresos el enfoque de valuación a base de costos o valor físico, esta basado en la comparación.

En el enfoque de costos, el valuador estima el valor de la propiedad, comparándola con el costo de producir una nueva propiedad (costo de reproducción si es idéntica), o una propiedad

sustituta (costo de reposición). Esto según lo que el mercado sugiera sea la comparación más idónea.

El costo es comparado con el valor de la propiedad existente, haciendo los ajustes necesarios por diferencias en antigüedad, condición y utilidad de la propiedad valuada. La estructura comparativa utilizada dependerá de las normas del mercado aplicables a la propiedad valuada.

Al aplicar el enfoque de costos, el valuador procura estimar para un comprador, la diferencia entre el valor de la propiedad valuada y un edificio recién construido con utilidad óptima.

El valuador estima el costo de construir de nuevo, la estructura existente, incluyendo costos directos, indirectos y una ganancia razonable. Luego deduce la depreciación acumulada de la propiedad valuada, del costo estimado de la nueva estructura. Esto se hace a la fecha del avalúo. Cuando se agrega el valor del terreno a esta cantidad el resultado constituye una indicación del valor de dominio pleno sobre la propiedad obtenida mediante el enfoque de costos.

Se observa que este enfoque resulta híbrido, ya que el valor del terreno debe de ser obtenido del mercado.

Este enfoque está relacionado con el principio económico de sustitución.

Que establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando.

Para los efectos de valuación de terrenos en este enfoque se toma como premisa básica que el terreno se encuentra baldío y listo para usar.

Al ser la tierra un bien no reproducible, el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado de terrenos que se localicen en la misma zona o en zona similar, que presenten condiciones y características similares y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza.

Para llevar a cabo la estimación de los valores de las construcciones (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, tipo de uso, clasificación y calidad de la construcción, dimensiones, forma, altura, acondicionamiento para equipos e instalaciones especiales, etc.

El valor de reposición neto de las construcciones, se estima al aplicar la depreciación debida a la pérdida de valor por el deterioro físico de la misma (edad y estado de conservación), por desgaste y estropeo causado por el uso y la acción de los elementos, así como el probable daño en la integridad estructural.

Método o Enfoque de Ingresos.

El enfoque de ingresos se basa en el principio económico de anticipación, y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros, derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Al respecto se definen los siguientes conceptos:

Renta real: se entiende que es la que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de

arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta refleje las condiciones de mercado imperantes en la mencionada fecha.

Renta estimada: cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes (homologación) para equipararlos al bien que se analiza.

Gastos o Deducciones: son aquellos rubros o partidas que es necesario deducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre ellas se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones al erario local y/o federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento, por la administración y por primas de seguros entre otros.

Tasa de capitalización: es el nivel específico de ingresos futuros que se espera a partir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

El enfoque de ingresos representa el valor presente de los beneficios futuros de la propiedad. Existen 2 métodos para la capitalización de ingresos, y son la Capitalización Directa y la Capitalización de Flujo de Efectivo Descontado.

En el caso de la Capitalización Directa, la formula que se aplica es la conocida como capitalización a perpetuidad y es:

$$\text{Valor} = \frac{\text{Ingreso neto anual}}{\text{Tasa de capitalización}}$$

La capitalización de rendimientos o flujo de efectivo descontado, a diferencia de la capitalización directa, establece un límite en el análisis de los ingresos. Los beneficios futuros de poseer una propiedad pueden convertirse en una estimación de su valor actual, descontando cada beneficio futuro a una tasa de rendimiento apropiada.

$$\text{Valor presente} = \frac{\text{ingreso 1}}{1+i} + \frac{\text{ingreso 2}}{(1+i)^2} + \dots + \frac{\text{ingreso n}}{(1+i)^n}$$

Ingreso = flujo de capital para el periodo descontado.

I = tasa de descuento apropiada.

n = numero de periodos en la proyección.

La tasa de capitalización constituye una información de mercado esencial. Se trata de tasas o multiplicadores que se toman de los datos de mercado.

Si se cuenta con el ingreso neto de operación y el precio de venta, se puede calcular una tasa global. Siempre que sea posible, las tasas globales o de capitalización de la propiedad deben de tomarse de los datos de mercado.

Método o Enfoque de Mercado.

El enfoque de mercado o enfoque de comparación de ventas resulta especialmente útil cuando muchas propiedades similares se encuentran en venta en el mercado donde se localiza la propiedad del cliente.

Con este enfoque, el valuador obtiene una indicación de valor de la propiedad al compararla con propiedades similares.

Los precios de venta de las propiedades mas comparables tienden a reflejar el parámetro dentro del que se encuentra la propiedad que se valúa.

El valuador calcula el grado de similitud o diferencia entre la propiedad que se esta valuando y las ofertas comparables, tomando en cuenta diversos elementos de comparación.

Luego se hacen los ajustes en dinero o en porcentaje, al precio de oferta de cada propiedad comparable. Se hacen ajustes al precio de oferta de las propiedades comparables, ya que sus precios son conocidos, mientras que se desconoce el precio de la propiedad valuada. Mediante este proceso comparativo, el valuador estima el valor del inmueble a determinada fecha de acuerdo con el fin al que será destinado.

Para la estimación del valor de mercado se considera la comparativa con inmuebles similares a través de la investigación directa de inmuebles en la misma zona o similar, analizándolas en comparación con la propiedad en estudio con respecto a ubicación, características físicas, edad, etc., aplicando los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza, proceso que se conoce como homologación.

El enfoque comparativo de mercado se basa en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones.

MARCO TEORICO

La aplicación del método para determinar el valor de capitalización en el avalúo de bienes raíces **se fundamenta** principalmente en la normatividad que fue establecida por la:

- Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través de sus circulares 1201, 1202 y 1462 que actualmente siguen vigentes con sus respectivos cambios acordes a nuestra actualidad.

Adicionalmente y en forma complementaria se recurrió a las reglas de carácter general que establece la metodología para la valuación de inmuebles de la:

- Sociedad Hipotecaria Federal.
- Al Estudio Analítico del Avalúo Inmobiliario del autor Ing. Juan Antonio Gómez Velásquez.
- Al curso de introducción a la valuación inmobiliaria impartido por el Ing. Luis F. Cuellar Ulloa.
- A los cursos de valuación inmobiliaria nivel I, II y III de la Sociedad de Arquitectos Valuadores.

Tomando como base los estudios anteriores y como referencia del tema se desarrolla este trabajo para describir en forma clara y precisa la forma de la aplicación del método para obtener el Valor por Capitalización o Enfoque de Ingresos en el avalúo de bienes raíces.

Valor por Capitalización de Rentas o Enfoque de Ingresos.

Es el valor de un inmueble establecido mediante la capitalización de la renta neta real anual o de renta de mercado, para establecer dichas rentas de mercado se deberá de realizar una investigación, análisis y ponderación del mercado de arrendamiento de inmuebles semejantes al que se valúa en la misma zona y/o zonas similares, aplicando las deducciones (gastos) que genera el negocio de arrendamiento para el inmueble en estudio, así como las tasas de capitalización acordes al mismo.

Renta real anual cuando se compruebe que el inmueble se encuentra rentado, verificando esto, a través de los contratos vigentes de arrendamiento.

Renta de mercado cuando el inmueble no se encuentre rentado, o en su caso cuando las rentas reales sean inferiores o superiores al mercado de rentas.

- Los bienes raíces rentables o que producen un ingreso comúnmente se adquieren como inversión y, desde el punto de vista del inversionista la rentabilidad es el elemento crítico que afecta el valor de la propiedad.
- Una premisa básica de inversión sostiene que entre mas altas sean las ganancias mayor será el valor, siempre y cuando el riesgo permanezca constante.

- Un inversionista que compra bienes raíces generadores de ingresos esencialmente esta combinando pesos actuales con la esperanza de recuperarlos en el futuro.
- El enfoque de valuación mediante la capitalización de ingresos consiste de métodos, técnicas y procedimientos matemáticos que el valuador utiliza para analizar la capacidad de una propiedad, para generar beneficios y convertir esos beneficios en un indicador del valor actual.
- El valor de capitalización de los bienes raíces es uno de los tres enfoques tradicionales que un valuador puede utilizar en el proceso de valuación, sin embargo no es un sistema de valuación independiente sin relación con los otros enfoques.
- El proceso de valuación como un todo se compone de técnicas y procedimientos integrados, interrelacionados, e inseparables diseñados para producir una estimación de valor convincente y confiable que generalmente es el valor de mercado.
- El valor por capitalización en los avalúos es un método que consiste en estimar el valor del inmueble basándose en los documentos relativos al ingreso (rentas) que produce o pudiera producir dicho inmueble.
- Todos los inmuebles que generan un ingreso vía rentas deberán de ser valuados bajo este enfoque o método de valuación por capitalización.
- En este método el ingreso que produce el inmueble, es generalmente el ingreso neto anual y se convierte en una indicación de valor al aplicarle un procedimiento conocido como capitalización.

- La forma mas adecuada y recomendable para obtener la tasa de capitalización que se utilizara en este método de valuación, representa la relación entre el valor de un inmueble y la renta neta que produce, esta renta neta consiste en el remanente que queda en restar de la renta bruta o ingreso total menos el pago de los gastos.
- La tasa de interés es la tasa de recuperación del capital invertido con base en la continua existencia del bien como inversión.
- Actualmente el método de valuación por capitalización se convierte en un procedimiento esencial y básico para los valuadores en la deternimacion del valor de un inmueble, y es un gran apoyo para los inversionistas que buscan mejores formas para obtener los mayores ingresos; a través de la comparación del mercado de dinero o del mercado de los bienes raíces. Y este mercado se convierte en una mejor alternativa de inversión generadora de un mayor redimiendo de su dinero.

Principios Económicos en la Valuación

Anticipación.

El principio de anticipación es fundamental en el enfoque de capitalización. Ya que el valor de un inmueble es creado por la expectativa de los beneficios futuros o rentas que produce o puede producir el inmueble

Oferta y demanda.

- **Oferta** se refiere a la producción y disponibilidad de inmuebles.
- **Demanda** refleja las necesidades y/o deseos materiales y/o poder adquisitivo y preferencias de los compradores o inquilinos.

Sustitución.

Los precios o las rentas de un inmueble tienden a fijarse por propiedades sustitutas igualmente deseables.

Factores externos.

Las fuerzas externas positivas y negativas afectan el valor o la renta de una propiedad, estos pueden ser disponibilidad, transporte publico, equipamiento urbano, características urbanas del entorno, seguridad, vigilancia, etc.

Estimación de ingresos y gastos.

Antes de aplicar cualquier procedimiento de capitalización debe de formularse una estimación razonable de los ingresos (rentas) esperadas, así como también la estimación de los gastos que intervienen en la administración de los inmuebles.

Renta real o efectiva (ingreso efectivo).

Es la que esta produciendo el inmueble a la fecha del avalúo y se toma de los contratos de arrendamiento.

Renta estimada de mercado (ingreso de mercado).

Es la renta que resulta de la investigación y comparación de inmuebles en arrendamiento similares en un mercado inmobiliario activo.

Las rentas estimadas de mercado serán el resultado de aplicar las rentas investigadas de los comparables con sus respectivos ajustes, método llamado de homologación, tomando como punto fundamental los factores externos.

Los inmuebles como inversión.

- Son aquellas propiedades con capacidad para producir un ingreso, a este ingreso se lo conoce como RENTA y se le deberá de descontar los gastos o deducciones del mismo.
- Este tipo de inmuebles son típicamente adquiridos como una inversión para producir ingresos.

Los inmuebles que pueden producir un ingreso son:

Habitacionales (que no son ocupadas por el propietario).

- Casas unifamiliares.
- Casas en condominio horizontal.
- Plurifamiliares (edificios).

No habitacionales.

- Oficinas.
- Locales comerciales.
- Bodegas.
- Naves industriales, etc.

Los inmuebles especializados.

Que generalmente se valúan como negocio en marcha.

- Centros o plazas comerciales.
- Cines.
- Tiendas de autoservicio.
- Hoteles y moteles.
- Bancos.
- Restaurantes.
- Hospitales.
- Guarderías.
- Marinas.
- Deportivos, etc.

Gastos o Deduciones

Criterios actuales y estudio para determinar **Las Deduciones o Gastos** en el Avalúo por Capitalización o Enfoque de Ingresos.

Se trata de dar referencias o técnicas con las cuales se puede determinar el valor de cada uno de los rubros que intervienen en las deducciones, que se aplican a la renta bruta mensual efectiva (real), o en su caso a la concluida a partir de la investigación hecha a la oferta del mercado inmobiliario.

Las Deducciones o Gastos son:

- **a)** Vacíos.
- **b)** Impuesto predial.
- **c)** Servicio de agua.
- **d)** Conservación y mantenimiento.
- **e)** Administración.
- **f)** Energía eléctrica.
- **g)** Seguros.
- **h)** Otros, varios o imprevistos.
- **i)** Depreciación fiscal.
- **j)** Deducciones fiscales.
- **k)** Impuesto sobre la renta.

Deducciones.

Se entenderá como los gastos que se deducen al ingreso bruto, por concepto de administración y operación de un inmueble, considerando además el tiempo que pudo estar desocupado y el gasto por seguros a considerar.

a) Vacíos o pérdidas por desocupación.

Se entenderá como el periodo de tiempo en el cual un inmueble esta desocupado y que por ese concepto deja de recibir ingresos económicos.

De acuerdo con la investigación y a la experiencia profesional de algunos administradores de inmuebles, miembros de AMPI (Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios), se obtuvo la siguiente información.

1.- las localidades se rentan en función de una renta adecuada, acorde con el mercado inmobiliario, estado de conservación, funcionalidad y ubicación del inmueble, si cualquiera de estas variables no se cumple, la renta es susceptible de modificarse a la baja o en su caso el inmueble estará mas tiempo disponible en el mercado inmobiliario (vacía).

2.- en el caso de habitación ya sea unifamiliar o plurifamiliar para conservar a los inquilinos, se le sugiere a los propietarios, incrementos anuales mínimos, tomando como referencia el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) mas 2 o 3 puntos.

3.- para giros comerciales como comercios, oficinas e industrias en la práctica se establecen contratos por 5 o 10 años con negociaciones en la renta que convengan para ambas partes.

Los contratos de arrendamiento normalmente son pactados a 1 año forzoso, sin embargo por experiencia los administradores establecen el tiempo mínimo de ocupación en cada tipo de inmueble criterio que sirve para estimar la siguiente tabla.

En el cuadro siguiente se ilustra el porcentaje de la renta que resulta de considerar periodos de desocupación variables según el tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Periodo de ocupacion	Rango de tiempo desocupado		
		minimo	promedio	maximo
Departamentos	3 años	2 meses	4 meses	6 meses
		6%	11%	17%
Casas	3 años	2 meses	4 meses	6 meses
	5 años	6%	11%	17%
Oficinas	5 años	3 meses	5 meses	7 meses
	10 años	5%	8%	12%
Comercios	2 años	3%	7%	10%
	5 años	8%	17%	25%
Industrias	5 años	4 meses	6 meses	8 meses
	10 años	7%	10%	13%
Bodegas	2 años	3%	7%	10%
		8%	17%	25%

Si los inmuebles rebasan el tiempo máximo desocupados (12 meses), se realiza un ajuste de renta a la baja, o se mejora el inmueble (condiciones físicas) o se dan meses de gracia para que el cliente haga las mejoras que requiera sin pago alguno de renta.

Otra opción para el cálculo de vacíos es:

Los edificios de productos tienen localidades vacías en un lapso de tiempo, este porcentaje de vacíos puede estimarse de la siguiente forma:

- 1.- Calcular la capacidad de renta total en un año (renta bruta) que debiera de producir el inmueble sin localidades vacías.
- 2.- Deducir las rentas que a producido el inmueble (renta real cobrada).
- 3.- La diferencia indica el porcentaje de vacíos al año, deduciendo de la renta bruta anual el porcentaje de vacíos y obteniendo la renta anual efectiva.

Ejemplo:

Renta mensual o estimada:	\$15,000.00
Renta bruta anual:	\$180,000.00
Renta real anual cobrada:	\$140,000.00
Porcentaje de vacios:	22%

Valor Catastral de un inmueble Base Valor		
Características:		
Tipo de inmueble:	edificio de departamentos	
Ubicación:	Río Tigris	
Colonia:	Cuauhtemoc	
Delegación:	Cuauhtemoc	
No. de cuenta :	011-109-28-000-5	
superficie de terreno:	280.00	m2.
sup. total de construcción:	500.00	m2.
no. de pisos o niveles:	3	
uso actual del edificio:	habitacion	
edad aproximada:	40	años
Tipo:	H-05	
Tipo: corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se dedica y el rango de niveles de la construcción, como lo indica el Código Financiero.		
Clase:	3	
Clase: grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura y acabados y para determinar la clase de construcción se ubica de manera específica en la Matriz que le corresponda, determina		
Procedimiento de calculo.		
Valor del suelo: se verificara si el inmueble se localiza en un Corredor de valor (C-06-A), en una Area de valor (A-06009) o en un Enclave de valor (E-04-A) y el valor que le corresponda se multiplicara por la superficie del terreno.		
superficie de terreno:	280.00	m2.
Area de valor:	A-060096	\$4,169.87 valor del codigo
1.- Valor del terreno		\$1,167,563.60
Valor de la construcción: se obtiene realizando la clasificación del inmueble, por el tipo, rango de niveles y clase de acuerdo con el valor que se le asigne conforme a la Matriz de características y puntos que le corresponda.		
sup. total de construcción:	500.00	m2.
clasificación del inmueble:	H-05-3	\$2,917.76 valor del codigo
2.- Valor construcción		\$1,458,880.00
si el inmueble tiene instalaciones especiales, obras complementarias o elementos accesorios, debera de adicionar el 8% al valor de la construcción como lo establece el Código Financiero del D. F. 2007.		
3.- Instalaciones especiales (8%)		\$116,710.40
4.- Valor construcción con inst. esp.		\$1,575,590.40
Demerito de la construcción por edad a razón del 1% por año sin rebasar el 40%		
edad aproximada:	40	años
porcentaje de demerito:	60%	
5.-Valor de la construcción con instalaciones y su factor por edad		
		\$945,354.24
Valor catastral del inmueble sumando el valor del terreno y el valor de la construcción con instalaciones especiales y su demerito por edad.		
Valor Catastral del Inmueble Base Valor:		\$2,112,917.84

Valor Catastral del inmueble Base Rentas	
Renta mensual efectiva o la de mercado:	\$15,000.00
Renta bimestral:	\$30,000.00
La renta bimestral se multiplica por el factor:	38.47 <small>factor del codigo</small>
y el resultado se multiplicara por el factor 10 <small>del codigo</small> :	\$11,541,000.00
Valor Catastral del Inmueble Base Rentas:	\$11,541,000.00

Una vez calculados los valores catastrales, el mayor valor resulta el determinado por Base Rentas este será la base para el cálculo del impuesto predial y aplicando la tarifa del artículo 152 del Código Financiero del D. F. 2007 resulta un impuesto de:

Calculo del Impuesto Predial				
Valor Catastral del Inmueble:		\$11,541,000.00		
Artículo 152. el impuesto predial se calculara por periodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este articulo. Localizamos en la tarifa en que rango cae nuestro valor catastral entre el limite inferior y el limite superior				
Rango -Q-	limite inferior	\$10,606,764.77	limite superior	\$14,142,353.40
cuota fija	\$14,656.96	porcentaje aplicable al excedente:	0.15494	
al valor catastral se le resta el limite inferior:		\$934,235.23		
al resultado se le aplica el porcentaje excedente:		\$1,447.50		
se le suma la cuota fija:		\$16,104.46		
al resultado obtenido se multiplicara por el factor 0.25454 por ser de uso habitacional a que se refiere el articulo 149, fraccion II tercer parrafo delCodigo Financiero 2007, en caso de ser uso distinto al habitacional se aplicara el factor 0.42849.				
valor resultante	\$16,104.46	factor uso habitacional	0.25454	resulta un impuesto=
Impuesto Predial Bimestral determinado:		\$4,099.23		
Impuesto Predial mensual:		\$2,049.62		

por lo tanto el porcentaje mensual por el pago del impuesto predial aplicable en nuestras deducciones es dividiendo el monto del impuesto predial mensual entre la renta.

impuesto mensual	\$2,049.62	renta mensual	\$15,000.00	resulta un porcentaje =
Porcentaje impuesto predial:		13.66%		

El impuesto predial en el caso de los **Estados y Municipios** en función de lo que se determine en la boleta correspondiente.

De la boleta predial identificar lo que se paga por ese concepto de pago anual y dividirlo entre 12 meses del año, para posteriormente calcular el porcentaje respecto a la renta mensual, ejemplo:

Calculo del Impuesto Predial en los Estados y Municipios	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
El impuesto predial anual (boleta) es de:	\$12,000.00
Impuesto predial mensual (Imp/12) es de:	\$1,000.00
Porcentaje del predial sobre la renta bruta mensual:	6.67%

c) Servicio de agua (en su caso).

- 1.- cuando el pago lo realiza el propietario si se considera.
- 2.- si esta rentada el servicio lo paga el inquilino, no se considera este gasto.

El pago por el servicio y suministro de agua esta en función de que el inmueble pueda tener o no instalado y autorizado el medidor por parte del Sistema de Aguas (organismo gubernamental descentralizado) y los derechos señalados se pagaran de acuerdo con lo siguiente:

1.-Si el inmueble no cuenta con medidor o si tuviese y este no funcionara, el Sistema de Aguas, emite las boletas correspondientes por el servicio de agua y se establece el pago bajo la premisa de la cuota fija, por lo tanto todos los inmuebles urbanos y no urbanos cuentan con un numero asignado por la autoridad, para cubrir este servicio, ya sea por el uso de un pozo o por el uso de una toma con o sin medidor.

2.-El Sistema de Aguas, gira las boletas respectivas indicando el pago bimestral que debe cubrirse de acuerdo con el consumo en m³. Que se establece por la lectura realizada al medidor.

3.-En los inmuebles de productos con varias localidades y estos cuentan solo con un medidor, el Sistema de Aguas gira la boleta especificando el consumo correspondiente al bimestre, entonces el administrador se encargara del pago dividiendo este entre el numero de localidades con las que cuente el inmueble, ya sea por numero de personas que habiten cada localidad o por el porcentaje de indiviso que les corresponda.

De la boleta de agua se identifica lo que se paga por ese concepto de pago bimestral y se divide entre 2 meses, para posteriormente calcular el porcentaje respecto a la renta mensual, ejemplo:

Calculo del porcentaje por servicio de AGUA	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
El monto a pagar de acuerdo a la boleta de agua es de:	\$600.00
Pago del servicio de agua mensual (consumo/2) es de:	\$300.00
Porcentaje del servicio de agua sobre la renta bruta mensual:	2.00%

d) Cuota de mantenimiento (solo en condominios).

En este concepto normalmente se establece la cuota mensual estimada por el administrador del condominio (profesional inmobiliario), previa autorización del comité de vigilancia del condominio.

El comité de vigilancia esta formado por los representantes de todos los propietarios que forman el condominio.

La cuota mensual se establece a través de un presupuesto de gastos que el administrador presenta, en donde intervienen todos los conceptos tales como:

- Limpieza de áreas comunes.
- Mantenimiento general y de equipos especiales como son: equipos de bombeo, lavado de cisterna y tinacos, elevadores, red contra incendio, calderas, alberca, jardines, etc.
- Sueldos de los empleados al servicio del inmueble.
- Honorarios administración.
- IVA honorarios administración.
- Seguro Social (IMSS) de los empleados al servicio del inmueble.
- Pago de servicios (agua toma general, predial global en su caso, luz de áreas comunes y basura).
- Útiles de limpieza y focos.
- Vigilancia.
- Cuotas extraordinarias y fondo de reserva.

Entonces el administrador se encargara de dividir el total de gatos presupuestados entre el numero de localidades con las que cuenta el condominio, ya sea en partes iguales para cada localidad o variaran de acuerdo con el porcentaje de indiviso que les corresponda y que es la forma mas común de calcular la cuota mensual de mantenimiento.

Ejemplo se anexa presupuesto de un administrador de condominios:



FOTO

Mariano Escobedo 752, Col. Anzures, México, D.F. 11590

Tel. (55) 2581 0300 www.lomelin.com.mx

AV. DE LA REPUBLICA No. 127

COLONIA TABACALERA

Enero 29, 2007

PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

CONSIDERANDO: **53 LOCALIDADES**

I. GASTOS GENERALES MENSUALES DE ÁREAS COMUNES		IMPORTE			
VIGILANCIA		\$ 2,667.00			
LIMPIEZA AREAS COMUNES		\$ 1,605.00			
SEGURO SOCIAL		\$ 680.00			
PREDIAL GLOBAL		\$ 10,000.00			
LUZ AREAS COMUNES		\$ 6,500.00			
RETIRAR BASURA		\$ 400.00			
UTILES DE LIMPIEZA Y FOCOS		\$ 500.00			
MANTENIMIENTO DEL ELEVADOR		\$ 950.00			
HONORARIOS ADMINISTRACIÓN		\$ 1,655.00			
I.V.A. HONORARIOS ADMINISTRACIÓN		\$ 248.25			
AGUA ÁREAS COMUNES		\$ 5,000.00			
FONDO DE RESERVA		\$ 3,000.00			
GASTOS IMPREVISTOS		\$ 2,000.00			
TOTAL		\$ 35,205.25			
II. CUOTAS MENSUALES POR UNIDAD					
No.	LOCALIDAD	% DE INDIVISOS	GASTOS GENERALES MENSUALES DE ÁREAS COMUNES	GASTOS GENERALES MENSUALES POR DEPARTAMENTO DE ACUERDO A SU % DE INDIVISO	CUOTAS MENSUALES REDONDEADAS
1	LOCAL A	13.1439%	\$35,205.25	\$4,627.34	\$4,600.00
2	LOCAL B	14.2494%	\$35,205.25	\$5,016.54	\$5,000.00
3	DEP. 32B	1.0228%	\$35,205.25	\$360.08	\$400.00
4	DEP. 3	1.8391%	\$35,205.25	\$647.46	\$600.00
5	DEP. 4	1.9119%	\$35,205.25	\$673.09	\$700.00
6	DEP. 8	2.4156%	\$35,205.25	\$850.42	\$900.00

Por ser un ejemplo solo se consideran 6 localidades del presupuesto general.

Calculo del porcentaje por Mantenimiento solo Condominios	
La localidad en condominio produce o se estima una renta de:	\$15,000.00
cuota mensual a pagar de la localidad es:	\$700.00
Porcentaje de mantenimiento sobre la renta bruta mensual:	4.67%

d) Gastos de conservación.

1.- En la practica valuatoria el perito realiza una estimación fijando un porcentaje estimado del 1%* al año sobre el valor físico de las construcciones e instalaciones especiales o valor físico del inmueble menos el valor del terreno, ejemplo:

Calculo del porcentaje por Gastos de Conservacion	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
Valor físico del inmueble (terreno + construccion + instalaciones):	\$2,000,000.00
valor del terreno:	\$800,000.00
Valor resultante para determinar la base de conservacion (Vf - vt):	\$1,200,000.00
Porcentaje anual estimado:	1%
Monto anual considerado (\$1,200,000 x 1%):	\$12,000.00
Gasto mensual:	\$1,000.00
Porcentaje de conservacion sobre la renta bruta mensual:	6.67%

* El 1% es considerando que el inmueble se encuentra en condiciones normales de conservación o buen mantenimiento.

* El porcentaje varia en función del estado de conservación del inmueble, a mayor porcentaje se requiere de un mantenimiento mayor.

2.- En inmuebles en arrendamiento y de acuerdo con la investigación y experiencia profesional de algunos administradores de inmuebles, se obtuvo la siguiente información.

El concepto de conservación normalmente lo establecen el administrador (profesional inmobiliario) conjuntamente con el propietario del inmueble, generando un fondo de reserva económico, del monto total de la renta bruta, para cubrir cualquier contingencia o gasto que requiera el inmueble.

El fondo mensual se establece a través de un presupuesto de gastos que el administrador presenta al propietario, en donde intervienen algunos de los siguientes conceptos tales como, pintura (cada 5 años), impermeabilización (cada 5 años), mantenimiento general de equipos de bombeo, lavado de cisterna y tinacos, elevadores, jardines, interfon o timbres, reparaciones de instalaciones hidrosanitaria, eléctrica y gas, herrería, carpintería, etc.

En función de lo anterior se realiza la siguiente tabla:

Tipo de inmueble	Porcentaje estimado de conservación sobre la renta mensual cobrada		
	Mantenimiento del Inmueble		
	malo	regular	normal
Departamentos	3%	2%	1%
Casas	3%	2.5%	2%
Oficinas	3.5%	3%	2%
Comercios	2.5%	2%	1%
Industrias	3.5%	3%	2%
Bodegas	3.0%	2.5%	2%

El mantenimiento de los inmuebles se clasifica de acuerdo con el estado de conservación de los materiales, acabados e instalaciones de la edificación.

Calculo del porcentaje de Conservacion	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
Mantenimiento regular porcentaje:	2.5%
Cuota de conservacion mensual:	\$375.00
Porcentaje de conservacion sobre la renta bruta mensual:	2.5%

e) Administración.

En inmuebles en arrendamiento y de acuerdo con la investigación y experiencia profesional de algunos administradores de inmuebles, se obtuvo la siguiente información.

- Este gasto pueden ser variable, según los servicios prestados por el profesional inmobiliario (administrador).
- Y varia en un rango del 5% al 10% dependiendo del monto total de la renta que produzca el inmueble, esto es a mayor ingreso de rentas menor es el porcentaje y a menor ingreso de rentas mayor es el porcentaje de honorarios por administración, ejemplo.

Calculo del porcentaje por Administracion	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
porcentaje de honorarios del Administrador:	10.0%
Cuota mensual del administrador:	\$1,500.00
Porcentaje de conservacion sobre la renta bruta mensual:	10.0%

f) Energía eléctrica (en su caso).

- 1.- cuando el pago lo realiza el propietario si se considera.
- 2.- si esta rentada el servicio lo paga el inquilino, no se considera este gasto.

El pago por el servicio y suministro de energía eléctrica esta en función de que el inmueble tenga instalado el medidor por parte de Luz y Fuerza del Centro y el servicio se pagara de acuerdo con el recibo por el servicio o consumo realizado en forma bimestral.

Calculo del porcentaje por servicio de Luz	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
El monto a pagar de acuerdo con el recibo de luz es:	\$950.00
Pago del servicio de luz mensual (consumo/2) es de:	\$475.00
Porcentaje del servicio de agua sobre la renta bruta mensual:	3.17%

g) Seguros.

De acuerdo con la investigación y experiencia profesional de las aseguradoras de inmuebles, se obtuvo la siguiente información.

- **Significado de seguro:** libre de todo daño, **contrato** por el que los aseguradores se comprometen a indemnizar un eventual daño o accidente.
- **Para que sirve:** para proteger bienes o el patrimonio.

Existen 2 tipos de seguros para inmuebles:

1. **El familiar** para el uso habitacional.
2. **El empresarial** para el uso de oficinas, industrias, comercios, servicios y de turismo.

- **Cobertura del Seguro para inmuebles:** contra.
 1. Terremoto.
 2. Incendio.
 3. Fenómenos hidrometeorológicos (huracán, ciclón y granizo).
 4. Inundación.
 5. Limpieza y remoción de escombros (terreno limpio).
- **Contratación:** generalmente se cubre una prima anual en función del **valor real de inmueble**, generalmente se considera el **valor físico o neto de reposición** menos el valor del terreno.
- No se consideran como parte del inmueble y por lo tanto quedan excluidos del seguro:
 1. El terreno.
 2. La cimentación.
- El cálculo de la prima anual por la contratación del seguro de un inmueble varía, según el valor neto de reposición del inmueble restandole el valor del terreno.
- Y varía en un rango del 0.20% al 0.40% dependiendo del valor neto de reposición del inmueble (sin considerar el terreno), ejemplo.

Cotizaciones de Seguro para Inmuebles					
Aseguradora	Tipo de seguro	inmueble	valor N.R.	costo Prima anual	% sobre el valor
Bancomer	habitacional	departamento	\$600,000	\$1,800	0.30%
Bancomer	habitacional	casa	\$2,000,000	\$7,000	0.35%
Royal Sunalliance	empresarial	edificio oficinas	\$10,000,000	\$38,000	0.38%
Royal Sunalliance	empresarial	comercio	\$5,000,000	\$20,000	0.40%
ING	empresarial	industria	\$25,000,000	\$100,000	0.40%

Calculo del porcentaje por Seguro	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
Valor neto de reposicion del inmueble sin terreno:	\$1,200,000.00
costo prima anual del seguro:	\$4,200.00
costo prima mensual:	\$350.00
Porcentaje de la prima de seguro sobre la renta mensual:	2.3%

i) Depreciación Fiscal (anual).

Depreciación: disminución del valor de una cosa.

Artículo 40: Ley del Impuesto Sobre La Renta, Los porcentajes máximos autorizados, tratándose de activos fijos por tipo de bien son los siguientes:

- 10% para inmuebles arqueológicos, artísticos, históricos o patrimoniales.
- **5%** los demás casos.

Nota Este rubro solamente es aplicable a las deducciones en el calculo del impuesto sobre la renta y se considera solo para la construcción e instalaciones especiales. Ósea que al valor físico o neto de reposición restándole el valor del terreno.

Ejemplo.

Calculo del porcentaje de la Depreciacion Fiscal	
Renta mensual o estimada del inmueble:	\$15,000.00
Valor neto de reposicion del inmueble sin terreno:	\$1,200,000.00
5% de depreciacion anual de acuerdo con la Ley ISR:	\$60,000.00

j) Deducciones fiscales (anuales y aplicables solo en el calculo del Impuesto Sobre la Renta).

- b) Impuesto predial.
- c) Agua.
- d) Conservación y mantenimiento.
- e) Administración.
- f) Energía eléctrica.
- g) Seguros.

(b + c + d + e + f + g) + Depreciación

k) Impuesto sobre la renta.

Disposiciones generales de acuerdo con lo que establece
La Ley del Impuesto Sobre la Renta 2007.

Impuesto: tributo requerido a los ciudadanos por el estado con el fin de cubrir los gastos públicos.

Renta: beneficio (pecuniario) que rinde anualmente una cosa.

- TITULO I

Contribuyentes Obligados.

Artículo 1: Las personas físicas y las morales, están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

I. Las residentes en México, respecto de todo su ingreso cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde preceda.

- CAPITULO III

De los ingresos por Arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los Bienes Inmuebles.

ARRENDAMIENTO.- CONCEPTO DE INGRESOS.

Artículo 141: se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

I Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Para efectos de este capítulo los ingresos se declararan y se calculara el impuesto que les corresponda **hasta el año de calendario** en el que sean cobrados.

Deducciones anuales en el pago del impuesto sobre la renta.

- Impuesto predial.
- Conservación y mantenimiento.
- Administración.
- Agua.
- Depreciación (valor físico sin terreno).
- Prima de seguro.

Los contribuyentes podrán optar por reducir el **35%** de los ingresos en substitución de las deducciones a que se refiere el artículo 142 séptimo párrafo. Quienes ejercen esta opción podrán reducir, **además**, el monto de las erogaciones por concepto del **impuesto predial** correspondiente al año.

EJEMPLOS:

1ra. alternativa de calculo ISR con deducciones fiscales				
Renta mensual o estimada del inmueble:		\$15,000.00		
Renta anual:		\$180,000.00		
Predial anual (base renta):		\$1,344.00		
Agua no se considera por que la paga el inquilino:		\$0.00		
Conservacion y mantenimiento se considera un 2% de la renta:		\$3,600.00		
Administracion 10% (honorarios del administrador):		\$18,000.00		
Energia electrica no se considera por que la paga el inquilino:		\$0.00		
Seguro se paga prima del 0.35% del valor del inmueble (sin terreno):		\$4,200.00		
Valor fisico del inmueble (terreno + construccion + instalaciones):		\$2,000,000.00		
valor del terreno:		\$800,000.00		
Valor resultante para determinar la Depreciacion (Vf - vt):		\$1,200,000.00		
Depreciacion se considera el 5% (art. 40 Ley ISR):		\$60,000.00		
Suma Deducciones Fiscales anuales:		\$87,144.00		
Renta anual:		\$180,000.00		
Base para calcular el impuesto (Rta. anual - deducciones fiscales):		\$92,856.00		
<p>Artículo 113 de la Ley ISR se calculara el impuesto anual, aplicando a la Base la tarifa a que se refiere este articulo. Tabla contenida en el anexo 8 de la Resolucion Miselanea Fiscal publicada en el diario oficial de la federacion el 14 de febrero de 20</p>				
limite inferior	limite super.	cuota fija	% sobre excedente	impuesto
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25%	\$12,157.26
<p>Artículo 114 de la Ley ISR se calculara el subsidio anual, aplicando a la Base la tarifa a que se refiere este articulo. Tabla contenida en el anexo 8 de la Resolucion Miselanea Fiscal publicada en el diario oficial de la federacion el 14 de febrero de 20</p>				
limite inferior	limite super.	cuota fija	% sobre excedente	subsidio
88,793.05	103,218.00	5,570.28	50%	\$6,078.15
Impuesto determinado:		\$12,157.26		
Subsidio:		\$6,078.15		
Impuesto Sobre la Renta anual:		\$6,079.11		
Porcentaje de ISR sobre la renta bruta anual:		3.38%		

2da. alternativa calculo ISR con deducciones del 35%+predial				
Renta mensual o estimada del inmueble:				\$15,000.00
Renta anual:				\$180,000.00
Predial anual:				\$1,344.00
Agua:				\$0.00
Conservacion y mantenimiento:				\$0.00
Administracion:				\$0.00
Energia electrica:				\$0.00
Seguro:				\$0.00
Depreciacion:				\$0.00
Deducción opcional del 35%:				\$63,000.00
mas (+) Predial anual:				\$1,344.00
total Deducción opcional:				\$64,344.00
Renta anual:				\$180,000.00
Base para calcular el impuesto (Rta. anual - deducción opcional):				\$115,656.00
<p>Artículo 113 de la Ley ISR se calculara el impuesto anual, aplicando a la Base la tarifa a que se refiere este articulo. Tabla contenida en el anexo 8 de la Resolucion Miselanea Fiscal publicada en el diario oficial de la federacion el 14 de febrero de 20</p>				
limite inferior	limite super.	cuota fija	% sobre excedente	impuesto
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25%	\$17,857.26
<p>Artículo 114 de la Ley ISR se calculara el subsidio anual, aplicando a la Base la tarifa a que se refiere este articulo. Tabla contenida en el anexo 8 de la Resolucion Miselanea Fiscal publicada en el diario oficial de la federacion el 14 de febrero de 20</p>				
limite inferior	limite super.	cuota fija	% sobre excedente	subsidio
88,793.05	103,218.00	5,570.28	50%	\$8,928.15
Impuesto determinado:				\$17,857.26
Subsidio:				\$8,928.15
Impuesto Sobre la Renta anual:				\$8,929.11
Porcentaje de ISR sobre la renta bruta anual:				4.96%

Suma de gastos y determinación de la renta neta efectiva.

Se suman todos y cada uno de los conceptos de gasto o deducciones que genera el inmueble y se traducen en porcentaje para conocer el total de las deducciones y este resultado restárselo a la renta bruta, conociendo de esta manera la renta neta o ingreso neto efectivo.

Deducciones o Gastos.

- **a)** Vacíos.
- **b)** Impuesto predial.
- **c)** Servicio de agua.
- **d)** Conservación y mantenimiento.
- **e)** Administración.
- **f)** Energía eléctrica.
- **g)** Seguros.
- **h)** Otros, varios o imprevistos.
- **i)** Depreciación fiscal.
- **j)** Deducciones fiscales.
- **k)** Impuesto sobre la renta.

$$\text{Renta Neta} = \text{Renta Bruta} - \text{Gastos o Deducciones}$$

Tasa de capitalización.

La tasa de capitalización aplicable a la renta neta para estimar el valor de capitalización, es la tasa que se ha seleccionado como representativa de un justo retorno de la inversión a un tiempo determinado.

Es la tasa generalmente requerida para atraer capital a un determinado tipo de inversión, y deberá de tomarse en cuenta la corriente de competencia en el campo de inversiones, dicha competencia podrá consistir en acciones, bonos, fondos de inversión o certificados.

Un valuador podrá inclinarse a escoger la tasa de capitalización que considere más correcta para aplicar, según las técnicas desarrolladas para obtener la tasa con una precisión razonable.

Las técnicas más comunes son:

1. Método comparativo de mercado de rentas y ventas.

Consiste en obtener el valor unitario de venta de varios inmuebles semejantes, así como la renta unitaria producida por dichos inmuebles y se obtiene dividiendo el valor unitario de las rentas en forma anual entre el valor unitario de venta de los comparables, dando como resultado una tasa bruta, es importante considerar el porcentaje de gastos o deducciones para obtener una tasa neta, ejemplo.

Nota la investigación antes de homologar con el sujeto

investigacion de mercado de inmuebles similares						
	comparable 1	comparable 2	comparables 3	comparable 4	comparable 5	Promedio
superficie m2.	190	250	230	210	220	
Renta unit. \$/m2.	\$90	\$85	\$80	\$75	\$80	\$82
Venta unit. \$/m2.	\$12,000	\$11,000	\$11,500	\$10,500	\$10,000	\$11,000

Tasa en base al mercado de rentas y ventas	
Renta unitaria de mercado resultado de la investigación:	\$82
Gastos o Deducciones:	45%
Renta neta mensual de mercado (Rta.unitaria - gastos):	\$45.10
Renta neta anual (Rta.neta x 12):	\$541.20
Valor unitario de mercado resultado de la investigación:	\$11,000
Tasa neta aplicable al caso:	4.92%

2. Método comparativo de mercado de rentas y valor físico.

Se obtiene la renta unitaria de mercado de varios inmuebles semejantes, se multiplica por la superficie útil construida, resultando la renta mensual, es importante considerar el porcentaje de gastos o deducciones para obtener una renta neta y se multiplica por 12 meses para conocer la renta anual y se divide entre el valor físico del inmueble o neto de reposición (terreno + construcción + instalaciones especiales), ejemplo.

Tasa en base al valor Físico o Neto de Reposición	
Superficie util rentable del inmueble sujeto (m2):	200
Renta unitaria de mercado resultado de la investigación:	\$82
Renta mensual (sup. x Rta. unit.de mercado):	\$16,400
Gastos o Deducciones:	45%
Renta neta mensual - % de gastos o deducciones:	\$9,020.00
Renta neta anual (Rta.neta x 12):	\$108,240.00
Valor Físico o Neto de Reposición calculado en el enfoque de costos:	\$2,185,350
Tasa neta aplicable al caso:	4.95%

3. Método comparativo de mercado de ventas.

Se obtiene el valor unitario de mercado de varios inmuebles semejantes, se multiplica por la superficie útil construida, resultando el valor de mercado, se considera la renta neta anual calculada en el avalúo y se divide entre el valor de mercado aplicando un factor de ajuste del 10% que corresponde normalmente a la negociación y comercialización, ejemplo.

Tasa en base al valor de Mercado (ventas)	
Superficie util construida del inmueble sujeto (m2):	200
Valor unitario de mercado resultado de la investigacion:	\$11,000
Valor de mercado (sup. x Valor. unit.de mercado):	\$2,200,000
Gastos o Deducciones:	45%
Renta neta mensual - % de gastos o deducciones:	\$9,020.00
Renta neta anual (Rta.neta x 12):	\$108,240.00
Valor de mercado menos el 10% de negociacion y comercializacion:	\$1,980,000
Tasa neta aplicable al caso:	5.47%

4. Método de la tabla de Bravo Armejo.

Se trata de calificar al inmueble en base a una puntuación y una propuesta de tasas brutas que van desde una muy buena propiedad hasta una mala, tomando como referencia, la edad, la conservación, el uso, el proyecto, la vida útil remanente, la ubicación en la manzana y la zona o entorno urbano, es importante considerar el porcentaje de gastos o deducciones para obtener una tasa neta.

Continuando con el ejemplo los datos son:

- Casa habitación clasificación H-05-3.
- Estado de conservación regular.
- Uso y proyecto bueno.
- Edad 40 años
- Un solo frente a vía de circulación en una zona habitacional de nivel medio.
- Gastos o deducciones del 45%.

TASA DE CAPITALIZACIÓN EN BASE A PUNTUACIÓN

CONCEPTO:	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:								1.00	
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruinas
puntos:					1.00				
USO EN GENERAL:	Óptimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso
puntos:				1.00					
PROYECTO:	Óptimo	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:			1.00						
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:						1.00			
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cabecera Comercial	Esquina Comercial	Cabecera Residencial	Esquina Residencial	Intermedio Comercial	Intermedio Residencial	Interior Comercial	Interior Residencial
puntos:							1.00		
ZONA DE LA UBICACIÓN:	Exclusiva	Residencial	Muy Bueno	Buena	Media	M. Baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:					1.00				
CAPITALIZACIÓN:	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714	1.6429	1.7143
SUMAS:	0.000	0.000	1.286	1.357	2.857	1.500	1.571	1.643	0.000
								Tasa Bruta de Capitalización:	10.21%
								Tasa Neta de Capitalización menos % de gastos o deducciones:	5.62%

Conclusión para determinar la tasa de capitalización:

Analizando las 4 alternativas anteriores se puede realizar una ponderación de los 4 métodos y así obtener una tasa de capitalización aplicable al caso, sin embargo se sugiere utilizar la tasa de capitalización que resulta del método comparativo o de mercado y para calcular el valor del inmueble por capitalización de ingresos se emplea la siguiente fórmula y ejemplo.

$$\text{Valor} = \frac{\text{Ingreso neto anual}}{\text{Tasa de capitalización}}$$

$$\text{Valor de capitalización} = \frac{\text{Rta. } \$15,000 \times 12 \text{ meses} - 45\% \text{ de gastos o Deducciones}}{\text{Taza de capitalización estimada } 4.92\%}$$

$$\text{Valor de capitalización} = \$2,012,195.12 \text{ redondeando } \$2,012,200.00$$

Valor de capitalización del inmueble

El método tradicional establece que el valor de capitalización de un bien raíz, resulta de considerar los ingresos netos anuales (ingresos menos gastos) que produce o puede producir un inmueble y seleccionar una tasa de capitalización neta adecuada con el tipo de inmueble que se estudia.

La fórmula de la capitalización de la renta, se deduce a partir de las matemáticas financieras, en las que el valor presente (**PV**) de un flujo de (**n**), pagos periódicos (**PMT**) y con una tasa de capitalización (**i**), resulta:

$$\text{PV} = \text{PMT} \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

Cuando (**n**) tiende a infinito, la cantidad entre el paréntesis es cero por lo que la expresión se reduce a:

$$PV = \frac{PMT}{i}$$

Si el valor presente de los beneficios futuros (rentas), es el valor de capitalización la formula simplificada, conocida como valor de capitalización a perpetuidad es:

$$\text{VALOR DE CAPITALIZACION} = \frac{\text{Ingreso o Renta Neta Anual}}{\text{Tasa Neta de Capitalización}}$$

O bien:

$$V_c = \frac{R_{na}}{t_n} = \frac{(R_{bm} - D) \times 12}{t_n}$$

Donde:

- **V_c** = Valor de Capitalización.
- **R_{na}** = Renta neta anual.
(Renta bruta mensual menos deducciones o gastos) x 12 meses.
- **R_{bm}** = Renta bruta mensual.
- **D** = Deducciones o gastos.
- **t_n** = Tasa neta de capitalización.

Conclusión de la Tesina:

Este trabajo establece alternativas claras de aplicación en cada uno de los conceptos que intervienen en el estudio analítico del método de valuación por capitalización de rentas o enfoque de ingresos en el avalúo inmobiliario, se puede utilizar como un manual que sirva de apoyo y referencia en la elaboración del enfoque de ingresos, actualizando las leyes, reglamentos, tablas y valores aplicables al caso.

La tesina proporciona **información clara y precisa** para el conocimiento y aplicación en el enfoque de ingresos.

El presente trabajo se ha realizado con el fin de cumplir tales objetivos, se trata de una manera completa y clara los principios básicos que conforman:

EL Método Por Capitalización o Enfoque de Ingresos en el avalúo inmobiliario. Sobre el cual se basa una de las tres formas para determinar el valor de un inmueble.

Este trabajo da los **lineamientos básicos** sobre el Método de Valuación Por Capitalización o Enfoque de Ingresos, por esta razón se espera que sea útil para todas aquellas personas que se dediquen a la actividad valuatoria y quieran tener un conocimiento básico y completo de este principio.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (14 de marzo de 1994), Circulares 1201 y 1202, guía de evaluación para peritos valuadores y formato único para avalúos de inmuebles, instructivo para formulación de avalúos de inmuebles.
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (2000), Circular 1462, disposiciones de carácter general para la presentación y servicio de avalúos y formato a utilizar.
- Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C, (27 de septiembre del 2004), reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles
- Antuñano Iturbide Antonio, Ing. Municipal, (2006), el avalúo de los Bienes Raices, México, Limusa.
- Appraisal Institute, (12va. Edición, Appraisal of Real State, Spanish), El Avalúo de Bienes Raices.
- Sociedad De Arquitectos Valuadores, Instituto de Arquitectura y Urbanismo (6 de julio de 1992) curso de Valuación Inmobiliaria Niveles I, II y III.
- Ventoldo William L. (1997) Art Of Real State Appraisal Spanish, Técnicas del Avalúo Inmobiliario: Guía Completa para Vendedores.
- Código Financiero del Distrito Federal (2007), Instituto Superior de Estudios Fiscales, A. C.
- Ley del Impuesto Sobre La Renta 2007.