

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA

FACULTAD DE INGENIERÍA

SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO



**“ VALOR REAL DE CASA EN REMATE JUDICIAL Y
COMPARACIÓN CON VALOR COMERCIAL, CASO: SAN FELIPE ”**

POR:

ARQ. GABRIELA LORENA LICÓN TRILLO

**ESTUDIO DE CASO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OBTENER EL GRADO
DE**

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN



Valor real de casa en remate judicial y comparación con valor comercial, caso: San Felipe. Estudio de Caso presentado por Gabriela Lorena Licón Trillo como requisito parcial para obtener el grado de Especialista en Valuación, ha sido aprobado y aceptado por:

M.I. Fabián Vinicio Hernández Martínez
Director de la Facultad de Ingeniería

Dr. Fernando Martínez Reyes
Secretario de Investigación y Posgrado

M.I. Miguel Ángel González Núñez
Coordinador Académico

M.A. María de Lourdes Flores Portillo
Directora de Tesis

Febrero de 2024

Fecha

COMITÉ

M.A. María de Lourdes Flores Portillo
E.V. Yurivar Acosta Hernández
M.V. Alonso Villa Ortiz
E.V. Carlos David Márquez Rico



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

26 de febrero de 2024.

ARQ. GABRIELA LORENA LICÓN TRILLO
Presente. -

En atención a su solicitud relativa al trabajo de estudio de caso para obtener el grado de Especialidad en Valuación, nos es grato transcribirle el tema aprobado por esta Dirección, propuesto y dirigido por la directora **M.A. María de Lourdes Flores Portillo** para que lo desarrolle como estudio de caso, con el título **"VALOR REAL DE CASA EN REMATE JUDICIAL Y COMPARACIÓN CON VALOR COMERCIAL, CASO: SAN FELIPE"**.

Índice de Contenido

Dedicatoria

Agradecimientos

Resumen

Abstract

Índice de contenido

Índice de tablas

Índice de ilustraciones

1. Introducción

1.1. Antecedentes

1.2. Problema de investigación

1.3. Objetivo del estudio

1.3.1. Objetivo general

1.3.2. Objetivos específicos

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación

1.4.2. Delimitación



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

1.5. Formulación de la hipótesis

2. Fundamentación Teórica

2.1. Marco conceptual

2.1.1. Crédito hipotecario

2.1.2. Remate

2.1.3. Remate bancario

2.1.4. Remate judicial

2.1.5. Remate inmobiliario

2.1.6. Edicto

2.1.7. Almoneda

2.1.8. Postura legal

2.1.9. Depositario

2.1.10. Avalúo

2.1.11. Tipos de valor

2.1.12. Impuesto

2.1.13. Valor comercial

2.1.14. Valor de mercado

2.1.15. Valor físico

2.1.16. Valor de reposición nuevo

2.1.17. Valor catastral



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

2.2. Marco teórico

2.2.1. Enfoque comparativo de mercado

2.2.2. Enfoque de costos

2.2.3. Remates electrónicos judiciales

2.2.4. Proceso judicial de remate

2.2.5. Gastos notariales

2.2.6. Impuestos

2.2.7. Registro Público de la Propiedad

2.2.8. Gastos de ejecución

3. Metodología: Estudio de caso

3.1. Datos del inmueble

3.2. Inmuebles comparables

3.3. Avalúos

3.3.1. Avalúo catastral

3.3.2. Avalúo comercial

3.4. Cálculo de gastos e impuestos

3.4.1. Gastos de notario

3.4.2. Impuesto sobre la renta

3.4.3. Impuesto Predial

3.4.4. Impuesto sobre traslación de dominio

3.4.5. Inscripción al Registro Público de la Propiedad

3.4.6. Gastos de ejecución



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

4. Resultados y discusión

4.1. Resultados

4.1.1. Valor comparativo de mercado

4.1.2. Ponderación de valor real

4.1.3. Comparación de valores

4.2. Discusión

5. Conclusiones y recomendaciones

5.1. Conclusiones

5.2. Recomendaciones

6. Referencias

ATENTAMENTE

"naturam subiecit aliis"

EL DIRECTOR

**M.I. FABIÁN VINICIO HERNÁNDEZ
MARTÍNEZ**

FACULTAD DE
INGENIERÍA
U.A.CH.



DIRECCIÓN

SECRETARIO DE INVESTIGACIÓN
Y POSGRADO

DR. FERNANDO MARTÍNEZ REYES

DEDICATORIA

A mi madre, que me ha dado su apoyo incondicional y me ha alentado a conseguir mis logros durante toda mi vida, quien es y será mi ejemplo a seguir para superarme como persona.

A mi chihuahua Barbie, por su compañía durante horas y desveladas a lo largo de esta investigación.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi directora de tesis, M.A. María de Lourdes Flores por su motivación, paciencia y atención brindada lo largo de mi proyecto.

A mis asesores, los maestros en valuación Yurivar Acosta, Carlos David Márquez y Alonso Villa, por sus conocimientos y sugerencias para enriquecer esta investigación.

A la licenciada Verónica de la Rosa, por el apoyo en la cuestión notarial.

RESUMEN

La investigación de este estudio de caso tuvo como objetivo la obtención del valor real de una casa habitación en situación de remate ubicada en Parques de San Felipe en ciudad Chihuahua, así mismo hacer la comparación con el valor de mercado del sujeto. El método de estudio fue cuantitativo y correlacional ya que se tomaron en cuenta los valores físico y de mercado, así como su contraste con la postura legal del remate del inmueble más los gastos después de su adquisición. Como instrumento para fundamentar la investigación se llevó a cabo el proceso de valuación con un avalúo catastral para calcular el valor de reposición nuevo del bien, y un avalúo con enfoque de mercado para conocer este valor. La muestra del estudio estuvo conformada por inmuebles comparables que cuentan con mayor similitud de características con el sujeto en remate; se recolectaron datos de seis casas habitación para la obtención del valor de mercado del inmueble. Se investigó además los impuestos propios del proceso de adquisición de una casa en remate, así como los honorarios, gastos notariales y administrativos que se deben liquidar para tener la posesión de la propiedad. Los resultados conseguidos después ponderar las estimaciones, demostraron que si hay un incremento considerable en el valor de compra por los gastos posteriores a ella, sin embargo, sigue siendo un monto menor a su valor de mercado.

Palabras clave: Remate, valor físico, valor de mercado, valor real, avalúo.

ABSTRACT

The objective of the research in this case study was to obtain the real value of a house at auction located in Parques de San Felipe in Chihuahua City, as well as to compare it with the fair market value of the property. The study method was quantitative and correlational since the physical and commercial values were taken into account, as well as their contrast with the auction value of the property plus the expenses after its acquisition. As an instrument to support the research, the valuation process was carried out with a cadastral appraisal to calculate the new replacement cost of the property, and another appraisal with a commercial approach to determine the fair market value. The sample of the study was made up of comparable properties that have similar characteristics to the asset under auction; data was collected from six houses to obtain the commercial value of the property. It was also investigated the taxes involved in the process of buying a house at auction, as well as the lawyer's fees, notary and administrative expenses that must be paid in exchange to obtain the possession of the property. The results obtained by evaluating the estimates, showed that there is a considerable increase in the acquisition value due to the expenses incurred after the purchase, however, it is still lower than the commercial value.

Keywords: Auction, physical value, commercial value, real value, appraisal.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Dedicatoria	VI
Agradecimientos	VII
Resumen	VIII
Abstract	IX
Índice de contenido.....	X
Índice de tablas	XIII
Índice de ilustraciones	XIV
1. Introducción	1
1.1 Antecedentes	2
1.2 Problema de investigación	4
1.3 Objetivos del estudio	4
1.3.1 Objetivo general.....	4
1.3.2 Objetivos específicos	4
1.4 Justificación.....	5
1.4.1 Justificación	5
1.4.2 Delimitación	5
1.5 Formulación de la hipótesis.....	5
2. Fundamentación Teórica	5
2.1 Marco conceptual	5
2.1.1 Crédito hipotecario	5
2.1.2 Remate	6
2.1.3 Remate bancario.....	6
2.1.4 Remate judicial	6

2.1.5	Remate inmobiliario	7
2.1.6	Edicto	7
2.1.7	Almoneda.....	7
2.1.8	Postura legal	7
2.1.9	Depositario.....	7
2.1.10	Avalúo	7
2.1.11	Tipos de valor.....	8
2.1.12	Impuesto	8
2.1.13	Valor comercial	8
2.1.14	Valor de mercado	8
2.1.15	Valor físico	8
2.1.16	Valor de reposición nuevo.....	9
2.1.17	Valor catastral	9
2.2	Marco teórico.....	9
2.2.1	Enfoque comparativo de mercado	9
2.2.2	Enfoque de costos	10
2.2.3	Remates electrónicos judiciales.....	11
2.2.4	Proceso judicial de remate.....	12
2.2.5	Gastos notariales	14
2.2.6	Impuestos	15
2.2.7	Registro Público de la Propiedad.....	16
2.2.8	Gastos de ejecución	16
3.	Metodología: Estudio de caso	17
3.1	Datos del inmueble.....	17
3.2	Inmuebles comparables	20

3.3	Avalúos.....	30
3.3.1	Avalúo catastral	30
3.3.2	Avalúo comercial.....	31
3.4	Cálculo de gastos e impuestos.....	34
3.4.1	Gastos de notario.....	34
3.4.2	Impuesto sobre la renta	34
3.4.3	Impuesto Predial	34
3.4.4	Impuesto sobre traslación de dominio	35
3.4.5	Inscripción al Registro Público de la Propiedad	35
3.4.6	Gastos de ejecución	35
4.	Resultados y discusión	35
4.1	Resultados	36
4.1.1	Valor comparativo de mercado	36
4.1.2	Ponderación de valor real	36
4.1.3	Comparación de valores	37
4.2	Discusión.....	37
5.	Conclusiones y recomendaciones	38
5.1	Conclusiones.....	38
5.2	Recomendaciones.....	39
6.	Referencias	39

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Aranceles notariales de Chihuahua.....	15
Tabla 2 Costos de inscripción a Registro Público de la Propiedad	16
Tabla 3 Valores base del terreno	30
Tabla 4 Obtención de valor del terreno	30
Tabla 5 Obtención de valor de las construcciones	30
Tabla 6 Obtención de valor de instalaciones especiales.....	31
Tabla 7 Homologación de comparables	33
Tabla 8 Ponderación de precio por m2	33
Tabla 9 Obtención de valor comparativo de mercado	33
Tabla 10 Cálculo de arancel notarial	34
Tabla 11 Cálculo de impuesto sobre la renta	34
Tabla 12 Costo de inscripción al R.P.P.	35
Tabla 13 Cálculo de gastos de ejecución.....	35
Tabla 14 Suma de conceptos para el valor real	37
Tabla 15 Comparación de valores.....	37

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Ubicación de la colonia	17
Ilustración 2 Plano catastral del sujeto	18
Ilustración 3 Fachada del sujeto	19
Ilustración 4 Plano catastral de comparable 1	20
Ilustración 6 Interior de comparable 1	21
Ilustración 5 Exterior de comparable 1	21
Ilustración 7 Exterior de comparable 3	23
Ilustración 8 Interior de comparable 3	24
Ilustración 9 Interior de comparable 3	24
Ilustración 13 Cuarto de servicio de comparable 4	25
Ilustración 12 Exterior de comparable 4	25
Ilustración 2 Interior de comparable 4	26
Ilustración 16 Interior de comparable 5	27
Ilustración 15 Exterior de comparable 5	27
Ilustración 2 Exterior de comparable 6	28
Ilustración 19 Interior de comparable 6	29
Ilustración 18 Interior de comparable 6	29



1. INTRODUCCIÓN

En el negocio de los bienes raíces existen numerosas opciones para quienes buscan comprar una casa; las personas siempre buscaran la mejor opción para su hogar de acuerdo a su presupuesto, por lo tanto, la oferta de un inmueble en remate será más vistosa por sus características y su bajo precio anunciado. Sin embargo hay varios aspectos a considerar antes de adquirir una propiedad rematada, tales como la etapa del proceso de remate, el tiempo invertido en la resolución, el estado actual del inmueble, así como los gastos posteriores que se deberán cubrir para tener la posesión del bien.

En esta investigación se buscó estimar el valor final o valor real de inversión respecto a un caso en particular de una vivienda en remate. Se desarrolló el estudio a partir de conceptos clave para una mejor comprensión del tema, así como la descripción de las partes que componen el proceso jurídico en relación al remate, además de los enfoques de valuación que se consideraron correspondientes para el propósito de este estudio de caso. Para obtener el valor real de adquisición de una casa habitación en remate se consideró lo más acertado realizar dos avalúos; el primero con enfoque físico o catastral para estimar el valor de reposición nuevo para considerar este monto como las reparaciones que se deben realizar al inmueble de acuerdo a su estado de conservación. El segundo avalúo se llevó a cabo bajo el enfoque comercial con el fin de compararlo con el valor real obtenido y examinar la diferencia entre ambos valores.

A fin de llegar a los resultados, se realizó un análisis de la información recabada y de las cifras obtenidas a lo largo de la investigación, se tomaron en cuenta aspectos teóricos como el proceso judicial para conocer la etapa de remate en la que se encuentra el inmueble, así como los impuestos y gastos agregados que dictan las leyes del municipio de Chihuahua. En la parte práctica se realizaron los avalúos mencionados anteriormente, además de la aplicación de fórmulas para convertir la parte teórica a cifras numéricas respecto a los impuestos y así efectuar la suma para obtener el valor real de la casa habitación.



1.1 Antecedentes

Los inmuebles en remate son ofertas aparentemente atractivas para las personas que buscan comprar una casa habitación debido a su bajo precio en relación al tipo de bien inmueble anunciado por los corredores de bienes raíces u otras ofertas de mercado, sin embargo hay varios puntos a considerar antes de adquirir una vivienda en esta situación.

Un remate judicial es un procedimiento jurídico en el cual se remata un bien inmueble, ya que su propietario ha recibido una demanda por adeudos en un crédito hipotecario.

En los casos en los que el hipotecado deja de abonar al crédito, la deuda aumentará junto con los intereses hasta un punto en el que la institución bancaria decide recuperar parte de su inversión lo más pronto posible.

El banco procede a demandar al acreditado para iniciar el proceso de remate, al mismo tiempo también recurre a vender los derechos litigiosos a los administradores que compran carteras vencidas, de este modo la institución bancaria se deslinda del caso al recuperar una porción de la deuda y el administrador es quien comienza el juicio contra el acreditado.

Detrás del precio de remate se encuentran el proceso judicial y notarial del inmueble los cuales el comprador tendrá que pagar, además de los arreglos y remodelaciones necesarias en caso de que el bien inmueble esté invadido por los propietarios anteriores o vandalizada por desocupación prolongada. El valor real del inmueble dependerá de la etapa del proceso jurídico en el que se intervenga; en las primeras etapas se deberá invertir mayor cantidad de dinero y tiempo a comparación de las últimas fases.

Las situaciones o casos más comunes en los que se puede adquirir un inmueble con proceso de remate son:

- Caso 1: En un remate bancario al comprar los derechos litigiosos directamente del banco o por parte del administrador (cabe considerar que el administrador aumentará al precio un porcentaje como utilidad), sin embargo,



no está totalmente asegurado el hecho de ganar el juicio. Este se considera “el peor de los casos” debido a un mayor tiempo y dinero invertido, así como la incertidumbre de ganar o no la demanda.

- Caso 2: Comprar el bien inmueble cuando la institución bancaria o el administrador ya ganó el juicio y tiene la escritura a su favor.
 - Caso 2.1: La casa habitación aún está habitada por el propietario anterior. (Se procede a una diligencia de desalojo).
 - Caso 2.2: Cuando está invadida por un tercero, ya que el anterior propietario abandonó la casa al perder el juicio. (Se inicia un nuevo juicio promoviendo la acción reivindicatoria).
 - Caso 2.3: Cuando la casa ya está vacía y solo es que llegue el nuevo propietario a cambiar cerrajería.

La presente investigación se desarrolla a partir de un estudio de caso el cual es una casa habitación en remate; el inmueble es de dos niveles con dos unidades rentables, tiene 168.30 metros cuadrados de superficie y 237.50 metros cuadrados de construcción, el inmueble se ubica en la colonia Parques de San Felipe Etapa III, Chihuahua.

Pasó a remate judicial ya que los propietarios anteriores no cumplieron con los pagos de un crédito hipotecario; como el inmueble era la garantía de la hipoteca, el banco adjudicó el inmueble por lo que comenzó la demanda y el remate de bien. De acuerdo al primer edicto de remate, comenzó con un valor base de \$2,133,600.00, por lo tanto, hubo una primera postura legal de \$1,422,400.00 pesos ya que son dos terceras partes del precio base.

Sin embargo, el inmueble pasó por el máximo de tres almonedas; en las dos siguientes se establece el precio de venta de acuerdo a las dos terceras partes de la postura legal de la subasta anterior, por lo que hubo un valor final de \$632,200.00 pesos. Después el juicio paso por las tres instancias hasta el amparo, actualmente se encuentra en proceso de si se impugnará o no la sentencia con el amparo.



1.2 Problema de investigación

Actualmente las casas en remate se han convertido en tendencia en el mercado inmobiliario, debido a que son ofertas más atractivas a primera vista en comparación de las demás propiedades con venta regular en los sitios de bienes raíces. Aunque sean precios considerablemente menores a su valor de mercado, no incluyen los gastos posteriores a su compra, así mismo se debe tomar en cuenta el tiempo invertido en el proceso y el estado actual del inmueble ya que en muchos casos son viviendas que necesitan reparaciones, están abandonadas o incluso invadidas.

¿Qué aspectos se deben tomar en cuenta antes de adquirir una propiedad en remate?

¿Cuánto incrementa el precio de un inmueble en remate con características similares al sujeto de investigación? ¿Es más conveniente comprar una casa en remate?

1.3 Objetivos del estudio

1.3.1 Objetivo general

Obtener el valor real del caso de estudio de la casa habitación en remate judicial, el cual es la suma de la compra del inmueble, juicios, escrituración y reparaciones necesarias. Así mismo, comparar el valor real con el valor de mercado para establecer una relación entre ambos.

1.3.2 Objetivos específicos

- Determinar el valor físico del bien.
- Determinar el valor de mercado del sujeto.
- Determinar el valor de reposición nuevo del inmueble.
- Investigar que pagos se deben realizar después de adquirir la propiedad.
- Calcular el valor real.



1.4 Justificación

1.4.1 Justificación

La investigación surge a partir de la cuestión acerca de que tan buena es una oferta de compra de una casa habitación en remate judicial, debido a que inicialmente no se toman en cuenta los gastos añadidos tales como honorarios, impuestos, escrituración, entre otros. A causa de esta pregunta fue conveniente realizar la investigación para obtener el valor real de un inmueble en condiciones de remate y compararlo con el valor de mercado del mismo. Este estudio ayudaría a personas que estén interesadas en el negocio inmobiliario o en la oportunidad de adquirir una propiedad a un monto menor; al contemplar los conceptos extra a pagar, o bien, estimar el valor real de una casa habitación sin dejarse llevar por el bajo precio de remate y así considerar factible o no esa inversión.

1.4.2 Delimitación

La presente investigación se realizó en la ciudad de Chihuahua en el año 2023, se analizó específicamente el caso de estudio el cual es un remate judicial donde el propietario anterior sigue viviendo en la propiedad. Se utilizaron los valores catastrales de la colonia Parques de San Felipe, además de la recolección de datos de 6 casas similares al sujeto respecto a sus dimensiones y zona. Los cálculos efectuados se realizaron en el mes de mayo del 2023, de acuerdo a la vigencia de las formulas proporcionadas por un notario público y a la de los avalúos realizados.

1.5 Formulación de la hipótesis

No se presenta hipótesis ya que se investiga un estudio de caso.

2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.1 Marco conceptual

2.1.1 Crédito hipotecario

Es un préstamo que otorga una institución financiera para la compra o remodelación de un bien inmueble, o bien, tener liquidez monetaria para el acreditado. El crédito será menor al valor de la propiedad y se dan entre 10 y 20



años para saldar la deuda. En el contrato queda como garantía el inmueble adquirido; por lo que en caso de incumplimiento de pagos, el banco procede a reclamar la propiedad para recuperar el crédito otorgado (Banco de México, 2019).

2.1.2 Remate

Es la diligencia que lleva a cabo la almoneda por medio de la autoridad judicial, la venta y adjudicación del bien inmueble embargado por al mejor postor (De Buen Lozano, 1996).

2.1.3 Remate bancario

Son los remates que hacen los bancos para poder recuperar la deuda de la hipoteca, estos los lleva a cabo de primera mano la institución bancaria o a través de despachos de abogados (Valdovinos Romo & Ayúzo González, 2018). En este tipo de remates se pueden presentar diferentes situaciones dependiendo de la etapa en que se intervenga el proceso:

- Adquirir los derechos litigiosos cuando el inmueble aún está en demanda y aún no sale a remate. En estos casos no se compra el inmueble directamente, sino la deuda, la garantía del bien y el juicio contra el propietario.
- Obtener los derechos adjudicatarios de la casa habitación tras haberse realizado el remate, o bien, la adjudicación. De esto procede la escrituración y la toma de posesión.
- Cuando se lleva a cabo el contrato de compra venta del bien, al ser el banco el propietario del inmueble y de las escrituras.

2.1.4 Remate judicial

Estos remates se efectúan por medio de una autoridad judicial, es un proceso de carácter público donde se invita a participar a la población en la subasta por medio de edictos, la audiencia se lleva a cabo en los juzgados según la fecha y hora indicada.



2.1.5 Remate inmobiliario

En estos casos son subastas de carácter privado en donde el propietario del inmueble está presente, de igual manera se reduce el valor del bien para iniciar con el remate. Durante el proceso debe estar presente un fedatario público para dar validez a la compra del bien (Valdovinos Romo & Ayúzo González, 2018).

2.1.6 Edicto

Es un comunicado o decreto que se publica en los periódicos oficiales, el cual tiene como finalidad informar a la sociedad sobre resoluciones legales en las cuales pueden ejercer sus derechos; en los edictos de remate se invita al público a participar en las almonedas (Prícolo, 2019).

2.1.7 Almoneda

Es el acto de subastar el bien en una audiencia pública con intervención judicial, por lo general son un máximo de tres almonedas y en cada una disminuirá la postura legal con base en el avalúo.

2.1.8 Postura legal

Se entiende como la propuesta del precio de remate en la almoneda, deberá ser como mínimo el monto correspondiente a las dos terceras partes del valor indicado en el avalúo (De Buen Lozano, 1996).

2.1.9 Depositario

Es la persona comisionada de intervenir y supervisar que el embargo se realice de manera correcta y exitosa, el depositario se hace responsable del bien hasta que se efectúe la toma de posesión del nuevo propietario (Rogers, 2020).

2.1.10 Avalúo

Es un dictamen resultante del análisis y estimación del valor monetario de un bien el cual tendrá un tiempo determinado de vigencia. En el proceso de valuación se toman en cuenta principalmente las características físicas, uso de suelo, localización y mercado similar al sujeto a valorar. Generalmente se cobra del 1% al 3% del valor del bien inmueble (Principios de valuación, 2021).



2.1.11 Tipos de valor

Para definir los tipos de valor, es necesario conocer y diferenciar los conceptos básicos como valor, precio, costo y estima. Se define valor como aquello que da alguna utilidad según su uso, es decir, la utilidad que puede generar un bien según su enfoque. El precio es la cantidad requerida u ofrecida por un bien o servicio, costo es el monto de inversión para generar un producto o servicio. Y la estimación es un pensamiento respecto al valor aproximado basado en la experiencia de la persona.

2.1.12 Impuesto

Es una obligación tributaria que abarca tanto a personas morales como físicas, la cual está decretada en distintas leyes según en enfoque del mismo. Sin embargo, se deben diferenciar estos impuestos a las contribuciones de mejoras de obras públicas (Ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2023 del municipio de: Chihuahua, 2022).

2.1.13 Valor comercial

El valor comercial es la cantidad monetaria más probable y aproximada del mercado, se refiere como un valor justo de mercado. Este valor es resultado de una ponderación de los enfoques que se lleguen a aplicar, siendo los más comunes el enfoque de costos, de capitalización de rentas y de mercado. (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 2021).

2.1.14 Valor de mercado

Es el valor resultante de una homologación del sujeto a valorar con inmuebles de características similares a este, deberán ser ofertas vigentes en el mercado, el cual debe ser abierto, sano y con equidad entre oferta y demanda (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 2021).

2.1.15 Valor físico

También llamado valor neto de reposición (V.N.R.), se refiere al valor resultante de deducir el monto necesario para reponer el bien inmueble como nuevo al valor de reposición nuevo, en otras palabras, se toman en cuenta deducciones y deméritos como el estado de conservación, la vida útil restante, la depreciación y la



edad para obtener el valor físico actual del inmueble. Está compuesto por el valor del terreno, el valor de la construcción y el valor de las obras complementarias y/o accesorios (Principios de valuación, 2021).

2.1.16 Valor de reposición nuevo

Es el costo a tiempo actual de un bien inmueble nuevo similar al sujeto valuado con sus respectivas características técnicas y constructivas, es decir, es el costo que tendría reponer un bien a un estado de conservación nuevo.

2.1.17 Valor catastral

Es el valor físico con la diferencia que se debe tomar como base el valor del suelo indicado en las Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, según el año y municipio correspondiente al inmueble a valorar.

2.2 Marco teórico

2.2.1 Enfoque comparativo de mercado

Este enfoque utiliza ofertas en venta o ventas recientes de bienes inmuebles con características similares al sujeto valuado para obtener un valor comparativo de mercado que sería el precio más acertado para la compra o venta del mismo.

Los comparables normalmente se investigan en sitios de agencias de bienes raíces en donde se publican las ofertas de compra vigentes, o, buscar en el Registro Público de Propiedad por casos de compra-venta recientes.

Las características principales que se deben tomar en cuenta al momento de buscar comparables son; superficie de terreno, superficie de construcción, edad, estado de conservación, forma y topografía del terreno, ubicación del lote en la manzana, uso de suelo, la zona, tipo de proyecto, número de niveles de la casa habitación, entre otros.

Al haber recopilado la información necesaria sobre los comparables, se procede a realizar una homologación de comparables respecto al sujeto a valorar; se aplican factores para ajustar las condiciones o características de los inmuebles



investigados y de este modo obtener un factor resultante de cada uno el cual refleja la similitud al bien que se valúa.

Los factores de homologación más utilizados en este enfoque del avalúo son los siguientes: factor zona, factor ubicación, factor frente, factor forma, factor superficie, factor de intensidad de construcción y factor topografía; es necesario mencionar que, si bien son los factores comúnmente más usados, dependerán de las características más relevantes del inmueble y del criterio del valuador, ya que se pudieran aplicar otros factores según sea más conveniente para cada avalúo (Principios de valuación, 2021).

2.2.2 Enfoque de costos

En este enfoque se obtiene el valor físico del bien inmueble, el cual como se mencionó anteriormente está compuesto por el valor del terreno, el costo de las construcciones, las instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios, junto con su depreciación correspondiente.

El valor del terreno puede ser obtenido al realizar otro análisis comparativo de mercado pero en este caso los comparables son terrenos baldíos en venta, se lleva a cabo el mismo procedimiento de investigación y homologación para determinar el valor del terreno por metro cuadrado.

En casos de avalúos catastrales se utilizan las tablas de valores del municipio correspondiente al bien inmueble valuado, de ahí se obtiene el valor unitario del suelo según la ubicación del sujeto.

Para obtener el valor de las construcciones, se deben referenciar las diferentes tipologías que tenga el sujeto, así como el tipo de sistema constructivo de cada una. Después se determinan los valores de reposición por metro cuadrado según la tipología, ya sea a través de manuales de costos o por los costos de construcción de empresas locales.

El valor de las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales también se puede obtener por los manuales de costos o por el precio que cada elemento tenga en el mercado.



Tanto a la construcción como a los complementos, se le deberá aplicar un factor de depreciación el cual considere la edad y estado de conservación de los elementos, de este modo se obtendrá el valor neto de reposición. La suma del valor del terreno, el V.N.R. de construcción y de las instalaciones da como resultado el valor físico o directo (Principios de valuación, 2021).

2.2.3 Remates electrónicos judiciales

El proceso de los remates de bienes se ha llevado a cabo de diferentes maneras en el transcurso de los años. En algunos países, tales como España y Perú, se ha implementado una nueva modalidad para estas audiencias las cuales se realizan completamente vía electrónica. La finalidad de este método es mejorar el proceso judicial con más transparencia, además de reducir el costo y tiempo requerido para llevar a cabo el remate inmobiliario. El procedimiento es muy similar al litigio tradicional o presencial.

Para formar parte del remate virtual se debe registrar el usuario en la página web de este proceso con todos los documentos solicitados, dicho registro tiene vigencia de un año. Una vez realizado lo anterior, se podrá tener acceso a todos los bienes inmuebles publicados con toda la información para su remate.

Se podrá realizar la inscripción realizando el pago correspondiente al arancel judicial y además el 10% del valor del avalúo. Después se recibe un correo electrónico de confirmación de la audiencia virtual con la fecha y hora asignadas.

Incluso en esta modalidad, es posible que no se presenten postores por lo que se procede a una segunda o tercera almoneda reduciendo el valor base del inmueble en cada una.

La almoneda está disponible durante 24 horas, donde se puede observar la situación actual del proceso y las pujas de los distintos postores. Una vez finalizado el remate, gana quien ha ofrecido el valor más alto. Nuevamente, el ganador recibe otro correo electrónico donde se indica la fecha límite para realizar el pago del inmueble. Si no se liquida el pago durante tres días hábiles, el ganador obtendrá



una sanción de no poder participar en futuras audiencias durante un año, y el inmueble en cuestión se publica nuevamente en el portal web (Casassa, 2017).

2.2.4 Proceso judicial de remate

El remate de los bienes inmuebles tiene su justificación jurídica y teórica en el Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, del artículo 549 al 583; así como en el Capítulo VII del Libro Segundo del Código Federal de Procedimientos Civiles, de los artículos 469 al 503.

El procedimiento de remate de un bien inmueble es un acto jurídico que tiene lugar en la etapa de ejecución de sentencia del proceso judicial. Este proceso inicia por parte de la institución financiera al iniciar una demanda contra el deudor, o bien, el banco vende a un administrador los derechos litigiosos del inmueble a través de carteras vencidas.

La primera etapa del proceso judicial es la demanda del banco contra el deudor; cuando el hipotecado presenta un incumplimiento en los pagos del crédito, esta etapa puede durar dos semanas aproximadamente. Después está el emplazamiento, donde se le notifica de la demanda al deudor y se le da un plazo de tiempo (de uno a tres meses) para contestar o no la demanda. Posteriormente, tanto la institución bancaria como el deudor presentan las pruebas a su favor para demostrar los pagos del crédito, esta etapa puede durar de dos a tres meses.

A través de la sentencia, el juez dictamina si acepta las pruebas de ambas partes para solucionar el conflicto. La sentencia se puede impugnar, por lo que se llevará a cabo una segunda y hasta tercera instancia donde entra lugar el amparo.

Este proceso tiene diferente duración estimada de acuerdo a las etapas del juicio; aceptando a la primera instancia dos meses, con segunda instancia de tres a cinco meses, con tercera instancia y amparo de cinco meses a un año.

La siguiente parte es la ejecución de la sentencia; al no pagar el deudor, se pone en venta el inmueble en garantía para pagar su deuda. Al igual que la sentencia, su duración dependerá de los recursos que el deudor utilice para atrasar el juicio; a primera instancia de cuatro a seis meses, a segunda instancia de seis a



ocho meses, y con tercera instancia y amparo de ocho meses a un año (Valdovinos Romo & Ayúzo González, 2018).

Una vez embargado el bien, se realizará un avalúo para la prueba pericial por parte de dos valuadores, se fijará un avalúo que sea aceptado por mayoría, sino, se hará un promedio de los dos avalúos. En cualquiera de los casos, el valor tendrá vigencia de un año. Si el monto de la deuda es mayor al del valor del inmueble, el comprador puede adjudicar directamente el bien al pagar el precio indicado en el avalúo, siempre y cuando no existan otros acreedores en el certificado de gravámenes.

Para la preparación del remate, se publica el edicto con el valor comercial del inmueble. Las subastas son de carácter público y se llevarán a cabo en un juzgado, estas almonedas se anunciarán por dos veces, de siete en siete días en el Periódico Oficial del Estado.

Para participar en la almoneda se debe consignar el 10% del valor del bien en Recaudación de Rentas del municipio correspondiente, este monto servirá de base para el remate. En caso de no ganar la subasta, se devolverá el 10%, excepto al postor ganador de la almoneda ya que servirá de garantía para cumplir con su obligación (Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, 2014). Al finalizar el remate, se necesita la aprobación ante un juez, después de esto, el interesado deberá pagar la propiedad.

El deudor aún puede recuperar sus bienes si paga en ese momento el valor que dicte la sentencia y garantiza el pago de los demás conceptos que falten por liquidar, en este caso se le devuelve la garantía al postor. En caso contrario, al ya estar firmado el remate por el juez, el rematante deberá pagar el 90% restante del valor del inmueble. Una vez realizado el pago, se escritura la casa ante un notario y nuevamente debe ser firmada por el juez (Código Federal de Procedimientos Civiles, 2021).

Posteriormente se da la posesión del inmueble al nuevo propietario, puede ser pacífica o con oposición en caso de que esté invadida por el anterior propietario.



Ya cuando el nuevo propietario tenga posesión y escrituración del bien, se da por finalizado el proceso judicial. En resumen, se podrían enlistar las etapas del proceso de juicio de la siguiente manera:

- 1) Demanda judicial por parte de la institución financiera.
- 2) Notificación de la demanda (emplazamiento).
- 3) Contestación de la demanda (integración de la Litis).
- 4) Exposición de alegatos por ambas partes.
- 5) Sentencia.
- 6) Incidente de ejecución de sentencia.
- 7) Preparación para la audiencia de remate (publicación de edictos de remate).
- 8) Almonedas (máximo tres) o adjudicación del inmueble (cuyo caso se remitiría a una notaría).
- 9) Remate público.
- 10) Interlocutoria de aprobación o reprobación del remate/adjudicación.
- 11) Rechazo o aprobación de la sentencia con dos instancias, y amparo en dado caso.
- 12) Escrituración de la casa habitación.
- 13) Posesión por parte del nuevo propietario.

2.2.5 Gastos notariales

Las escrituras, cambios de dominio de propiedad, enajenación y demás requisitos se remiten a un notario, estos montos también se deberán cubrir para poder adquirir el bien inmueble. Se entiende como arancel notarial a los honorarios que deberá recibir un notario público de acuerdo a la prestación de servicio que realice.

En caso de enajenación de inmuebles la base para los honorarios será el valor más alto entre el valor catastral, el valor del avalúo del remate y el valor de compra (Arancel de Notarios, 1989).

Según el arancel de notarios del Estado de Chihuahua se deberá cobrar cierto porcentaje del valor del inmueble por escrituras públicas o actas notariales como se muestra en la siguiente tabla:



Tabla 1 Aranceles notariales de Chihuahua

Valor del bien inmueble	Porcentaje de cobro
Menor a \$2,500,000.00	10%
De \$2,500,001.00 a \$14,000,000.00	3% sobre el excedente
De \$14,000,001.00 a \$30,000,000.00	2.5% sobre el excedente
De \$30,000,001.00 a \$60,000,000.00	1.5% sobre el excedente
De \$60,000,001.00 a \$150,000,000.00	0.75% sobre el excedente
De \$150,000,000.00 a \$500,000,000.00	0.50% sobre el excedente
Mayor a \$500,000,001.00	0.30% sobre el excedente

Fuente: Arancel de Notarios

El notario toma como base el valor más alto entre el valor de adquisición y el valor del avalúo para establecer los honorarios de acuerdo al arancel notarial, además del IVA para la notaría a la que corresponde.

2.2.6 Impuestos

Al adquirir un bien inmueble en remate, hay un conjunto de impuestos que el nuevo propietario tiene la obligación de pagar para proceder a la escrituración.

El impuesto sobre la renta por adquisición, el cual según el artículo 213 del Reglamento de la Ley del ISR se deberá pagar un 20% sobre la diferencia entre el valor del avalúo del remate y el precio de compra del mismo (Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, 2016).

$$(Avalúo - Adquisición) * 0.20 = ISR$$

Otro impuesto que se deberá pagar es el correspondiente a la propiedad del bien inmueble, es decir el adeudo que se tenga en el predial; este monto variará entre cada caso al depender de su ubicación, zona y superficie, además se debe considerar si se presenta una falta de pago del mismo por un determinado tiempo. Otros gastos por cubrir son los recibos de servicios como el agua y la energía eléctrica, que también serán distintos en cada situación o caso.



En el caso del impuesto sobre traslación de dominio sobre bienes inmuebles, se integra por conceptos como objeto, sujeto, base y tasa; los cuales se describen en los artículos 155 al 159 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua. De acuerdo a datos aportados por la Notaría Pública No. 23 de Chihuahua, para calcular este impuesto se tomará la cifra más alta entre el valor físico del inmueble y el precio de adquisición para la siguiente operación:

$$[(Valor * 2\%) + 4\%] + 250.17 = \text{Impuesto de traslación de dominio}$$

2.2.7 Registro Público de la Propiedad

Para la inscripción al R.P.P. del inmueble rematado, de igual manera se tomará como base el valor más alto entre el avalúo y el valor de compra, de acuerdo a los tabuladores del Registro Público de Propiedad de Chihuahua sería el siguiente:

Tabla 2 Costos de inscripción a Registro Público de la Propiedad

Valor base	Costo de inscripción
\$0.01 a \$100,000.00	\$2,765.00
\$100,000.01 a \$200,000.00	\$3,869.00
\$200,000.01 a \$400,000.00	\$7,550.00
\$400,000.01 a \$700,000.00	\$13,071.00
Más de \$700,000.01	\$18,593.00

Fuente: Notaría Pública No. 23

2.2.8 Gastos de ejecución

Otro monto a pagar es el gasto del procedimiento de ejecución, según el artículo 10 de la Ley de Ingresos de Chihuahua se abarcan diferentes conceptos tales como gastos de traslación y almacén del bien en cuestión, el avalúo, imprenta y publicación de edictos, alta o baja de gravámenes en el Registro Público y el certificado de liberación de los mismos, honorarios de los depositarios judiciales, peritos e interventores además del personal que lleguen a requerir para llevar a cabo el embargo del inmueble (Ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2023 del municipio de: Chihuahua, 2022).

De acuerdo al artículo 175 del Código Fiscal se deberá pagar por los gastos de ejecución el 2% del crédito fiscal según corresponda (Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 2018).

3. METODOLOGÍA: ESTUDIO DE CASO

La investigación se llevó a cabo bajo el enfoque cuantitativo ya que se analizó el valor de mercado y el valor físico del sujeto tomando como referencia las tablas de valores unitarios respecto al terreno, por lo tanto, el alcance del estudio es correlacional porque se compararon los resultados de los avalúos. Es transversal y no experimental, puesto que se analizó el caso de estudio del sujeto.

3.1 Datos del inmueble

El bien inmueble en el cual se centra esta investigación está ubicado en la colonia Parques de San Felipe Etapa III.



Ilustración 1 Ubicación de la colonia



La casa habitación es de dos niveles y dos unidades rentables, cuenta con una superficie del terreno de 168.30 m², mientras el área construida es de 237.50 m². Cada unidad rentable cuenta con dos recamaras, sala comedor, cocina y cuarto de lavandería. En planta baja se encuentra un antejardín, dos lugares de estacionamiento y un patio trasero. La planta alta cuenta con dos balcones que dan vista hacia la calle y a la parte posterior del inmueble.

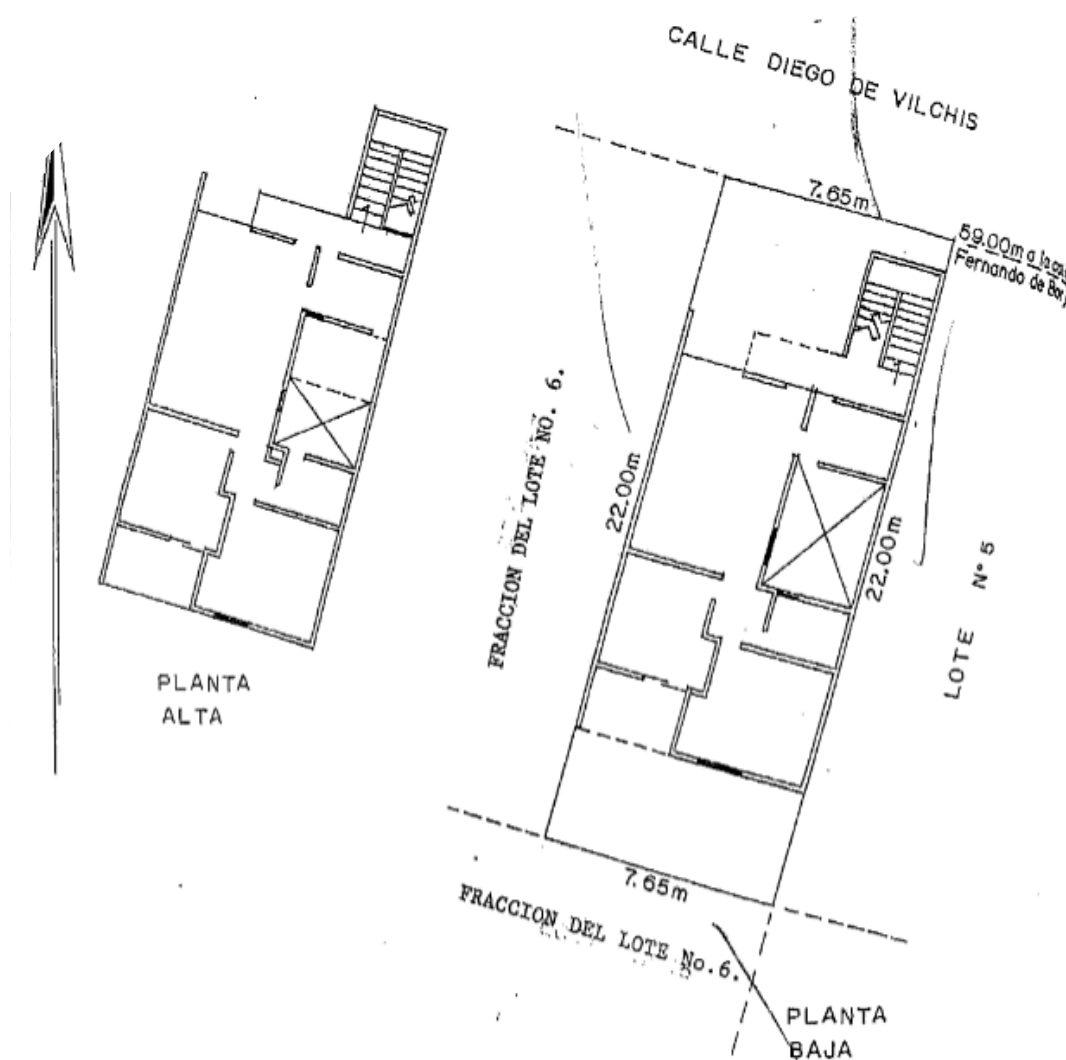


Ilustración 2 Plano catastral del sujeto



Debido a que el bien inmueble se encuentra actualmente habitado por los propietarios anteriores, no es posible realizar la inspección ni el reporte fotográfico desde el interior del mismo. Con esta condicionante se limita a una observación externa de la casa habitación.



Ilustración 3 Fachada del sujeto

De acuerdo a la edad promedio de inmuebles en la colonia de Parques de San Felipe Etapa III; se supone una antigüedad de 46 años, con una vida útil total de 70 años. Considerando un estado de conservación bueno por los arreglos necesarios después de la adjudicación del bien.



3.2 Inmuebles comparables

Se realizó un estudio de mercado y una recolección de datos de seis casas habitación con características similares al sujeto, tales como superficies de terreno y construcción, edad, zona de la ciudad donde se ubica, la conservación, la calidad de proyecto, entre otros factores.

3.2.1.1 Comparable 1

Datos del anunciante:

Inmobiliaria Inmbook. (614) 184 3518

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-venta-residencial-universidad-3-recamaras-62906633.html>

El inmueble se localiza en la calle Universidad de las Américas en la colonia Universidad, al norte de la ciudad. El área del terreno es de 180 m² y de construcción 230 m². El inmueble tiene una edad de 35 años, se aprecia buena conservación en interiores y exteriores. Es una casa habitación de dos plantas, cuenta con tres recámaras, dos baños y medio, dos lugares de estacionamiento, además de equipos de aire acondicionado y calefacción, portón eléctrico, cisterna, equipo hidroneumático y alarma. El precio de venta es de \$2,700,000.00.

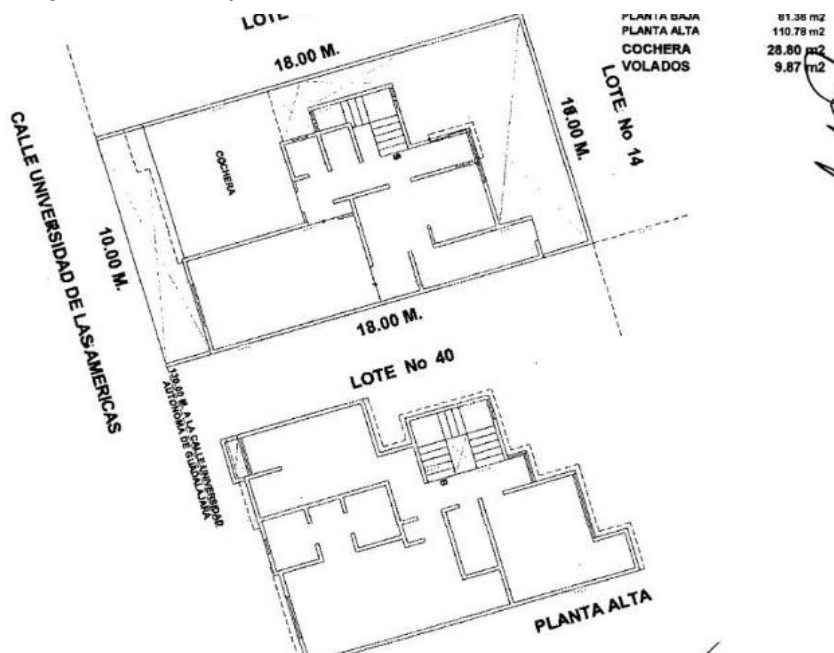


Ilustración 4 Plano catastral de comparable 1



Ilustración 6 Exterior de comparable 1



Ilustración 5 Interior de comparable 1

3.2.1.2 Comparable 2

Datos del anunciante:

Jesús Carreón. (614) 253 0531

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-arboledas-por-distrito-uno-63850260.html>

El inmueble está ubicado en la colonia Arboledas, el terreno es de 190 m² y la superficie de construcción es de 260 m². La casa es de dos plantas, cuenta con 3 recámaras, dos baños y medio, dos lugares de estacionamiento y un sótano. Está equipada con aire acondicionado y calefacción. El inmueble tiene 30 años de antigüedad, se aprecian exteriores con buena conservación e interiores completamente remodelados. Tiene un precio de venta de \$2,600,000.00.



Ilustración 6 Exterior de comparable 2



Ilustración 7 Interior de comparable 2



Ilustración 8 Interior de comparable 2



3.2.1.3 Comparable 3

Datos del anunciante:

Arista Bienes Raíces.

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-venta-en-san-felipe-62493179.html>

La casa habitación está ubicada en la Calle 9 de Agosto en la colonia Burócrata Estatal. Tiene una superficie de terreno de 263 m² y 260 m² de construcción. Es de dos plantas con 4 recámaras, 2 baños y medio, 4 lugares de estacionamiento y equipo de aire acondicionado y calefacción. Tiene una edad de 50 años y buena conservación tanto en exteriores como en interiores. El precio de venta es de \$3,250,000.00.



Ilustración 7 Exterior de comparable 3



Ilustración 8 Interior de comparable 3



Ilustración 9 Interior de comparable 3



3.2.1.4 Comparable 4

Datos del anunciante:

Espacio 222 Inmobiliaria. (614) 399 0266

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-arboledas-por-distrito-uno-63850260.html>

El comparable está ubicado en la colonia Campesina, con superficie de terreno en esquina de 198 m² y construcción de 200 m². Tiene 55 años de antigüedad con remodelación exterior e interior, estado de conservación muy bueno. Es de dos niveles y cuenta con 4 recámaras, 2 baños y medio, 2 lugares de estacionamiento, un cuarto de servicio en el patio como obra complementaria y portón eléctrico. El precio de venta es de \$2,550,000.00.



Ilustración 12 Exterior de comparable 4



Ilustración 13 Cuarto de servicio de comparable 4



Ilustración 2 Interior de comparable 4

3.2.1.5 Comparable 5

Datos del anunciante:

Luis Pablo Ramírez. (614) 388 3480

https://century21mexico.com/propiedad/414843_casa-en-venta-en-real-universidad-chihuahua-chihuahua-mexico

El inmueble está ubicado en la calle Universidad de Colima 9900 en la colonia Real Universidad. Tiene 40 años de antigüedad y un estado de conservación muy bueno. El terreno está en esquina con un área de 180 m² y de construcción 255 m², es de dos plantas y cuenta con 4 recámaras, 2 baños, 2 lugares de estacionamiento, portón eléctrico, equipo de aire acondicionado y chimenea. El precio de venta es de \$2,200,000.00.



Ilustración 15 Exterior de comparable 5



Ilustración 16 Interior de comparable 5



3.2.1.6 Comparable 6

Datos del anunciante:

Luly Soto. (614) 423 5060

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-venta-en-residencial-campestre-61495104.html>

La casa habitación está ubicada en la colonia Campestre Washington con una edad de 45 años, con un estado de conservación bueno. La superficie del terreno es de 192 m² y 204 m² de construcción. Es de dos niveles y cuenta con 3 recámaras, 2 baños y medio, 1 lugar de estacionamiento y equipo de aire acondicionado. El precio de venta es de \$2,850,000.00.



Ilustración 2 Exterior de comparable 6



Ilustración 18 Interior de comparable 6



Ilustración 19 Interior de comparable 6



3.3 Avalúos

Se realizaron dos avalúos con distintos enfoques para la obtención de los valores del bien inmueble.

3.3.1 Avalúo catastral

Este avalúo dio como resultado el valor físico de acuerdo a las tablas de valores unitarios de suelo de Chihuahua 2023 (Gobierno del Estado, 2022). A partir del valor catastral se deducirá el valor de reposición nuevo, el cual se añadirá al valor de la operación de compra del bien inmueble. Conforme a la aplicación del enfoque directo o de costos, se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 3 Valores base del terreno

A) DEL TERRENO

Lote tipo o dominante:	170.00 m ²
Valor de calle o de zona:	\$ 3,728.00

Fuente: Del autor

Tabla 4 Obtención de valor del terreno

Factores de eficiencia del terreno:

Fzo 1.00	Fub 1.00	Ffo 1.00	Fsu 1.00	F.Re. 1.00			
Fracción	Superficie m2	Valor unitario m2	F.Re	Valor			
				Unitario	Indiviso	Total	
Única	168.30 m²	\$ 3,728.00	1.00	\$ 3,728.00	100.00%	\$ 627,422.40	
Valor del terreno:						\$ 627,422.40	

Fuente: Del autor

Tabla 5 Obtención de valor de las construcciones

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Área m ²	Valor Unitario	Demérito %	Valor Neto de Reposición	
				Unitario	Total
T-1	212.00 m ²	\$ 6,825.00	0.6463	\$ 4,411.00	\$ 935,131.47
T-2	25.50 m ²	\$ 6,440.00	0.6463	\$ 4,162.17	\$ 106,135.39
Valor de construcciones:					\$ 1,041,266.86

Fuente: Del autor



Tabla 6 Obtención de valor de instalaciones especiales

C) DE INSTALACIONES ESPECIALES

Concepto	Cantidad	Unidad	Edad (años)	Valor Unitario	Demérito	Valor Parcial
Bardas	51.65	m2	46	\$ 664.00	0.6463	\$ 22,165.25
Valor de instalaciones especiales:						\$ 22,165.25

Resultado del enfoque de costos (A+B+C). Valor Físico o Directo:

\$ 1,690,854.50

Fuente: Del autor

3.3.2 Avalúo comercial

Se realizó una homologación con 6 viviendas comparables al sujeto a valuar, de este modo se obtuvo el valor comparativo de mercado del inmueble al considerar los factores de negociación, ubicación, edad, intensidad de construcción, conservación, zona y proyecto. Este último factor se utilizó por las dos unidades rentables con las que cuenta el sujeto, ya que no se encontraron comparables con esa característica.

3.3.2.1 Factor de negociación

Es un demérito que se aplica debido al distinto valor de oferta y al de compra final, en inmuebles habitacionales es un rango de 1.00 a 0.70.

3.3.2.2 Factor de ubicación

Determina la ubicación del lote respecto a la manzana en la que se localiza; se aplica un demérito cuando el comparable se encuentra en mejor ubicación que el sujeto.

3.3.2.3 Factor de edad

Este factor utiliza la edad de las construcciones del sujeto y del comparable, así como la vida útil remanente del sujeto.

$$Factor\ Edad = 1 - \left[\frac{(Edad\ Suj - Edad\ Comp)}{Vida\ útil\ suj} \right]$$



3.3.2.4 Factor de intensidad de construcción

Toma en cuenta el valor de venta, la superficie de construcción y del terreno del comparable, además del coeficiente de utilización del suelo (CUS) y el valor unitario del terreno del sujeto, este factor únicamente es aplicable en casas habitación.

$$Fic = \left\{ \frac{\left[\left(\frac{Const\ Comp}{CUS\ Suj} \right) - Terr\ Comp \right] V\ Terr\ Suj + V\ vta\ Comp}{\frac{Const\ Comp}{V\ vta\ Comp}} \right\}$$

3.3.2.5 Factor de conservación

Este factor es referente al estado de conservación del inmueble, valorando el estado de la construcción, habitabilidad, remodelaciones y mantenimientos que se pueden apreciar a simple vista, se determina de acuerdo a la apreciación del valuador.

3.3.2.6 Factor de proyecto

Determina la calidad del proyecto arquitectónico de un inmueble por su funcionalidad, es a consideración del valuador.

3.3.2.7 Factor zona

Toma en cuenta las zonas de la ciudad en la que se encuentra el sujeto y los comparables; la clasificación de viviendas de esa área, valor unitario de la zona.

3.3.2.8 Factor resultante

Es el producto de multiplicar los valores utilizados en la homologación, mientras más cercano sea el factor a 1.00 es más similar al sujeto.



Tabla 7 Homologación de comparables

Caso	\$/m2	Sup. Cons.	Fneg	Fubic	Fedad	Fic	Fcons	Fproy	Fzona	FRes
1	\$ 11,739.13	230.00	0.95	1.00	0.86	0.98	0.95	1.10	1.10	0.92
2	\$ 10,000.00	260.00	0.95	1.00	0.79	0.99	1.00	1.10	1.15	0.94
3	\$ 12,500.00	260.00	0.95	1.00	1.07	0.92	0.95	1.10	1.05	1.02
4	\$ 12,750.00	200.00	0.95	0.95	1.14	0.92	0.95	1.10	1.10	1.10
5	\$ 8,627.45	255.00	0.95	0.95	0.93	1.00	0.95	1.10	1.15	1.01
6	\$ 13,970.59	204.00	0.95	1.00	1.00	0.94	1.00	1.10	1.05	1.04

Fuente: Del autor

Tabla 8 Ponderación de precio por m2

Ponderación	
15.34%	\$1,649.91
13.37%	\$1,253.24
18.28%	\$2,341.52
19.95%	\$2,789.68
12.41%	\$1,079.71
20.64%	\$2,984.27
100.00%	

Fuente: Del autor

Tabla 9 Obtención de valor comparativo de mercado

\$/m2	Homolog.
\$ 10,752.44	\$ 1,649.91
\$ 9,371.19	\$ 1,253.24
\$ 12,809.31	\$ 2,341.52
\$ 13,981.51	\$ 2,789.68
\$ 8,698.21	\$ 1,079.71
\$ 14,460.92	\$ 2,984.27

Valor unitario resultante:	\$ 12,098.32
En N.R.	\$ 12,100.00

Superficie aplicable: 237.50 m²



Valor comparativo de mercado:

\$ 2,873,750.00

Fuente: Del autor

3.4 Cálculo de gastos e impuestos

3.4.1 Gastos de notario

De acuerdo a la tabla de aranceles notariales se aplicaría el 10% sobre el valor del avalúo presentado para el remate (\$2,133,600.00), ya que es la cifra más alta entre el valor catastral y el precio de compra. Además se deberá sumar lo correspondiente al impuesto al valor agregado para la notaría. Se pagaría un total de \$247,497.60 por gastos ante notario.

Tabla 10 Cálculo de arancel notarial

Límites de valor	Tasa aplicable	Arancel + IVA	Total
Menor a \$2,500,000.00	10%	\$213,360.00 + \$34,137.60	\$247,497.60

Fuente: Del autor

3.4.2 Impuesto sobre la renta

Como se mencionó anteriormente, para obtener este impuesto se multiplicará por 20% la resta entre el valor del avalúo del remate (\$2,133,600.00) y el valor de adquisición (\$632,200.00), el cual resulta un monto de \$300,280.00 por impuesto sobre la renta.

Tabla 11 Cálculo de impuesto sobre la renta

Diferencia	Tasa	ISR
\$1,501,400.00	20%	\$300,280.00

Fuente: Del autor

3.4.3 Impuesto Predial

Se investigó la situación del inmueble con su clave catastral en la página del municipio de Chihuahua, a la fecha de junio de 2023 se presenta un adeudo de \$12,326.27 en el impuesto predial.



3.4.4 Impuesto sobre traslación de dominio

De acuerdo a la formula proporcionada por la notaría pública no. 23, al tomar como base el valor catastral del bien, el impuesto sobre traslación de dominio sería de \$35,419.94, como se muestra en la siguiente operación.

$$[(\$1,690,854.50 * 2\%) + 4\%] + 250.17 = \$35,419.94$$

3.4.5 Inscripción al Registro Público de la Propiedad

De acuerdo a la tabla 2 de este documento, la cual indica el costo de inscripción al registro público se deberá pagar \$18,593.00 ya que el valor del avalúo excede el límite del último rango de valores del esquema.

Tabla 12 Costo de inscripción al R.P.P.

Valor base	Costo de inscripción
Más de \$700,000.01	\$18,593.00

Fuente: Del autor

3.4.6 Gastos de ejecución

Para el pago de los conceptos referidos a gastos de ejecución o lanzamiento, se aplicará el 2% sobre el crédito fiscal, el cual es el valor de adquisición del inmueble para saldar la hipoteca; al ser aplicada la tasa da un resultado de \$12,644.00.

Tabla 13 Cálculo de gastos de ejecución

Valor de adquisición	Tasa	Total
\$632,200.00	2%	\$12,644.00

Fuente: Del autor

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Tras haber llevado a cabo el avalúo catastral y el avalúo comercial, se obtuvieron los valores requeridos para continuar con la suma de conceptos y realizar la comparación de los mismos.



4.1 Resultados

4.1.1 Valor comparativo de mercado

El valor de mercado se obtuvo a partir de la homologación con los seis inmuebles comparables presentados anteriormente. El resultado dio un valor por metro cuadrado de \$12,100.00, al aplicarlo sobre la superficie de construcción del inmueble resulta un valor comparativo de mercado de \$2,873,750.00.

4.1.2 Ponderación de valor real

Para la obtención del valor real se realizó la suma de conceptos tales como el valor de operación o compra del inmueble, el monto total de reparaciones necesarias o valor de reposición nuevo, los honorarios del abogado durante la etapa del juicio, los gastos notariales, impuestos, gastos de ejecución, entre otros.

El valor de compra del remate fue de \$632,200.00, además, debido a que el inmueble tiene 46 años de antigüedad se le aplicó una depreciación de 0.6463 de acuerdo a la tabla del método Ross-Heidecke (Gobierno del Estado, 2022), el valor de reposición nuevo resultó una cifra de \$581,983.50.

Los valores siguientes son los honorarios del licenciado en derecho que llevó a cabo la audiencia; en el caso de esta investigación se pagaron \$60,000.00. De los gastos notariales de acuerdo a los aranceles con I.V.A. incluido son \$247,497.60. De lo que corresponde a los impuestos sobre la renta y por traslación de dominio fueron \$300,280.00 y \$35,419.94 respectivamente. Los rezagos de pago del predial suman un adeudo de \$12,326.27. Para inscribir el bien a nombre del nuevo propietario ante Registro Público de la Propiedad son \$18,593.00. Por último, como gastos de lanzamiento son \$12,644.00.

Al realizar una suma de todos los conceptos anteriores, se llegó al siguiente resultado:



Tabla 14 Suma de conceptos para el valor real

Concepto	Monto
Valor de compra	\$ 632,200.00
Honorarios del abogado	\$ 60,000.00
Valor de reposición nuevo	\$ 581,983.50
Gastos notariales	\$ 247,497.60
Impuesto sobre la renta	\$ 300,280.00
Impuesto Predial	\$ 12,326.27
Impuesto de traslación de dominio	\$ 35,419.94
Inscripción al registro público	\$ 18,593.00
Gastos de ejecución	\$ 12,644.00
Total	\$ 1,900,944.31

Fuente: Del autor

4.1.3 Comparación de valores

Tras obtener el valor comparativo de mercado y el valor real del inmueble en remate bancario, se llevó a cabo la siguiente relación tomando como referencia en un 100% el valor de mercado del inmueble:

Tabla 15 Comparación de valores

Tipo de valor	Monto	Porcentaje
Valor comparativo de mercado	\$ 2,873,750.00	100%
Valor real del remate	\$ 1,900,944.31	66.15%
Valor de compra	\$ 632,200.00	21.99%

Fuente: Del autor

4.2 Discusión

Después de considerar los gastos agregados del bien inmueble en estado de remate inmobiliario, el valor real es un 33.85% más bajo que el valor de mercado con una diferencia de \$972,805.69; así como un aumento en el valor de compra de 66.75% incluyendo los pagos posteriores, es decir, incrementó \$1,268,744.31.

Tales porcentajes son un aproximado específicamente para este caso de estudio, tanto por factores físicos como ubicación y dimensiones de la casa habitación, como por la etapa de remate en la que se encuentra el inmueble que se presentó en esta investigación, además de los rezagos en la liquidación de predial y servicios.



Aun cuando existe un aumento considerable en el valor de adquisición debido al pago de impuestos, reparaciones y otros gastos adicionales, el valor real permanece menor que el valor de mercado de dicho inmueble.

Se puede considerar que el mayor inconveniente en estas ofertas inmobiliarias es el tiempo de resolución del proceso de remate según en la etapa que se encuentre, así como de adjudicación de la casa habitación si es que llega a estar invadida por el deudor o un tercero.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Tras examinar los resultados de los avalúos, el cálculo del valor real y las comparaciones de valores, se puede concluir que si hay un aumento respecto al valor de compra inicial ya que la adquisición del inmueble está sujeta a liquidar los pagos de impuestos correspondientes al Registro Público de Propiedad, así como los montos de honorarios, gastos de ejecución y reparaciones que necesite la vivienda. Aunque el valor real no supera el valor de mercado del sujeto, cabe aclarar que el valor de adquisición o el valor de remate están determinados por la normatividad judicial, el cual rebaja el valor del avalúo que se realizó previamente a subastar el remate según el número de almonedas por las que haya pasado el inmueble. Esta disminución no se debe confundir con la depreciación correspondiente a los avalúos ya que es ajena al proceso de valuación según los enfoques aplicados.

El objetivo principal de este estudio fue obtener el valor real del inmueble en cuestión además de realizar la comparación con el valor comparativo de mercado. Para determinar el valor real se investigó en distintos documentos del Periódico Oficial del Estado de Chihuahua para averiguar que conceptos a pagar se agregaban después de adquirir una vivienda en remate, además de consultar con un notario público las fórmulas que utilizan para el cálculo de los impuestos, inscripciones y honorarios. Se realizó un avalúo con en el enfoque físico para obtener el valor de reposición nuevo del inmueble para añadirlo bajo el concepto de



reparaciones necesarias, además de ser necesario el valor catastral para el impuesto de traslación de dominio. Después de haber obtenido cada uno de los puntos que conforman los gastos posteriores a la compra de la casa, se procedió a realizar una suma de cada uno para conseguir el monto del valor real. Así mismo se llevó a cabo otro avalúo pero con enfoque comparativo de mercado para llevar a cabo la comparación de su estimación de mercado con el valor real y además con el precio de adquisición en el remate, para finalmente analizar los resultados alcanzados a lo largo de todo el proceso de investigación.

En el caso de este inmueble no hubo un incremento mayor del valor real sobre el valor de mercado, sin embargo es necesario mencionar que no aplica como regla general ya que dependerá de la etapa de recuperación de cada vivienda, su conservación, los adeudos que presente, entre los demás gastos mencionados anteriormente.

5.2 Recomendaciones

El presente estudio de caso tuvo como finalidad dar a conocer los conceptos que se deben pagar posteriormente al adquirir una casa en remate. Aunque se realizó sobre un inmueble en particular, la teoría recolectada puede instruir en una mejor toma de decisiones a quien considere comprar un inmueble en este estado. Además de servir como referencia a futuras investigaciones sobre remates inmobiliarios y los factores que influyen en el valor de un bien en recuperación.

6. REFERENCIAS

Arancel de Notarios. (21 de Enero de 1989). *Periódico Oficial del Estado*.

Banco de México. (2019). *Crédito Hipotecario*. Obtenido de Banco de México:
<https://comparador.banxico.org.mx/ComparadorCrediticio/terminos-credito-hipotecario.jsp>



BBVA. (2022). BBVA. Obtenido de ¿Cuánto cuesta escriturar una casa?: <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/seguros/cuanto-cuesta-escriturar-una-casa.html#:~:text=El%20costo%20de%20escrituraci%C3%B3n%20varia,gastos%20de%20impuestos%20y%20derechos.>

Casassa, S. (2017). El remate judicial de bienes inmuebles: ayer y hoy. *Revista de la maestría en derecho procesal*, 165-201.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua. (23 de Julio de 2014). *Periódico Oficial del Estado*, págs. 97-101.

Código Federal de Procedimientos Civiles. (7 de Junio de 2021). *Diario Oficial de la Federación*, págs. 171-182.

Código Fiscal del Estado de Chihuahua. (31 de Diciembre de 2018). *Periódico Oficial del Estado*.

De Buen Lozano, N. (1996). Remates. En *Derecho Procesal del Trabajo* (págs. 611-614). México: Editorial Porrúa.

Gobierno del Estado. (24 de Diciembre de 2022). Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023 del municipio de: Chihuahua. *Periódico Oficial del Estado*.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (25 de Mayo de 2021). *Glosario de términos en materia de Avalúos*. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/446970/Glosario_de_Terminos_20_03_2019.pdf

Ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2023 del municipio de: Chihuahua. (31 de Diciembre de 2022). *Periódico Oficial del Estado*.

Ley del Notariado del Estado de Chihuahua. (1 de Enero de 2020). *Periodico Oficial del Estado*.



Prícolo, M. V. (2019). *Glosario Jurídico en Lenguaje Claro*. Buenos Aires: Editorial Jusbaire.

Principios de valuación. (2021). Ciudad de México: Federación de Colegios de Valuadores A.C.

Procedimiento Técnico PT-TCH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional. (9 de Enero de 2009). *Diario Oficial de la Federación*. Obtenido de https://www.dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5077153

Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. (06 de Mayo de 2016). *Diario Oficial de la Federación*, pág. 54.

Rogers, D. (2020). *Enciclopedia Jurídica*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/>

Valdovinos Romo, D., & Ayúzo González, M. V. (2018). *El ABC de los remates inmobiliarios*. Ediciones Fiscales ISEF.