



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL
ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
UNIDAD TECAMACHALCO

SEMINARIO DE TITULACIÓN
VALUACIÓN INMOBILIARIA

TEMA DE INVESTIGACIÓN
AVALÚOS COMERCIALES DE
CLÍNICA VETERINARIA CON 2 DEPARTAMENTOS, IZTAPALAPA CDMX Y 4 CASAS HABITACIÓN

TESINA QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
INGENIERO ARQUITECTO

PRESENTAN:

CRUZ ALVAREZ UZZIEL
GONZÁLEZ SOTO ISAAC
MADRIGAL MERCADO JENNIFER
RAMÍREZ SAINZ DANIEL

COORDINADORA Y EXPOSITORA:

E.V.I ING. ARQ. ALMA LORENA GARCINI FLORES

EXPOSITORES:

ING. ARQ. HUMBERTO FEDERICO CHEHAIBAR ARROYO
ING. ARQ. HUGO BOSCH DURÁN

Tecamachalco, Estado de México, 10 de Julio del 2021



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

Presente

Bajo protesta de decir verdad los que suscriben Uzziel Cruz Alvarez, Isaac González Soto, Jennifer Madrigal Mercado, Daniel Ramírez Sainz (se anexan copias simples de identificación oficial) manifestamos ser autores y titulares de los derechos morales y patrimoniales de la obra titulada "AVALÚOS COMERCIALES DE CLÍNICA VETERINARIA CON 2 DEPARTAMENTOS, IZTAPALAPA CDMX Y 4 CASAS HABITACIÓN", en adelante "La Tesina" y de la cual se adjunta copia, por lo que por medio del presente y con fundamento en el artículo 27 fracción II, inciso b) de la Ley Federal del Derecho de Autor, otorgamos al Instituto Politécnico Nacional, en adelante "EL IPN", autorización no exclusiva para comunicar y exhibir públicamente total o parcialmente en medios digitales **para consulta** "La Tesina" por un periodo de **2 años** contando a partir de la fecha de la presente autorización, dicho periodo se renovará automáticamente en caso de no dar aviso expreso a "**EL IPN**" de su terminación.

En virtud de lo anterior, "EL IPN" deberá reconocer en todo momento nuestra calidad de autores de la "La Tesina".

Adicionalmente y en nuestra calidad de autores y titulares de los derechos morales y patrimoniales de "La Tesina", manifestamos que la misma es original y que la presente autorización no contraviene ninguna otorgada por los suscritos respecto de "La Tesina", por lo que deslindamos de toda responsabilidad a "EL IPN" en caso de que el contenido de "La Tesina" o la autorización concedida afecte o viole derechos autorales, industriales, secretos industriales, convenios o contratos de confidencialidad o en general cualquier derecho de propiedad intelectual de terceros y asumimos las consecuencias legales y económicas de cualquier demanda o reclamación que puedan derivarse del caso.

Tecamachalco, Estado de México, 10 de julio de 2021

Atentamente



MADRIGAL MERCADO
JENNIFER



CRUZ ALVAREZ UZZIEL



GONZÁLEZ SOTO ISAAC



RAMÍREZ SAINZ DANIEL



AGRADECIMIENTOS

Como equipo de trabajo queremos agradecer conjuntamente a todas las personas que de algún modo contribuyeron al éxito de esta obra. Al personal directivo, a los magnánimos profesores, a los incansables familiares cuya fidelidad es inspiradora y a los que con su dedicación construyeron cada elemento plasmado aquí.

No queremos olvidarnos de las personas que han dejado un legado importantísimo, que han sentado las bases para no solo construir el grueso de conocimientos que se estudian, sino los valores necesarios para dar paso al crecimiento del acervo de conocimientos que han construido la sociedad presente son más valiosos que cualquier cosa que pudiera numerarse. A ellos y a todos, gracias.



ÍNDICE

AUTORIZACIÓN DE USO DE OBRA 2

IDENTIFICACIONES;Error! Marcador no definido.

AGRADECIMIENTOS 4

INTRODUCCIÓN 7

OBJETIVO..... 8

OBJETIVOS PARTICULARES 8

CAPITULO 1 ANTECEDENTES DE VALUACIÓN INMOBILIARIA 9

HISTORIA DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA..... 9

 1.1 Prehistoria 9

 1.2 Babilonia..... 9

 1.3 Egipto 9

 1.4 Roma..... 10

 1.5 México..... 10

CAPITULO 2 DEFICINIÓN DE VALUACIÓN INMOBILIARIA 11

 2.1 Tipos de avalúos inmobiliarios..... 11

 2.2 Aplicación de los Avalúos Inmobiliarios..... 13

CAPITULO 3 MARCO JURIDICO 14

 3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 14

 3.2 Código Fiscal del Distrito 17

 3.3 Comisión Nacional Bancaría y de Valores..... 24

CAPITULO 4 FACTORES Y CRITERIOS PARA LA HOMOLOGACIÓN..... 28

 4.1 Factores de Eficiencia del Suelo 28

 4.1.1 Factor de Zona (Fzo)..... 28

 4.1.2 Factores de Ubicación (Fub) 29

 4.1.3 Factores de Frente (Ffr) 29

 4.1.4 Factores de Superficie (Fsu)..... 30

 4.1.5 Factores de Forma (Ffo) 31

 4.1.6 Factores de Topografía (Fto)..... 33



4.1.7 Factores de Fondo (Ffo) 34

4.1.8 Factores Resultante (Fre)..... 34

4.1.9 Investigación de Campo y Homologación..... 35

CAPITULO 5 VALOR COMERCIAL..... 36

5.1.3 Vida Útil Remanente (Vur)..... 38

5.1.4 La Edad (Ed)..... 39

5.1.5 Estado de Conservación (Co) 40

5.1.6 Factores de Conservación (Co)..... 40

5.2 Valor de Capitalización de Rentas 41

5.2.1 Edad, Conservación y Vida Útil Remanente 42

5.2.2 Uso y Calidad del Proyecto 42

5.2.3 Ubicación de la Manzana y en la Zona 42

4.2.4 Renta Real o Efectiva y Renta Estimada o de Mercado..... 43

5.2.5 Renta Bruta: Renta Neta y Deducciones..... 43

4.2.6 Renta Anualizada y Tasa de Capitalización 44

5.3 Valor de Mercado 45

5.3.1 Inversión Excesiva 45

5.3.2 Disparidad de Inversiones..... 45

5.3.3 Venta de Construcciones como Terreno..... 46

5.3.4 La Competencia en el Mercado 46

5.3.5 Oferta y Demanda..... 47

CAPITULO 6 AVALÚO CLINICA VETERINARIA 48

CAPITULO 7 AVALÚOS INMOBILIARIOS 67

7.1 Avalúo Inmobiliario 01 | Uzziel Cruz Alvarez..... 67

7.2 Avalúo Inmobiliario 02 | Isaac González Soto..... 78

7.3 Avalúo Inmobiliario 03 | Jennifer Madrigal Mercado 87

7.4 Avalúo Inmobiliario 04 | Daniel Ramirez Sainz 93

CONCLUSIONES105

GLOSARIO105

BIBLIOGRAFÍA134



INTRODUCCIÓN

Mantenemos una estrecha relación con la ciudad que habitamos, todos los días nos desplazamos en ella, coexistimos con otras personas en muchos de sus sitios, nos aventuramos en su complejidad y creamos lazos que nos identifican con ella. Todos tenemos un lugar predilecto al que siempre regresamos, por el que siempre cruzamos o en el que queremos estar: el restaurante en el que hemos comido delicioso, el museo que nos ha impactado por su arquitectura o la casa que nos acoge por las noches. Por el contrario, también hay lugares que odiamos o rechazamos porque quizá nuestra experiencia en ellos no ha sido tan agradable, como aquella estación del metro en la que tenemos que transbordar para llegar al trabajo, la oficina en aquel edificio público en el que hemos pasado horas formados para hacer un trámite bastante aburrido o el hospital en el que pasamos tres noches después de una cirugía.

De todas estas relaciones que desarrollamos con la ciudad, surgen inevitablemente emociones y sentimientos que le dan un valor a los edificios con los que interactuamos; este valor puede ser mayor o menor de acuerdo a las experiencias buenas o malas que hemos tenido en ellos, lo cual es completamente subjetivo y distinto en cada uno de nosotros y no existe metodología, procedimiento o estudio alguno para entenderlo y poseerlo.

Por el contrario de lo anterior, la presente tesina abordará el concepto de valor de un inmueble desde el punto de vista económico a través de nuestro oficio de arquitectos y tomando como herramienta la valuación inmobiliaria para desarrollar y expandir nuestra actividad profesional y resolver problemáticas y necesidades en torno a los bienes inmuebles. Desarrollaremos los fundamentos de la valuación inmobiliaria, su metodología en el marco jurídico así como una semblanza de su desarrollo histórico.

Finalmente se llevará a la práctica de manera individual un ejercicio de valuación de un inmueble de uso habitacional y de manera conjunta quienes integramos el presente equipo, llevaremos a cabo el avalúo de un edificio de usos mixtos de dos niveles que comprende una clínica veterinaria en Planta Baja y dos departamentos en el primer nivel.



OBJETIVO

La presente tesina tiene por objeto tener un primer acercamiento a la valuación inmobiliaria desde nuestro oficio de arquitectos, entendiendo los conceptos fundamentales del valor que poseen los inmuebles dentro de un contexto físico, político y económico; entender su desarrollo histórico y jurídico, así como conocer las metodologías vigentes en el marco de la ley para poder desarrollar un avalúo.

Sabiendo que dentro de la valuación inmobiliaria existen distintos tipos de avalúos, nos centraremos únicamente en los de tipo comercial, los cuales nos permitirán conocer el valor de un inmueble teniendo como referencia para determinar dicho valor su condición física y su relación con otros inmuebles en la zona donde se encuentra y cómo repercute en el mercado. El propósito de este tipo de avalúo será conocer el valor de un inmueble para poder comercializarlo.

OBJETIVOS PARTICULARES

Con base en los conocimientos que se irán adquiriendo, se incorporan herramientas que individualmente se irán aplicando en ámbitos habitacionales, comerciales y de otros giros, a fin de conocer por medio de los diferentes enfoques: físico o directo, capitalización de rentas y enfoque de mercado, el valor comercial; estos, arrojarán indicadores específicos que nos darán las áreas de oportunidad correspondientes al potencial de los inmuebles, acercándonos de un modo objetivo, a los valores de los inmuebles que muchas veces están apreciados, o depreciados sin justificación técnica específica o estandarizada.



CAPITULO 1 ANTECEDENTES DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

HISTORIA DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

Origen y significado de la palabra Valuar, proviene del latín Valui, forma del perfecto activo de la palabra valeo, valere (que significa "valer"), provenir de la razi indoeuropea, wal (que significa "ser fuerte"), en pocas palabras proviene de la palabra Valor.

Su significado en el diccionario de la real academia española proviene del verbo transitivo valor (significa señalar el precio de algo), esta a su vez proviene de la palabra valor que para efectos de este trabajo se define como (cualidades de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas ciertas suma de dinero o equivalencia).

1.1 Prehistoria

El derecho sobre la propiedad de la tierra aparece en la época de transición del periodo mesolítico al neolítico y con la aparición del arado y la hoz, el inicio de la construcción de viviendas y megalitos (6.000 a.C.) se testifica la definición de propiedad raíz.

1.2 Babilonia

En las inmediaciones de la ciudad de Teloh, se encontró una reliquia de invaluable valor: una tabla de barro que data de aproximadamente 4000 años a.C. En esta tabla se muestra un plano codificado, la cual simboliza a la ciudad de Dungui, sus parcelas (trapezios, rectángulos), con sus medidas de lado y superficie. Estas tablillas de barro eran importantes en razón que existía un movimiento inmobiliario, con transferencias frecuentes de tierras (contratos compra venta, cesiones, permutas, préstamos, pagándose en especie o con metales).

1.3 Egipto

Existen evidencias escritas que la revolución en el uso de la tierra, la lleva a cabo Ramsés II el Grande (siglo XVI a.C.). Según Heródoto: "Sosostris dividió el suelo de Egipto entre los habitantes asignándoles a todos lotes cuadrados de terreno de igual tamaño, y obteniendo su recaudación principal de la renta que los poseedores tenían que pagarle año por año, los lotes tenían lados de 100 codos".



1.4 Roma

El derecho romano asignada al primer ocupante de un área le pertenecían la tierra, el agua, el aire y los animales que sobre ésta existiesen (derecho de propiedad exclusiva).

En realidad, los fundamentos del derecho romano, provienen de las llamadas Doce Tablas, elaboradas por los decenviros (460 a.C.). Estas tablas talladas en mármol presentan los siguientes principios que influyeron en la concepción del derecho privado:

- La propiedad privada sobre bienes raíces
- La libertad para disponer de los bienes raíces mediante contratos y documentos.
- El traslado de los bienes por herencia.

1.5 México

Los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica se iniciaron a finales del siglo pasado, con fines de tributación predial, cuando se establecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México. Los estudios valuatorios posteriores, correspondieron a la fijación de garantías en los primeros créditos hipotecarios concedidos en este entonces.

Durante el primer cuarto del presente siglo, el crédito bancario con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez la otorgaba, y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia moral y económica del solicitante; esto es, sin la base técnica de un dictamen valuatorio, se tomaba en cuenta el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, generalmente atrasadas y muy lejos de la realidad.



CAPITULO 2 DEFICINIÓN DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

Definición de Valuación Inmobiliaria

Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

El avalúo. Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es así mismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, de uso y de una investigación y análisis de mercado.

2.1 Tipos de avalúos inmobiliarios

En el rubro de la valuación hay diferentes tipos de bienes que se pueden analizar su valor como lo son bienes inmuebles, bienes muebles, maquinaria y equipo, empresas y negocios, joyas y obras de arte, activos tangibles, activos intangibles, bienes agropecuarios, proyectos de inversión, entre otros. Pero para efectos de este trabajo solo hablaremos de los avalúos, inmobiliarios.

Avalúo comercial: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código. (1)

- i) DODIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO 2020.

Avalúo fiscales: Es aquel que le ayuda a las instituciones a fijar base de un cierto impuesto como pueden ser el I.S.A.I. (Impuesto sobre la administración de inmuebles) o bien el impuesto predial.



De acuerdo a lo establecido en el código fiscal, los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se emitan, para lo cual, las Autoridades Fiscales aceptarán los avalúos en relación con los bienes que se ofrezcan para garantizar el interés fiscal o cuando sea necesario contar con un avalúo en términos de lo previsto en el Capítulo III del Título V del Código.

Los avalúos a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser practicados por los peritos valuadores siguientes:

- El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- Instituciones de crédito.
- Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía.
- Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.

Los avalúos para efectos fiscales deben llevarse a cabo por autoridades fiscales, instituciones de crédito, la comisión de avalúos de bienes nacionales o por un corredor público.

Avalúo catastral: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que sirve para apoyar al contribuyente para solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones.⁽¹⁾

ii) DODIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO 2020.

Valor Comercial: (Valor Justo de Mercado).- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.



2.2 Aplicación de los Avalúos Inmobiliarios

Dentro de los diversos tipos de Avalúos inmobiliarios, se pueden describir los diferentes usos de avalúos. Como los siguientes.

- **Comprar.** Por adquisición de bienes o servicios.
- **Vender.** Transferencia de bienes o servicios.
- **Rentar.** Calculo para capitalización de rentas.
- **Actualizar valor.** Por motivo de riesgos naturales o estructurales.
- **Escriturar.** Para registrar el derecho de propiedad.
- **Asociarse.** Calculo de porcentaje de participación en una sociedad.
- **Separarse.** Asociaciones o familiares para testamento.
- **Heredar.** Calculo de valor de repartición de bienes.
- **Declaración patrimonial.** Registrar el valor de las propiedades de un funcionario público.
- **Expropiar.** El valor que se paga es el valor físico para pagar una indemnización.
- **Invertir.** Aumentar la plusvalía de los bienes raíces.
- **Enajenar.** Traslado de dominio.
- **Permutar.** Para Intercambio de propiedades
- **Donar.** Puede realizarse para disminución o pago total de los impuestos.
- **Asegurar.** Resguardar bienes contra cualquier riesgo o pérdida. Calculado con el valor de los mismos.
- **Decomisar.** Para conocer el valor del bien raíz.
- **Adjudicar.**
- **Supervisar.** Para supervisar inversiones en obra, calcular el valor de obras de construcción o terreno, para calcular multas por falta de permisos de obra y para financiamientos de obra.
- **Catalogar.** Para conocer el valor de los inmuebles históricos y calcular el valor patrimonial.
- **Fusionar.** Para unir 2 o más propiedades para incrementar el valor de las propiedades.
- **Dividir o Subdividir.** Aumentar el valor de una propiedad dividiéndola.
- **Hipotecar.** Dejar en garantía una propiedad a cambio de un crédito.
- **Contribuir.** Para pago de impuestos.
- **Reconstruir.** Para calcular el valor de la demolición y construcción.



- **Remodelar.** Para aumentar el valor de vida de la construcción y aumentar el valor del inmueble. El valor del tiempo de vida del inmueble debe ser menor al tiempo del financiamiento.
- **Ampliar.** Para incrementar el valor de la construcción.
- **Demoler.** Valor del terreno más el valor de la demolición.
- **Regularizar.** Regularmente por autoconstrucción, falta de permisos de construcción o escrituración. Las irregularidades disminuyen el valor.

CAPITULO 3 MARCO JURIDICO

3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.

II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria.

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria.



IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

VI. Las entidades federativas, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

VIII. Se declaran nulas:

a). Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, Gobernadores de los Estados...

b). Todas las concesiones: composiciones o ventas de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día primero de diciembre de 1876...

c). Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

IX. La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una



cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos.

XVII. El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.

XVIII. Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechas por los Gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación, por una sola persona o sociedad, y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

XIX. Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la (sic DOF 03-02-1983) tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos.

XX. El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica.

Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos: Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Artículo 42. El territorio nacional comprende: El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio derecho internacional.

Artículo 44. El Distrito Federal se compondrá del territorio que actualmente tiene, y en el caso de que los Poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en Estado del Valle de México, con los límites y extensión que le asigne el Congreso General.



Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a estos

3.2 Código Fiscal del Distrito

Artículo 22. Para efectos fiscales los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en este Código, sólo podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por:

- I. Peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal;
- II. Instituciones de Crédito;
- III. Sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos;
- IV. Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, y
- V. Corredores públicos.

Artículo 23. En caso de que las personas autorizadas por la autoridad fiscal o con registro vigente ante ella, practiquen avalúos sin ajustarse a lo establecido en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, dicha autorización o registro, podrán ser suspendidos de seis hasta treinta y seis meses. La revisión de los avalúos practicados por las personas autorizadas por la autoridad fiscal o con registro vigente ante ella, se podrá efectuar en forma independiente al ejercicio de otras facultades de comprobación de la autoridad fiscal.

Artículo 24. Los avalúos para actualización de datos catastrales y para efectos del artículo 60 a que se refiere este Código tendrán vigencia durante doce meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen, y de seis meses para efectos comerciales, salvo que durante ese período los inmuebles objeto de avalúo, sufran modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas o variaciones en el comportamiento del mercado inmobiliario.

Artículo 48. XVI. Las personas autorizadas y registradas para practicar avalúos con fines fiscales, así como los peritos valuadores que auxilien a las primeras, con relaciones a los avalúos que hayan emitido, siempre que con ellos se hayan determinado contribuciones de manera incorrecta de Hacienda Pública del Distrito Federal;



Artículo 126. Cuando en los términos de este código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. Asimismo, el valor de avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considera base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente.

Artículo 127. La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de este, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica del avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este código.

Artículo 129. Para los efectos de lo establecido en los párrafos tercero y quinto del artículo 127 de este código, la asamblea emitirá anualmente la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

Artículo 132. Cuando el valor catastral declarado se modifique por cualquier causa se declara el nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, y se aplicara a partir del bimestre siguiente en que el contribuyente presente la solicitud ante la autoridad competente.

El Código Fiscal es una publicación oficial de gobierno del Distrito Federal donde se establecen parámetros de valores que pagos por derechos y definiciones de conceptos como es el caso siguiente, con el fin de homogeneizar los criterios en cuanto al avalúo.

I. REGION: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.



II. MANZANA: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

III. COLONIA CATASTRAL: Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

a). Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

b). Colonia catastral tipo enclave de valor: Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado.

El valor por metro cuadrado de suelo del enclave se encuentra contenido en el presente Código Fiscal.

Cada enclave de valor está identificado con la letra E, seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular.



c). Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente Código Fiscal.

Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

IV. TIPO: Corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción, de acuerdo con lo siguiente:

a). Uso: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional.

(H). Habitacional.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.

Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por porción de construcción todo aquel cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural de aquella donde residen individual o colectivamente las personas o familias, está asociada a este uso, cuando el beneficio de este sea sólo de las personas o familias que residen individual o colectivamente en el inmueble.

Cuando una porción de construcción no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo con las características de uso, rango de niveles, clase y edad que le corresponda.



En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio las unidades de construcción privativas y las áreas de uso común que les correspondan en función del indiviso y que se establezcan en el referido régimen, se clasificarán conforme a las características que el mismo establezca.

(NH). No Habitacional.- Se refiere a todo inmueble que no se ubique en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se divide en:

- a). 1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).
 - a). 2.- Construcciones que no poseen cubiertas o techos
 - a). 3.- Inmueble sin construcciones, aquél que no tenga construcciones permanentes o que, teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:
 - a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción III, del artículo 130 de este Código;
 - b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;
 - c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales; d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
 - e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y;
 - f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.
- b). Rango de niveles:** Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique.



En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta el último nivel:

V. CLASE: Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

Para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procederá conforme a lo siguiente:

En primer término, se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la "Matriz de Características" para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

Selección de elementos en la matriz de características.

Cada "Matriz de Características" se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción. Por lo que se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna, y así sucesivamente, para cada columna que integra esta matriz.

Ilustración No 06.

Determinación de puntos y clase en la matriz de puntos.

Se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características. Hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el reglón denominado "Puntos Elegidos", y se deberán sumar los puntos de este reglón, ubicando el resultado en el cuadro "Total de Puntos". Finalmente, el total de puntos se ubicará dentro de algún rango de la "Tabla de Puntos", determinándose de esa manera la clase a la cual pertenece la construcción del inmueble.



a). HABITACIONAL

En el caso de que el uso genérico del inmueble sea habitacional, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso:

Habitacional y se utilizan los puntos aplicables en la “Matriz de Puntos” para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional, conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Para vivienda multifamiliar, la superficie de construcción que se debe considerar como referencia para determinar la clase, es la que resulte de dividir la superficie total, incluyendo las áreas de uso común, entre el número de unidades familiares. No se consideran en este caso los inmuebles sujetos a régimen condominal.

(Ver ilustración No. 07)

b). NO HABITACIONAL

Cuando un inmueble construido originalmente para uso habitacional se destine a Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: No Habitacional (Casa habitación adaptada para oficina, hotel, comercio, salud, educación y/o comunicaciones) conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

(Ver ilustración No. 08)

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, para la determinación de la clase se aplica la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

(Ver ilustración No. 09)

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito para el que fue construido, tratándose de Industria, Abasto



y/o Cultura, se identifican las características de la construcción en la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Industria, Abasto y/o Cultura), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

(Ver ilustración No. 10)

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Deportes, para la determinación de la clase se aplica la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de uso no habitacional (Deportes), conforme al procedimiento señalado en esa fracción.

(Ver ilustración No. 11)

3.3 Comisión Nacional Bancarías y de Valores

Asunto: Circular No. 1201

Quinta: La Valuación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda, los siguientes datos; topografía, calidad de los suelos, densidad de población, intensidad de construcción, servicios municipales, afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

Sexta: En el caso de los Terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de Desarrollo Urbano de la localidad o se afectara, en cada caso, con los factores de premio ó castigo que corresponden de acuerdo con los criterios mas recomendables.

Séptima: En caso de los terrenos cuyo mejor uso sea, el desarrollo inmobiliario (fraccionamiento, plazas comerciales y otros), se deberá utilizar el método de cálculo del Valor comercial).



Formato único para valuación de inmuebles

-
- 1. Antecedentes**
- Nombre Completo de la Persona Física y/o Moral

 - Nombre del Perito Acreditado (Valuador)

 - Registro de CNB (Numero y Vigencia)

 - Fecha en la que se practico el Avalúo

 - Domicilio del Inmueble

 - Régimen de Propiedad (publico, privado, condominio)

 - Nombre del Propietario

 - Propósito o Destino del Avalúo

 - No. de Cuenta Predial

Gráfico No. 02

-
- 2. Características urbanas**
- Clasificación de la Zona: Habitacional, Comercio, Industria etc.

 - Tipos y Calidad de Const.: Bueno, Medio, Económico.

 - Índice de Saturación Const.: %

 - Índice de Población: Residente, Flotante o Mixta.

 - Contaminación Ambiental: Auditiva, Visual y Atmosférica.

 - Uso de Suelo: Plan de Desarrollo Urbano.

 - Servicios Públicos: Alcantarillado, Agua Potable, Infraestructura.

 - Equipamiento Urbano: Educación, Salud, Recreación, etc.



3. Terreno	•Croquis de Localización: Ubicación del inmueble.
	•Colindancias y Tramo de Calles: Nombre y Orientación de calles.
	•Superficie de Terreno.
	•Topografía: Plano Ascendente, Descendente, etc.
	•Densidad Habitacional: No. de Viviendas permitidas.
	•Intensidad de Const.: Sup. Máxima de Construcción.
	•Restricciones: Marcadas en Uso de Suelo, Alineamiento.
	•Características Panorámica: Vista Urbanas

4. Descripción general:	•Uso Actual: Descripción del Proyecto.
	•Tipo de Construcción: Habitacional, Comercio, etc. (T-1, T-2).
	•Calidad y Clasificación: Antigua, Moderna.
	•Niveles (Edad Aproximada, Vida Probable).
	•Vida Útil Remanente: Vida Probable menos Edad.
	•Edo de Conservación: Ruinoso, Malo, Regular, etc.
	Calidad de Proyecto, Bueno, Malo, Adecuado



5. Elementos de construcción:	•Descripción breve de los diferentes pasos de Construcción, sin llegar a detalles de Presupuesto: Obra Negra, Acabados, Instalaciones
6. Consideraciones previas al avalúo:	•Se expresa la justificación de las aplicaciones de Valores Unitarios, fuentes de consulta, investigación de Mercado. Así mismo se Identificarán los criterios y procedimientos de Valuación. (Método Físico, Método de Mercado y Método por Rentabilidad.
7. Método de mercado:	•Análisis comparativo tomando en consideración las ofertas y demandas existentes en al Zona; llevando a cabo un Sistema de Homologación para determinar el Valor por M2 del Inmueble analizado.
8. Método físico directo:	•Análisis del inmueble llevando a cabo una Homologación para obtener los Valores Físicos de Construcción y Obras Complementarias; aplicando Factores de Zona, Ubicación, Frente, Fondo, Sup., Topografía, Edad, Conservación y VRN.
9. Método de ingresos:	•Análisis comparativo tomando en consideración las ofertas y demandas existentes en al Zona; llevando a cabo un Sistema de Homologación para determinar el Valor por M2 del Inmueble analizado.
10. Conclusiones:	•Se concluye el valor comercial considerando los tres enfoques de Valor, obteniendo una incidencia proporcional y/o concluir con el Valor mas alto (Mercado o Rentabilidad).



CAPITULO 4 FACTORES Y CRITERIOS PARA LA HOMOLOGACIÓN

4.1 Factores de Eficiencia del Suelo

Méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario que le corresponde que serán aplicables para la elaboración y revisión de los avalúos comerciales según las características del terreno respectivo son:

Gráfico No. 04

4.1.1 Factor de Zona (Fzo)

Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por: **Calle moda**, aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

FACTOR DE ZONA

Fzo

Importancia que se le da a la vialidad al permitir el paso al predio.

v	r	1.20	Calle superior
a	e	1.00	Calle tipo
l	s	0.80	Calle inferior
o		1.20	Frente a parque o jardín público

Los terrenos adquieren un 20% más de precio en razón de su posibilidad de mejor acceso, pero, cuando el uso es habitacional, en algunos lugares la preferencia por lotes que no estén sobre avenida pueden ser notable y esto debe a que se procura evitar ciertos riesgos o algunos problemas que ya se están dando como ruido por el tránsito continuo, smog, etc.

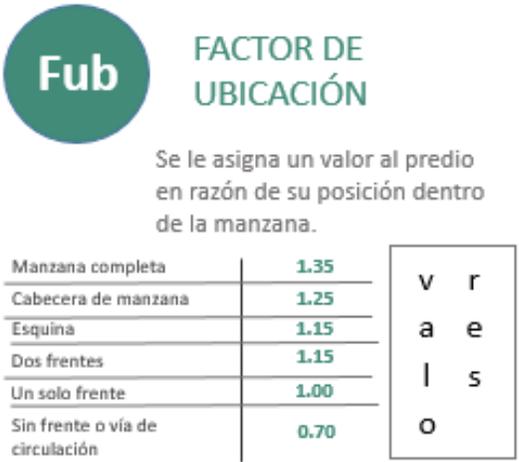


El estudio comparativo de mercado demuestra que la demanda por los predios con mejor condiciones de privacidad, es decir en calles menos transitadas, es mayor y por lo tanto en el cálculo del valor de mercado debe considerarse.

4.1.2 Factores de Ubicación (Fub)

Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Un lote con dos opciones de acceso completamente independiente, es decir que se ubicara entre dos calles paralelas presentara mejores ventajas que otros lotes en esquina, tomando en cuenta por ejemplo los problemas de tránsito en las intersecciones o cruces de calles o también por la posibilidad de resolver más conveniente algún proyecto arquitectónico para un uso como estacionamiento, oficinas o comercios con entrada y salida por diferente calle.



4.1.3 Factores de Frente (Ffr)

Factor que influye en el valor unitario del área, enclave o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes;

A medida que el lote tiene un frente más amplio sobre la vía, debemos añadir mejor precio.

Esto se hace mediante un factor que incrementa o



Demerita el precio de un lote en la medida que el frente sea más o menos amplio.

FACTOR DE FRENTE



Se define por los metros lineales que el predio tiene de frente.

1.00	Frente igual o mayor de 7.00 m.
0.80	Frente entre 4.00 y 7.00 m.
0.60	Frente menor de 4.00 m.

4.1.4 Factores de Superficie (Fsu)

Factor que afecta al valor unitario del área, enclave o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, (aplican méritos y deméritos) para la determinación de este factor se entenderá por:

Lote moda, al lote cuyo tamaño se repite más en el área, enclave o en el corredor del valor. Se puede deducir que hasta cierto límite, a mayor superficie corresponde proporcionalmente obtener un valor menor por metro cuadrado.

Las zonas donde se ha autorizado la redensificación de vivienda o la construcción de comercios u oficinas con sus respectivos cajones de estacionamiento. En ciertas circunstancias y de manera inversa un lote grande puede ser menos vendible por el costo que alcanza en comparación con otros más pequeños aunque sean más caros por metro cuadrado.

Tabla de factor de superficie

Se ocupa para la obtención de la superficie moda cuando no se pueda determinar directamente:

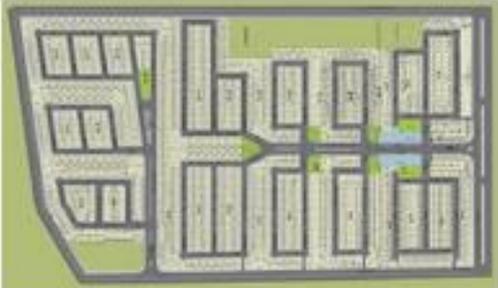
Fsu FACTOR DE SUPERFICIE

$$RML = SLO / SLM$$

Rlm Relación con el lote moda
Slo Superficie del lote a evaluar
Slm Superficie del lote moda

RLM	Fsu
Hasta 2.00	1.00
2.1 3.00	0.98
3.1 4.00	0.96
4.1 5.00	0.94
5.1 6.00	0.92

Con el índice que es producto de la división se ingresa a la tabla anexa en la cual se obtiene el coeficiente.



4.1.5 Factores de Forma (Ffo)

Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante y se aplica según sea el caso:

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor que tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos:

El factor se aplica directo si mi sujeto tiene irregularidad y mis comparables son regulares; si mis comparables tiene también irregularidad es importante aplicar la fórmula y entonces el factor a aplicar sería el que resulte de dividir el resultado de la fórmula del sujeto entre el resultado de la fórmula del comparable.

b) Para terrenos cuyo fondo sea mayor que tres veces el frente o cuya poligonal conforme nueve o más ángulos.

Factor de forma (Ffo): para terrenos con fondo mayor a tres veces su frente y cuya poligonal contienen 9 o más ángulos.



FACTOR DE FORMA



La forma del terreno puede ser regular cuando el lote es más o menos un rectángulo, sobre todo si el área no es muy grande o irregular.

Cuando la poligonal no tiene más de 8 vértices

$$Ffo. = \text{Raíz cuadrada de } Ri / Slo$$

Cuando la poligonal tiene mas de 8 vértices, es tanta la irregularidad que es preciso aplicar otras formulas para poder calcular la eficiencia de las diferentes áreas del terreno.

Ri = Rectángulo inscrito

(que es la mayor superficie regular que quepa dentro de la irregularidad de la poligonal.)

Slo = Superficie total del lote

EFICIENCIA de las áreas regulares con frente a la calle

$$Epa = 1.00 \times spa / sto$$

Spa= Sup. De la porción anterior (área regular)
Sto= Sup. Total del predio

EFICIENCIA de las áreas irregulares con frente a la calle

$$Eac = 0.80 \times Sac / sto$$

Sac= Sup. Del área irregular de la calle

EFICIENCIA de las áreas regulares sin frente a calle

$$Epp = 0.70 \times Spp / sto$$

Spp= Sup. De la porción posterior (regular).

EFICIENCIA de las áreas irregulares sin frente a calle

$$Eai = 0.50 \times Sai / sto$$

Sai= Sup. De área irregular interior



$$Ffo = Epa + Epp + Eac + Eai$$

4.1.6 Factores de Topografía (F_{top})

Es el factor aplicable cuando un terreno presenta una topografía accidentada o con pendientes ascendentes o descendentes, no contempla la composición del suelo. El Valuador Profesional deberá analizar, si se debe aplicar o no el factor por topografía, ya que habrá casos que en lugar de demérito se deberá premiar, como por ejemplo, cuando se tiene una vista panorámica, o en donde el factor de topografía será igual a 1.00 en los casos en que tanto el sujeto como los comparables se ubiquen en un fraccionamiento en lomerío. Al aplicar las formulas se puede apreciar que el orden de demerito de menor a mayor resulta de la manera siguiente.

En principio para todos ellos se debe establecer la relación:

FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO



FÓRMULAS

$S = H / L$

→

S = Pendiente media
 H = Diferencia de nivel del predio respecto al nivel de calle
 L = Longitud del fondo del lote.

FACTOR DE TOPOGRAFÍA

F_{top}

Cuando se trata de terrenos con diferencias de nivel las variantes que se han clasificado son las sig.:

- ESCARPADO ASCENDENTE
- ESCARPADO DESCENDENTE
- ELEVADO
- HUNDIDO

ESCARPADO ASCENDENTE

Cuando $S < \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 1 - S/2

Cuando $S > \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 0.50



ESCARPADO DESCENDENTE

Cuando $S < \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 1 - 2 (S) / 3

Cuando $S > \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 0.333

LOTE ELEVADO

Cuando $S < \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 1 - 0.75(S)

Cuando $S > \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 0.25



LOTE HUNDIDO

Cuando $S < \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 1 - 0.833(S)

Cuando $S > \acute{o} = 1.00$
ENTONCES F_{top} = 0.167

4.1.7 Factores de Fondo (Ffo)

En el avalúo de terrenos urbanizados la profundidad del lote exige aplicar un factor de demerito en la medida que el lote sea más profundo. Esta fórmula se considera cuando el lote que se analiza tiene exceso de fondo con respecto a los lotes tipo. Prácticamente el exceso de fondo existe porque el predio solamente tiene un solo frente. Si por alguna circunstancia todos los lotes tipo son alargados, la fórmula que puede usarse es la de las eficiencias de las porciones anterior y posterior, a partir, de que el fondo del lote en su dimensión sea más de tres veces su frente.



FACTOR DE FONDO



Esta fórmula se considera cuando el lote que se analiza tiene exceso de fondo con respecto a los lotes tipo.

$$Ffon = F/X + (F/X) 1/2 - F/X (F/X) 1/2$$

F = Fondo del lote tipo
X = Fondo del lote a evaluar

Observaciones:
Prácticamente el exceso de fondo existe por que el predio solamente tiene un solo frente

4.1.8 Factores Resultante (Fre)

Es el complemento del **factor** de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total. Es el producto que se obtiene finalmente y surge de la multiplicación de los diversos factores que intervienen en un caso particular analizado.

FRe FACTOR RESULTANTE

Es el producto que se obtiene finalmente y surge de la multiplicación de los diversos factores que intervienen en un caso particular analizado y se expresa por la fórmula siguiente:



$$FRe = Fzo \times Fub \times Ffr \times Fsu \times Ffo \times Ftop \times Ffon.$$

4.1.9 Investigación de Campo y Homologación

Homologación Indirecta. Es necesario identificar a partir de las características conocidas del lote moda ubicado en calle moda, todos los premios o castigos que posean las referencias de terrenos ofertados o vendidos, con el propósito de establecer a partir del inverso del factor resultante de dichas ofertas y multiplicadas por el valor ajustado por metro cuadrado de las mismas, el valor de calle o zona, que es el valor homologado que se determina para cada oferta o venta.

Los valores homologados encontrados se les aplican análisis estadísticos para determinar el valor conclusivo, para obtener el valor del terreno se deberá multiplicar por el factor resultante y por la superficie del mismo.

Homologación directa. Este procedimiento se compara directamente las características que poseen las referencias del mercado y el inmueble que se valúa, estableciendo para cada uno de ellos premios y castigos, factores que se relacionan directamente entre sí, para asociarle a una determinada relación de factores un determinado valor de mercado, en éste caso se obtiene un valor por metro cuadrado de renta para el inmueble que se valúa, por cada una de las referencias investigadas.

Los valores homologados se les aplican análisis estadísticos calculando la dispersión correspondiente, para determinar el valor conclusivo, mismo que para obtener el valor de renta del inmueble se multiplica únicamente por la superficie del mismo.

Investigación de mercado. Se llevará a cabo una investigación exhaustiva y análisis del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona y/o zonas similares, tomando como base el lote tipo de la colonia o de la zona.

Se deberá efectuar una recopilación y análisis del mercado, cuyo contenido será mínimo de 4 referencias, en éste caso, de terrenos ofertados o vendidos, mismos que deberán ser comparables al predio valuado, se deberá incluir la fotografía correspondiente de cada referencia observada.

Comparable. Inmuebles ofertados y/o recientemente, comercializados en el mercado, que son tipológicamente similares, en calidad, uso, superficie, infraestructura urbana, nivel socioeconómico y régimen de propiedad.



Los comparables, después de haber cumplido la mayoría de las características anteriores no podrán tener una diferencia **mayor al 30%** de la media aritmética del valor unitario de las ofertas analizadas para ser considerados en un avalúo.

Para tomar como correcto el resultado de la homologación debe cumplir con la siguiente condición: La diferencia entre el valor máximo y mínimo de las muestras, deberá ser mayor antes de homologar que después de homologar.

Visita de inspección física. Es obligatorio realizar la visita de inspección física al inmueble que se valúa una vez que ya ha sido analizada la documentación existente del mismo, identificado el uso y propósito del avalúo así como aquellos datos inherentes al inmueble que puedan inicialmente ser consultados en gabinete, para corroborarlos en la visita, así mismo para identificar en las publicaciones especializadas de mercado o en la propia base de datos del perito valuador, a las posibles ofertas o ventas de terrenos que se ubiquen en la misma zona, zonas similares referencias que se podrán verificar físicamente aprovechando la visita que habrá de realizarse a la zona donde se ubica el inmueble que se valúa, identificando sus características y con ello los premios o castigos aplicables, para efectos de establecer relaciones numéricas o factores de homologación.

CAPITULO 5 VALOR COMERCIAL

5.1. Valor físico ó directo

El valor físico se relaciona directamente con los costos de las partes generales que integran un bien inmueble.

Haciendo énfasis en las construcciones (B) y obras complementarias e instalaciones especiales (C) el criterio de análisis es muy semejante y se basa en consideraciones relativas a:



FAC TOR ES

VP	Vida Probable
VUR	Vida Útil Remanente
E	Edad
Co	Conservación
VRN	Valor de Reposición Nuevo
VNR	Valor Neto de Reposición

5.1.1 Vida Probable (Vp)

El tiempo de vida probable se estima tomando en cuenta aspectos tales como: -Calidad de los materiales y tipo de sistemas constructivos utilizados. -Intensidad y tipo de uso al que está sujeto el inmueble.

- Frecuencia y clase de mantenimiento que recibe.
- Posible incidencia de factores externos que pudieran demeritarlo. (Por ejemplo, el clima).
- Estado de conservación actual a pesar de su edad.

5.1.2 Clases de Construcciones

Clase 1.- Calidad precaria.

Vida probable: 40 años. sus características generales son de construcciones simples e improvisadas con materiales rústicos y sin recubrimientos.

Clase 2.- Calidad Económica.

Vida probable: 60 años. Construcciones sencillas; claros cortos, acabados mínimos la autoconstrucción y el interés social en vivienda son clásicos.



Clase 3.- Calidad media.

Vida probable: 70 años. Construcciones que incluyen claros de diferente tamaño y acabados de calidad variable pero no de alto costo.

Clase 4.- Calidad buena.

Vida probable: 80 años. Construcciones con soluciones constructivas y de proyecto planeadas: espacios con usos diferenciados y con acabados de calidad y costo variable pero no económico

Clase 5.- Calidad muy buena.

Vida probable: 90 años. Proyectos exclusivos: recubrimientos finos y diversos elementos adicionales de ornato e instalaciones y equipos complementarios.

Clase 6.- Calidad de lujo.

Vida probable 90 años. Sistemas estructurales reforzados en claros grandes, acabados y elementos decorativos diseñados y construidos en la obra ventaneria con grandes dimensiones y gruesos vidrios.

Clase 7.- Calidad especial.

Vida probable 90 años. Edificios con instalaciones especiales por su tecnología, con claros cortos no menores de 6.00 o 7.00 m cubiertas con elementos estructurales especiales.

5.1.3 Vida Útil Remanente (Vur)

Es el tiempo que le queda al inmueble para ser útil y se obtiene:



**VIDA ÚTIL
REMANENTE**

$$VUR = VP - EDAD$$

Es el tiempo que le queda al inmueble para ser útil y se obtiene



No obstante, en algunos casos es necesario recurrir a cálculos más precisos de acuerdo con la importancia del avalúo por su monto de valor y entonces se obtiene la vida útil remanente a través de la vida total ponderada que consiste en estimar la vida útil de cada partida por su durabilidad y porcentaje de participación en el presupuesto de la obra.

	VP	EDAD	%	VUR
Obra negra	140 años -	20 = 120	X 40 =	48.0
Instalaciones	40 años -	20 = 20	X 12 =	2.4
Acabados	35 años -	20 = 15	X 30 =	4.5
Herrería	50 años -	20 = 30	X 10 =	3.0
Fachadas	40 años -	20 = 20	X 8 =	1.6

Vida total ponderada o expectativa de vida del edificio,
 Nota: La durabilidad se estima por el tipo de materiales utilizados.

5.1.4 La Edad (Ed)

En una unidad arquitectónica así como en un conjunto, las construcciones que componen "el todo " pueden haberse realizado en el mismo periodo de tiempo o en diferentes periodos o etapas, entre las cuales el tiempo transcurrido es variable (por ejemplo las ampliaciones tienen otra edad por ser más nuevas).

A partir de que las construcciones se terminan, se inicia teóricamente su desgaste y es por ello que la edad es un factor a considerar para la aplicación de deméritos.

De esta manera, la vida probable y la edad son las variables que determinan un factor llamado.

$$Fed = 0.1 (VP) + 0.9 (VP - ED) / VP$$

FACTOR DE EDAD



FÓRMULA PARA INSTALACIONES ESPECIALES

$$Fed = 0.1 (VP) + 0.9 (VU - ED) / VU$$

A partir de que las construcciones se terminan, se inicia teóricamente su desgaste y es por ello que la edad es un factor a considerar para la aplicación de deméritos.

VU = LA VIDA ÚTIL de los equipos de acuerdo con las especificaciones técnicas o garantía de uso en un plazo de tiempo.



5.1.5 Estado de Conservación (Co)

Independientemente de la edad, el estado de conservación es un factor que influye positiva o negativamente en el valor de las construcciones.

Existen edificaciones recién materializadas y sin embargo tienen defectos que pueden ser muy notables los cuales se producen por falta de mantenimiento, falta calidad constructiva, o por accidentes particulares.

En sentido inverso, a pesar de la antigüedad de un edificio este puede conservarse en buenas y aún excelentes condiciones siendo este un factor que contrarresta su edad e incrementa de su vida útil.

Es estado se conservación debe apreciarse claramente en un reporte fotográfico como parte del avalúo.

El factor de edad obtenido y multiplicado por el factor de conservación da un **FACTOR RESULTANTE** que es el que se aplica directamente al cálculo del valor de las construcciones.

5.1.6 Factores de Conservación (Co)

Durante la inspección física. El valuador debe observar con cuidado el estado de conservación de los diferentes elementos que integran la edificación y con base en su capacidad técnica, así como su experiencia emite un juicio para asignar el o los coeficientes adecuados.



ESTADO DE CONSERVACIÓN

$$Fre = Fed \times Fco.$$

Independientemente de la edad, el estado de conservación es un factor que influye positiva o negativamente en el valor de las construcciones.



* Sólo se aplica cuando el inmueble tiene más de diez años de edad.

De lo anterior se puede deducir que un coeficiente de 0.90 correspondería a un estado de conservación con un deterioro muy considerable, pero sin fallas estructurales.

En el avalúo la explicación puntual y las fotografías son el respaldo de la aplicación de coeficientes.

Las normas indican que:

CLAVE	GRADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR	DESCRIPCIÓN GENERAL
RU	RUINOSO	0.00	DEBERIA DEMOLERSE
ML	MALO	0.80	REQUIERE REPARACIONES MAYORES
NO	NORMAL	1.00	DETERIORO NORMAL SOLO FALTA MTTO.
BU*	BUENO	1.10	EN EXCELENTES CONDICIONES

BU* SÓLO SE APLICA CUANDO EL INMUEBLE TIENE MAS DE DIEZ AÑOS DE EDAD.

5.2 Valor de Capitalización de Rentas

Para iniciar este artículo, se hará referencia al Valor Físico comparándolo con el Valor de Capitalización de la manera siguiente: Mientras que para el primero el uso del inmueble no es factor trascendente, porque los costos no varían en función de ello; para el segundo si es un factor decisivo porque en la medida que se puede obtener el provecho económico por el uso, este inmueble tiene más o menos valor. Es decir que vale por lo que produce y no tanto por lo que es en sí mismo.



A partir de esta consideración se puede establecer que un inmueble alcanza su valor máximo por la mayor capitalización que puede obtener de sus rentas dentro de las posibilidades que se presenta en el mercado.

5.2.1 Edad, Conservación y Vida Útil Remanente

La capacidad de un inmueble para ser productivo durante un tiempo aproximado depende inicialmente de estos factores pues del desgaste al que está sujeto y su mantenimiento contribuyen para alcanzar un grado de satisfacción al ser usado o rentado y ese grado corresponde con el nivel de percepciones que puede generar, en otros términos, cuando la decadencia aumenta, disminuye la demanda por lo tanto las rentas tienden a bajar en el transcurso del tiempo.

Entonces, para recuperar su demanda es preciso mejorar la oferta llevando a cabo las reparaciones, adecuaciones o remodelaciones que se requieran.

5.2.2 Uso y Calidad del Proyecto

La utilización que se le esté dando a una edificación debe ser adecuada con la solución del proyecto a fin de lograr la eficiencia en cuanto a las actividades normales o cotidianas que se desarrollen.

Para evaluar esta eficiencia es necesario analizar si el proyecto responde al uso que tiene y en qué grado, para ello es conveniente hacer las observaciones siguientes:

- Si el uso actual corresponde con el tipo de proyecto.
- Si el proyecto fue adaptado para un uso que no era el original
- Si las adaptaciones están bien resueltas.
- Si el proyecto independientemente del uso que tenga cumple con el reglamento de construcciones.
- Si existen deficiencias o problemas evidentes.

5.2.3 Ubicación de la Manzana y en la Zona

La posición del inmueble con respecto al conjunto o manzana de la que forma parte es un factor que propicia o desalienta

En el análisis de renta se ha considerado que la ubicación más visible es preferencial y por ello la rentabilidad puede ser más alta.



Si además se hace intervenir el tipo y categoría de la zona donde se ubica, entonces el nivel de servicios con que cuenta y la localización estratégica en el área urbana son factores cuya influencia es sobresaliente para llegar a determinados límites de rentabilidad.

De ahí que el mismo inmueble difiere en su valor dependiendo de su localización ya que esta determina las posibilidades de su productividad.

4.2.4 Renta Real o Efectiva y Renta Estimada o de Mercado

Al llevar a cabo un avalúo es probable que el inmueble este rentado y eso significa que hay una renta real o efectiva la cual servirá para calcular el valor de capitalización sólo en una primera instancia porque es preciso definir si la renta es la adecuada en función del mercado.

En otras palabras, es posible que esta renta sea alta o baja notablemente por alguna razón o circunstancia especial pero no porque sea la lógica de acuerdo con lo que le corresponde para ser justa dentro del fenómeno local de oferta-demanda.

Este fenómeno donde la renta estimada o de mercado es la representativa de las posibilidades del inmueble en comparación con los mismos de su tipo y cuyo valor por la capitalización de sus rentas es en consecuencia semejante.

Es decir, si la renta es la base para el cálculo de capitalización, esta renta debe ser la adecuada proporcionalmente de acuerdo con las condiciones del mercado.

5.2.5 Renta Bruta: Renta Neta y Deducciones

Una vez estimada una renta bruta misma que recibe el propietario, es necesario calcular la renta neta que representa su ganancia real tomando en cuenta que debe efectuar algunos gastos por diferentes conceptos. Estos gastos son las deducciones o cantidades que se disminuyen de la renta recibida inicialmente.

Deducciones:

1. **PREDIAL.** Cálculo del pago en base a rentas
2. **VACÍOS.** Espacio de tiempo en que el inmueble no genera ingresos por no estar rentado.
3. **ISR.** Impuesto sobre la renta corresponde al pago a hacienda por percibir rentas.



4. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES. Gastos necesarios normales para la conservación y gastos extraordinarios.

5. ADMINISTRACION. Sueldo a encargado de administrar un condominio.

6. SEGURO. Estimación del pago de la prima anual.

7. *ENERGÍA ELÉCTRICA. Pago por el consumo del servicio.

8. *AGUA POTABLE. Pago por el consumo del servicio.

9. I.V.A. Sólo se considera el pago de este impuesto en inmuebles comerciales. * Sólo si corren por cuenta del propietario estos pagos.

4.2.6 Renta Anualizada y Tasa de Capitalización

La renta neta mensual multiplicada por doce meses es la renta anualizada o beneficio económico anual que se obtiene por el uso del inmueble. Esta cantidad tiene un rendimiento como inversión el cual se expresa en porcentaje. Cada caso debe calcularse de manera especial y para hacerlo, una forma es por medio del uso de la tabla de ponderación de sus características del inmueble y su relación con coeficientes.

En esta tabla puede observarse que a medida que la tasa es más alta el inmueble tiene más desventajas y el valor de capitalización resulta menor. Cálculo de valor de la tasa de capitalización en función del valor de mercado.

Otro método para el cálculo de la tasa de capitalización; consiste en tomar como base para el análisis los siguientes datos:

- Valor por m² de renta. (R/m²)
- Valor por m² de mercado (Merc/m²) y constantes de 12 y 100
- Porcentaje de deducciones. (En forma decimal) (D)



5.3 Valor de Mercado

Acerca del mercado de bienes raíces pueden plantearse muchas cuestiones porque el fenómeno es amplio y complejo, así como interesante, pero sobre todo importante ya que constituye la causa o serie de causas generadoras de efectos económicos que repercuten directamente en el valor de las propiedades.

Los inmuebles tienen un valor relativo (en relación con otros) dependiendo de algunos factores que son la clave para registrar inicialmente sus condiciones y ponderar posteriormente su posición en el rango o escala de valores económicos dentro de su ámbito de competencia o mercado.

5.3.1 Inversión Excesiva

Existen zonas con características similares en cuanto al tipo y calidad de construcciones: ellas reflejan ciertos niveles de inversión con determinados límites de presupuesto.

Cuando un inmueble entre ellos incrementa notablemente su valor físico en comparación con los que ahí se encuentran, no alcanza un valor proporcional al costo invertido para efectos de su comercialización debido a que un porcentaje alto de la demanda o población interesada en residir en esa zona no cuenta con la capacidad económica suficiente para pagar la fuerte diferencia de precio. Así es que para venderlo será preciso no elevar su oferta misma que queda por debajo de su costo o valor físico.

Sin embargo, desde el punto de vista urbanístico este caso es positivo porque influye como ejemplo para que sus vecinos procuren el mejoramiento de sus edificaciones, inclusive puede generarse una cierta competencia que beneficia a la comunidad.

5.3.2 Disparidad de Inversiones

En un fraccionamiento, colonia o sector urbano con características homogéneas, los inmuebles cuyo valor físico es notablemente más bajo que la generalidad alcanza un valor de mercado alto en relación con sus costos directos, debido al nivel socioeconómico de la posible demanda o personas quienes responden a precios de oferta razonables considerando las características y valor aproximado de las edificaciones locales.



Esta situación da lugar a que los fraccionamientos con cierta exclusividad establezcan sus reglamentaciones a efecto de que todo propietario lleve a cabo proyectos con características parecidas a las que especifica la normatividad para el conjunto como, por ejemplo:

- No hay subdivisión de lotes.
- No se permite más de una unidad rentable por lote
- Hay una superficie mínima de construcción y una máxima.
- Hay un porcentaje mínimo de espacios libres dentro del lote.
- Los estilos arquitectónicos deben tener ciertas características para que haya una homogeneidad y armonía en el conjunto.
- Hay un máximo en cuanto a número de niveles.
- Otras posibles especificaciones.

Todo ello para impedir la devaluación de sus propiedades.

5.3.3 Venta de Construcciones como Terreno

En los centros urbanos principalmente pero también en las áreas suburbanas pueden presentarse a oferta inmuebles que aun teniendo construcciones se anuncian en venta como **“terrenos”**.

Ello significa que las edificaciones se encuentran en tales condiciones de deterioro u obsolescencia que ya no se consideran para ser útiles.

En otros términos, para negociar la adquisición de estos predios es importante calcular previamente los costos de habilitación del terreno para el uso que se haya proyectado. Para demeritar el valor de oferta si este estuviera semejante a terrenos que no tuvieran este tipo de afectación.

5.3.4 La Competencia en el Mercado

En algún sector y a veces en la misma calle puede haber un tipo de servicios o de productos que están siendo ofertados simultáneamente por varios competidores. Por supuesto esto incluye renta o venta de inmuebles.



Ante estas circunstancias, y si la demanda no es considerablemente mayor que la oferta. Las situaciones que pueden presentarse son las siguientes:

- Uno de los competidores tiene más preferencia y acapara el mayor por ciento de la demanda debido a mejores precios, productos y/o servicios.
- Algún competidor tiende a fracasar si no logra equipararse en calidad y precios. Pero si la demanda es considerablemente mayor que la oferta:
- Todos tienen oportunidad de ventas o rentas.
- Hay una tendencia al incremento de valores de mercado.

Si la demanda es mucho menor que la oferta:

- Hay un estancamiento general en los movimientos comerciales.

5.3.5 Oferta y Demanda

Este fenómeno encierra numerosas consideraciones y en sí mismo es el más representativo del mercado.

Mientras haya más oferta de inmuebles, menor será el precio que la demanda esté dispuesta a pagar.

B) Un notable interés por la adquisición de inmuebles da lugar a que la oferta fije los precios más altos según calcule que puede pagar una demanda en función de su potencialidad económica o de las posibilidades en la apertura de créditos.

C) La demanda solamente es real cuando posee el poder de adquisición o de compra si no es así solamente es necesidad.

D) Hay factores que inhiben la oferta y también la demanda. Desestimando las operaciones comerciales. De igual manera, las gestiones y realización de proyectos y obras que se limitan por efecto de:

- Restricción de créditos hipotecarios.
- Control de rentas.
- Reglamento de zonificación y uso del suelo.
- Múltiples requerimientos para obtener licencias.



CAPITULO 6 AVALÚO CLINICA VETERINARIA

EQUIPO 4 - INSPIRA2

Jennifer Madrigal Mercado
Daniel Ramírez Sainz
Isaac González Soto
Uzziel Cruz Alvarez

Avalúo No **Av-001**
Fecha **10-jul-21**

I.- ANTECEDENTES

Peritos que practican el avalúo: **Jennifer Madrigal Mercado**
Daniel Ramírez Sainz
Isaac González Soto
Uzziel Cruz Alvarez

Solicitante del avalúo: **José Álvaro Gómez Robledo**
Domicilio del solicitante: **Av. Río Churubusco 680, Sector Popular, El Sifón, Iztapalapa, 09400 Ciudad de México.**

Valuadores: **Cruz Alvarez Uzziel**
González Soto Isaac
Madrigal Mercado Jennifer
Ramírez Sainz Daniel

Especialidad:	Inmuebles	Registro de Tesorería DF:	N/A
Fecha del Avalúo:	10/07/2021	Cédula Profesional No.	N/A
Fecha de Inspección :	01/07/2021	Inmueble que se valúa:	Clínica Veterinaria y Departamer
Calle y número:	Av. Río Churubusco 680	Colonia:	Sector Popular, El Sifón
Delegación o Municipio:	Iztapalapa	Entidad Federativa:	CDMX
Régimen de Propiedad:	1 - Privada Individual	Código Postal:	09400
Propietario del Inmueble:	José Álvaro Gómez Robledo	Cuenta del Agua:	No proporcionado
Objeto del Avalúo:	Conocer su valor comercial	Cuenta Predial:	*04758811000-8
Propósito del Avalúo:	Conocer su valor comercial		

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Análisis de la Zona:

Clasificación de la Zona:	Habitacional con Comercios en I	Tipos de construcción	Casas habitación y comercios distintos en planta baja
Dominante:	Habitacional con servicios	Índice de saturación	100.00%
En la zona:	Habitacional	Población:	Mixta. (flotante y residente)
Contaminación ambiental:	Media por tráfico en Av. Río Churubusco	Uso del Suelo:	HC / 3 / 40



Vías de Acceso e Importancia de las mismas:

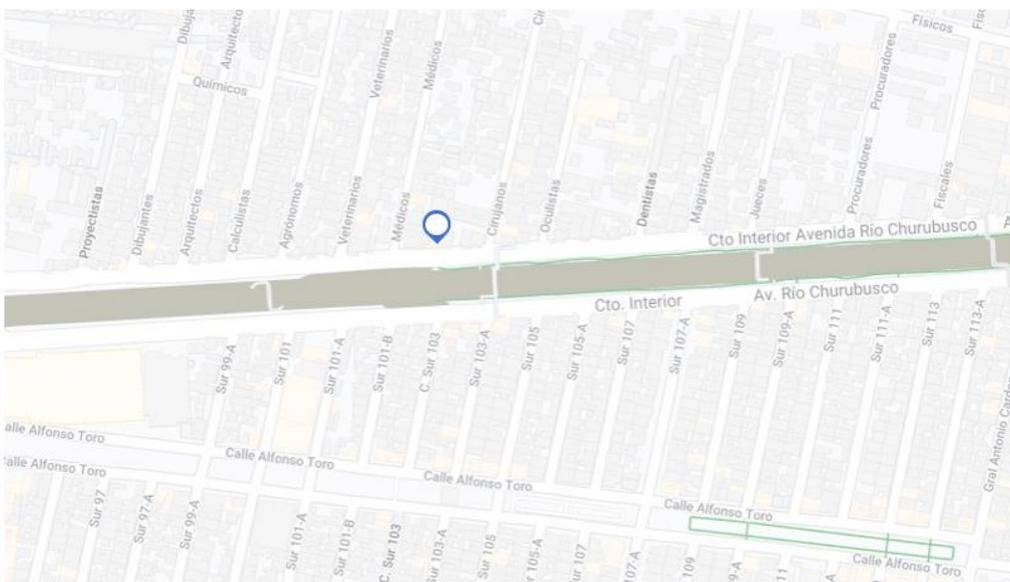
Principales: **Circuito Interior, Av. Río Churubusco frente a predio y Av. Calzada de la Viga a 200 m. de distancia.**

Secundarias: **Calle Médicos a 35 m. de distancia del predio y calle cirujanos a 45 m. del predio.**

Servicios públicos: **Agua potable con suministro al inmueble, drenaje con conexión al inmueble, electrificación y alumbrado con red aérea. guarniciones y banquetas**

Equipamiento Urbano: **En un radio de 2 km, se cuenta con transporte público, la estación del metro Aculco de la línea 8 del metro a 1.16 km de distancia, parques públicos, escuelas públicas y privadas hasta nivel medio superior, mercados, locales comerciales, canchas deportivas, clínicas privadas y centros de salud públicos, iglesias y oficinas de servicios públicos. A 1.5 km se encuentra el Club Deportivo YMCA Mallorca. A 50 metros se encuentra la Subdelegación 10 Churubusco del IMSS, a 400 m. se**

III.- TERRENO



Colindancias:

Al Sur	20.00	mts.	Con lateral de Cto Interior, Av. Río Churubusco
Al Norte	19.30	mts.	Con lote número 9 de la Calle Médicos
Al Oriente	10.60	mts.	Con lote número 682 de la Av. Río Churubusco
Al Poniente	16.20	mts.	Con lote número 678 de la Av. Río Churubusco

Indiviso	N/A	Superficie del terreno:	255.00	Superficie de Construcción	329.00
Superficie y Medidas según:		Levantamiento Topográfico			

Configuración y Topografía:	Terreno regular visiblemente plano				
Características Panorámicas y/o Urbanas:	Vistas a zona urbana habitacional y comercial y vía principal a Río Churubusco				
Densidad Habitacional Permitida:	156 hab./Ha				
Coefficiente de Utilización del Suelo: (CUS)	329 / 1.80	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	60%		
VAT	1.29	Servidumbres y Restricciones	Únicamente las indicadas en el plan de desarrollo urbano de la alcaldía Iztapalapa		



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual : **Clínica Veterinaria en Planta Baja que cuenta con la siguiente distribución: tienda, sala de espera, 3 consultorios, recepción, oficina, hospitalización, eutanasia, morgue, preparación, quirófanos, rayos x, guarda, baños y estética y 2 departamentos para renta en Planta Alta de los cuales el primero cuenta con sala, comedor, cocina, 2 recámaras v baño: el seaundo cuenta con sala. comedor. cocina. 2 recámaras v baño.**

Tipos de construcción:	T-1	Clínica Veterinaria de muy buena calidad
	T-2	Departamento moderno de mediana calidad
	T-3	Departamento moderno de mediana calidad

Calidad y Clasificación de la Construcción:	T-1 C 05 5	T-2 H 05 3	T-3 H 05 3
Número de niveles:	1	1	1
Edad aproximada de la construcción en años:	79	16	10
Vida útil remanente en años:	11	54	60
Vida Total en años:	90	70	70

Estado de conservación:	T-1	Muy Bueno	Se remodeló recientemente
	T-2	Bueno	Se ha dado mantenimiento constante
	T-3	Bueno	Se ha dado mantenimiento constante
Calidad del proyecto:	T-1	Muy Bueno	Funciona correctamente para los fines destinados por lo que satisface las necesidades de los usuarios
	T-2	Regular	Funciona correctamente pero no cuenta con cajón de estacionamiento
	T-3	Regular	Funciona correctamente pero no cuenta con cajón de estacionamiento
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	Dos departamentos en Planta Alta		

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra. T-1, T-2, T-3

Cimentación:	A base de zapatas corridas y zapatas aisladas de concreto armado
Estructura:	A base castillos, cadenas y cerramientos de concreto armado
Muros:	Muros de carga de block hueco de concreto
Entrepiso:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor en claros medianos
Techos:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor en claros medianos
Azoteas :	Con acabado de impermeabilizante marca Fester 10 años y pretil de block hueco de concreto a un
Bardas:	De block hueco con aplanados de cemento arena con alturas promedio de 2.50 m.

Revestimientos y Acabados Interiores y Exteriores. T-1

Aplanados:	Aplanados de cemento arena en muros exteriores y muros de cochera.
Plafones:	Plafón de panel de yeso marca tablarroca corrido liso
Lambrines:	Lambrines de panel de yeso marca tablarroca con acabado liso y recubrimiento en zonas húmedas de loseta cerámica de 30x30 cm y recubrimiento de porcelanato de 60x20 cm en fachada interior de recepción y consultorios
Pisos:	Piso de porcelanato de 60x20 cm con acabado tipo madera en interiores y loseta de barro de 30x30 en cochera
Zoclos:	Del mismo material de del piso de cada una de las áreas
Escaleras:	De concreto armado con acabado de loseta cerámica de 30x30 cm
Pintura:	Pintura vinílica Vinimex de Comex a dos manos, en muros interiores, exteriores y plafones
Recubrimientos especiales:	Pasta Corev en muros interiores en zona de preparación



Revestimientos y Acabados Interiores y Exteriores. T-2 y T-3

Aplanados:	Aplanados de yeso a plomo y regla con acabado liso en muros interiores de hasta 2 cm de espesor
Plafones:	Aplanados de yeso y tirol rústico
Lambrines:	No tiene
Pisos:	De loseta cerámica de 30x30 cm con acabado tipo madera en interiores
Zoclos:	Del mismo material de del piso de 10x30 cm
Escaleras:	De concreto armado con acabado de loseta cerámica de 30x30 cm
Pintura:	Pintura vinílica Vinimex de Comex a dos manos en muros interiores, exteriores y en plafones
Recubrimientos especiales:	No tiene

Carpintería. T-1

Puertas	Puertas de madera de tambor de pino de primera de 38 mm de espesor con acabado caobilla natural con marco sencillo y chambranas, cerradura de perilla y bisagra sencilla ubicadas en
Guardarropa	No tiene
Lambrines o Plafones:	No tiene
Pisos:	No tiene
Otros:	Mobiliario de madera de pino de primera fabricado en sitio con acabado de melamina en color blanco en zona de recepción, cubículos y consultorios

Carpintería. T-2 y T-3

Puertas	Puertas de madera de tambor de pino de primera de 38 mm de espesor con acabado natural con marco sencillo y chambranas, cerradura de perilla y bisagra sencilla ubicadas en sanitarios y Closet de madera de pino de primera con acabado natural con puertas correderas y jaladeras de m
Guardarropa	
Lambrines o Plafones:	No tiene
Pisos:	No tiene
Otros:	No tiene

Instalaciones Hidrosanitarias y Eléctricas. T-1, T-2 y T-3

Instalaciones hidrosanitarias	Hidráulicas con red de alimentación oculta con tubería y accesorios de pvc hidráulico, ramaleo y conexiones con diámetros adecuados. Sanitarias con red oculta, tubería y accesorios de pvc con diámetros adecuados y bajadas de agua pluvial de pvc sanitario de 4"
Muebles de baño:	Muebles nacionales de buena calidad en color beige, wc de 5 lt y lavabo empotrado a muro
Muebles de cocina:	Cocineta en T-1, T-2 y T-3 a base de alacenas y cajones de MDF con acabados de melamina en col
Otros muebles sanitarios	Tarjas de acero inoxidable de buena calidad nacional en zonas de quirófano, morgue y en zinc
Inst. Eléctrica:	Monofásica a base de canalizaciones de poliducto oculto en muros y losas, cajas, chalupas, cableado eléctrico, contactos y apagadores nacionales de buena calidad. Lámparas de empotrar en plafón de buena calidad e iluminación de acento en T-1. Rosetas y focos de línea económica, contactos y apagadores nacionales de calidad media en T-2 y T-3



Puertas y ventanería. T-1

Herrería:	Marcos y contramarcos de fierro en ventanas y puertas de acceso con acabado en pintura de esmalte en color negro mate marca Comex, herrajes nacionales de buena calidad y cerradura de buena calidad nacional
Cancelería interior.	Puertas corredizas de aluminio serie comercial nacional con perfiles de 3" en color blanco para acceso a consultorios y quirófano
Vidriería:	Cristal claro recocido de 6 mm en claros estándar en ventanas y puertas corredizas
Cerrajería:	Cerraduras comerciales nacionales en puertas y ventanas y cancelería interior
Fachada:	Portón de hierro forjado para cochera acabado en pintura de esmalte en color negro, muros con aplanado de cemento y aplicación de pintura vinílica Vinimex de Comex en PB, marquesina metálica con perfiles nacionales de serie comercial con acabado de pintura de esmalte en color negro aplicada con compresora. Muro de Durock a dos caras en Planta Alta con acabado liso y

Puertas y ventanería. T-2 y T-3

Herrería:	Marcos y contramarcos de fierro en ventanas con acabado en pintura de esmalte en color negro marca Comex v herrajes comerciales nacionales de buena calidad
Cancelería interior.	Cancel de baño en aluminio natural serie comercial nacional de 2"
Vidriería:	Cristal claro recocido de 6 mm en claros estándar en ventanas y cancel de baño
Cerrajería:	Cerraduras comerciales nacionales en cancel de baño
Fachada:	Ventanas de herrería con marcos y contramarcos de ángulo y cristal claro de 6 mm en claros norm

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, T-1, T-2 y T-3

Instalaciones especiales:	Portón eléctrico, Calentador Solar
Elementos Accesorios:	Cocineta en T-1, T-2 y T-3
Obras complementarias:	Cisterna en T-1

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Definiciones: La ESTIMACIÓN de los valores de éste AVALUO son el resultado de los análisis correspondientes, como sigue:

*** PARA EL TERRENO:** Investigación de mercado abierto en la zona y zonas con características similares, consulta de Banco de datos particular e Institucional, además de investigación de mercado en publicaciones especializadas y de circulación diaria realizando una homologación para llegar al valor por m2.

*** EN EL ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FÍSICO O DIRECTO.** - Se calculó considerando el VRN del inmueble y aplicando los factores correspondientes de edad y conservación de las construcciones.

*** EN EL ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.** - Se calculó considerando la rentabilidad apropiada para el inmueble en base a investigación de mercado en la zona, con inmuebles similares, tomando en cuenta únicamente la superficie rentable que corresponde a los locales comerciales y a los departamentos

*** EN EL ENFOQUE DE MERCADO.** - El análisis comparativo tomó en consideración la oferta y demanda existentes en la zona para deducir los valores que corresponden al caso particular llevando a cabo una homologación para determinar el valor por m2 para inmueble analizado.



VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

VALOR DE MERCADO: **329.00** m2 X \$ **Valor/m2** **\$33,447.94** = **\$ 11,004,373.68**
 Resultado por enfoque comparativo de mercado
 Ver anexo de Homologación en "cálculos"



- Porcelanato en muro y piso
- Omamentos de acero en fachada
- Cancelería de perfil metálico
- Cancelería en interiores a base de aluminio nacional de 3" y cristal de 6mm claro
- Plafones decorativos en áreas de espera
- Muro de durock a dos caras en fachada,
- Instalación eléctrica aparente a base de tubo conduit
- Marquesina de perfil de acero en fachada
- Iluminación de gama media en interiores

Terreno



\$5,306,114.05 Valor del Terreno

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) Valor del terreno

Lote Tipo Predominante: 200 m2
 Valores de Calle o de Zona: \$ 21,385.27

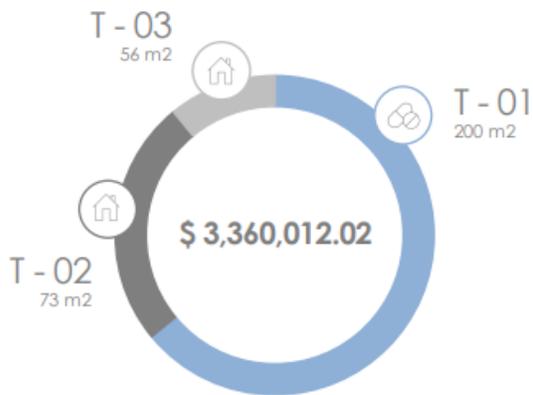
FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO A VALUAR

Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fto	Ffon	Fre
1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97
FRACCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE:		VALOR RES.	VALOR PARCIAL
1	255.00	\$ 21,385.27	0.97	FACTOR RESULTANTE		\$ 20,808.29	\$ 5,306,114.04
VALOR DEL TERRENO						(A)	\$ 5,306,114.04

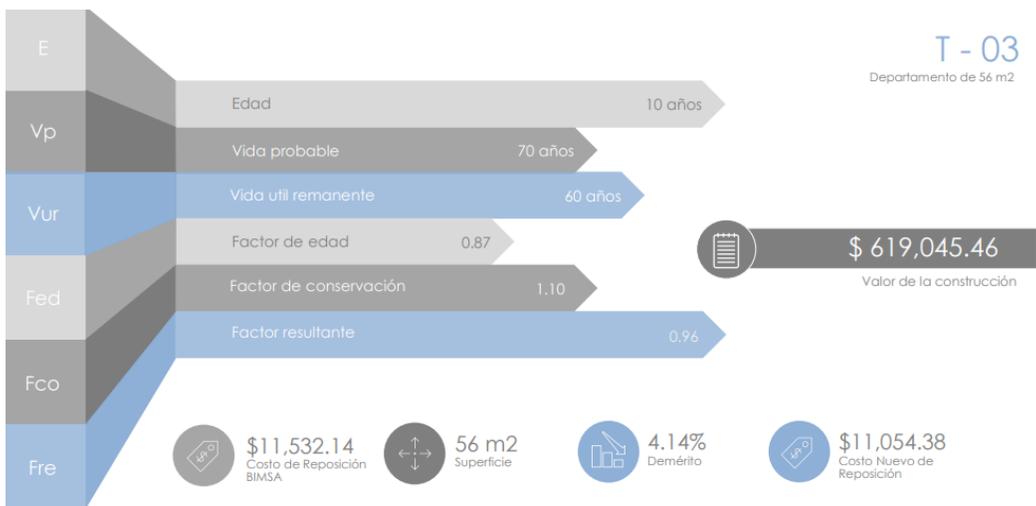
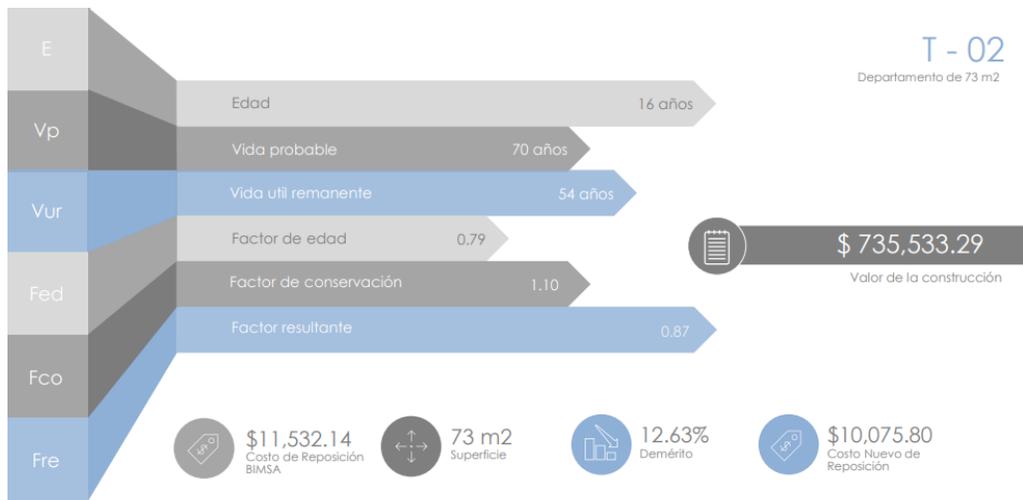
B) Valor de las construcciones

Tipo	CLASE	Edad	VP	VUR	Fed	Fco	Fre
T-1	C 05 5	38	90	52	0.62	1.10	0.68
T-2	H 05 3	16	70	54	0.79	1.10	0.87
T-3	H 05 3	10	70	60	0.87	1.10	0.96

Tipo	Descripción	Superficie	CRN		CNR		Valor
			V.R.N. / M2	Demérito %	V.N.R.		
1	COMERCIO	200.00	\$ 14,702.59	31.80%	\$ 10,027.17	\$ 2,005,433.28	
2	HABITACIONAL	73.00	\$ 11,532.14	12.63%	\$ 10,075.80	\$ 735,533.29	
3	HABITACIONAL	56.00	\$ 11,532.14	4.14%	\$ 11,054.38	\$ 619,045.46	
			329.00	m2		(B)	\$ 3,360,012.02



- 01 Hospital Veterinario \$ 2,005,433.28
- 02 Departamento \$ 735,533.29
- 03 Departamento \$ 619,045.46



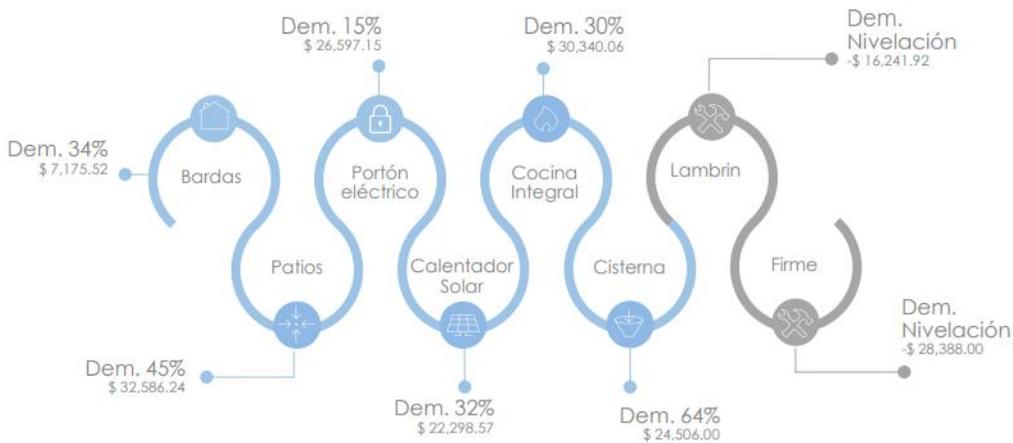
C) Valor de obras complementarias e instalaciones especiales

Áreas y elementos adicionales	Edad	VP	VUR	Fed	Fco	Fre
BARDAS	40	90	50	0.60	1.10	0.66
PATIOS	50	90	40	0.50	1.10	0.55
PORTÓN ELÉCTRICO	10	40	30	0.78	1.10	0.85
CALENTADOR SOLAR	15	35	20	0.61	1.10	0.68
COCINA INTEGRAL	16	40	24	0.64	1.10	0.70
CISTERNA	30	40	10	0.33	1.10	0.36

Clave	Descripción	Cantidad m², pza., lt, m3	Valor Unitario CRN	Demérito	V. Unitario Neto	Valor Parcial
1	BARDAS	24.00	\$ 453.00	34%	\$ 298.98	\$ 7,175.52
2	PATIOS	47.50	\$ 1,247.32	45%	\$ 686.03	\$ 32,586.24
3	PORTÓN ELÉCTRICO	1.00	\$ 31,199.00	15%	\$ 26,597.15	\$ 26,597.15
4	CALENTADOR SOLAR	3.00	\$ 11,000.00	32%	\$ 7,432.86	\$ 22,298.57
5	COCINA INTEGRAL	3.00	\$ 14,365.56	30%	\$ 10,113.35	\$ 30,340.06
6	CISTERNA	1.00	\$ 24,506.00	64%	\$ 8,760.90	\$ 24,506.00
1	LAMBRIN TABLAROCA	64.00	\$ 253.78		\$ 16,241.92	-\$ 16,241.92
2	FIRME DE CONCRETO	94.00	\$ 302.00		\$ 28,388.00	-\$ 28,388.00

NOTA: SE ESTA HACIENDO UN DEMERITO POR LO QUE COSTARIA HACER LA NIVELACION DE LA CONSTRUCCIÓN POR LOS HUNDIMIENTOS QUE SE TIENEN **(C) \$ 98,873.62**

Resultado del enfoque de costos Valor Físico (A+B+C): \$ 8,764,999.67



IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

T-1

		TASA	
RENTA BRUTA MENSUAL	\$ 33,273.49	CONSERVACIÓN	BUENO
VACIOS	\$ 1.00 MES C/ 6 AÑOS	USO GENERAL	BUENO
PREDIAL	\$ 1,241.34	PROYECTO	REGULAR
MANTENIMIENTO	\$ 180.00 MENSUAL	VIDA UTIL REMANENTE	52
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$ - BIMESTRAL	UBICACIÓN MANZANA	INTERMEDIA RESIDENCIAL
AGUA	\$ - MENSUAL	ZONA UBICACIÓN	MUY BUENA
ISR	3.00%		
SEGURO	\$ 1,336.96		

TASA CAPITAL 9.50%
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES \$ 2,005,433.28
 EDAD AÑOS 79
 VP AÑOS 38

CÁLCULO VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RBM	\$ 33,273.49
DEDUCCIONES	\$ 4,218.63
RNM	\$ 29,054.86
RENTA ANUALIZADA	\$ 348,658.34

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS T-2 \$ 3,670,010.58

DEDUCCIONES	%	\$
A) VACÍOS	1.39%	\$ 462.13
B) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	3.73%	\$ 1,241.34
C) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO):	0.00%	\$ -
D) CONSERVACIÓN MANTENIMIENTO:	0.54%	\$ 180.00
E) ADMINISTRACIÓN:	0.00%	\$ -
F) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	0.00%	\$ -
G) SEGUROS:	4.02%	\$ 1,336.96
H) OTROS (IMPREVISTOS, IVA, MEJORAS):	0.00%	\$ -
I) DEDUCCIONES FISCALES (B+C+D+E+F+G):	8.29%	\$ 2,758.29
J) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	3.00%	\$ 998.20
SUMA (A+H+J):	12.68%	\$ 4,218.63
EN NÚMEROS REDONDOS:	0.00%	\$ -

Cap. de Rentas T-02



\$865,389.50

Valor de capitalización de renta

Tasa Capital 9.50%



T-2				
RENTA BRUTA MENSUAL	\$	4,432.86		TASA
VACIOS	\$	1.00	MES C/ 4 AÑOS	CONSERVACIÓN BUENO
PREDIAL	\$	453.09		USO GENERAL BUENO
MANTENIMIENTO	\$	180.00	MENSUAL	PROYECTO REGULAR
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$	-	BIMESTRAL	VIDA UTIL REMANENTE 54
AGUA	\$	-	MENSUAL	UBICACIÓN MANZANA INTERMEDIA RESIDENCIAL
ISR		3.00%		ZONA UBICACIÓN MUY BUENA
SEGURO	\$	490.36		
TASA CAPITAL 9.50%				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$			735,533.29
EDAD		AÑOS	16	
VP		AÑOS	70	

CÁLCULO VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RBM	\$	4,432.86
DEDUCCIONES	\$	1,348.78
RNM	\$	3,084.08
RENTA ANUALIZADA	\$	37,008.96

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS T-2	\$	389,559.82
--	----	-------------------

DEDUCCIONES	%	\$
A) VACÍOS	2.08%	\$ 92.35
B) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	10.22%	\$ 453.09
C) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO):	0.00%	\$ -
D) CONSERVACIÓN MANTENIMIENTO:	4.06%	\$ 180.00
E) ADMINISTRACIÓN:	0.00%	\$ -
F) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	0.00%	\$ -
G) SEGUROS:	11.06%	\$ 490.36
H) OTROS (IMPREVISTOS, IVA, MEJORAS):	0.00%	\$ -
I) DEDUCCIONES FISCALES (B+C+D+E+F+G):	25.34%	\$ 1,123.44
J) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	3.00%	\$ 132.99
SUMA (A+H+I+J):	30.43%	\$ 1,348.78
EN NÚMEROS REDONDOS:	0.00%	\$ -

Cap. de Rentas T-02



\$9,000.00	Renta bruta mensual
\$2,148.86	Deducciones
\$6,851.14	Renta neta mensual
\$82,213.73	Renta anualizada

\$865,389.50	Valor de capitalización de renta
Tasa Capital 9.50%	



T-3

				TASA
RENTA BRUTA MENSUAL	\$	3,400.55		
VACIOS	\$	1.00	MES C/ 4 AÑOS	CONSERVACIÓN BUENO
PREDIAL	\$	347.57		USO GENERAL BUENO
MANTENIMIENTO	\$	180.00	MENSUAL	PROYECTO REGULAR
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$	-	BIMESTRAL	VIDA UTIL REMANENTE 60
AGUA	\$	-	MENSUAL	UBICACIÓN MANZANA INTERMEDIA RESIDENCIAL
ISR		3.00%		ZONA UBICACIÓN MUY BUENA
SEGURO	\$	412.70		

TASA CAPITAL 9.36%

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$	619,045.46
EDAD	AÑOS	10
VP	AÑOS	70

CÁLCULO VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RBM	\$	3,400.55
DEDUCCIONES	\$	1,113.13
RNM	\$	2,287.42
RENTA ANUALIZADA	\$	27,449.02

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS T-3 \$ 293,340.21

DEDUCCIONES	%	\$
A) VACÍOS	2.08%	\$ 70.84
B) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	10.22%	\$ 347.57
C) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO):	0.00%	\$ -
D) CONSERVACIÓN MANTENIMIENTO:	5.29%	\$ 180.00
E) ADMINISTRACIÓN:	0.00%	\$ -
F) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	0.00%	\$ -
G) SEGUROS:	12.14%	\$ 412.70
H) OTROS (IMPREVISTOS, IVA, MEJORAS):	0.00%	\$ -
I) DEDUCCIONES FISCALES (B+C+D+E+F+G):	27.65%	\$ 940.27
J) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	3.00%	\$ 102.02
SUMA (A+H+I+J):	32.73%	\$ 1,113.13
EN NÚMEROS REDONDOS:	0.00%	\$ -

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS T-2 + T-3 \$ 4,352,910.60

Cap. de Rentas T-03



\$645,111.21

Valor de capitalización de renta

Tasa Capital 9.36%



X.- RESUMEN

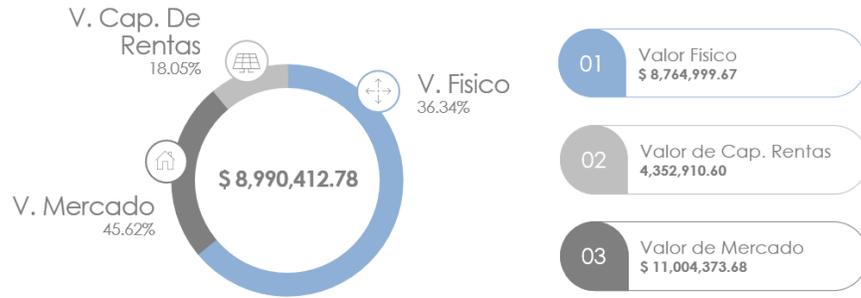
Resultados por enfoque:		%	\$
Costos (Valor Físico o Directo)	\$ 8,764,999.67	36.34%	\$ 3,184,823.60
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$ 4,352,910.60	18.05%	\$ 785,490.74
Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$ 11,004,373.68	45.62%	\$ 5,020,098.44
Valor Comercial	\$ 24,122,283.95 ▲	100.00%	\$ 8,990,412.78

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

DECLARACIONES:

SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES EL QUE CORRESPONDE A LA APLICACIÓN DE LA INCIDENCIA PROPORCIONAL DEL VALOR FÍSICO DIRECTO, LA CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO

Resumen de Valores



XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : **\$ 8,991,000.00**

OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS 00/100 MN.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :
sábado, 10 de julio de 2021

VALUADORES:

Jennifer Madrigal Mercado

Daniel Ramírez Sainz

Isaac González Soto

Uzziel Cruz Alvarez

Oferta Comparable en Venta - Terreno

Lote	Calle	Nº Oficial	Colonia	Forma	Ri	Zona	Frentes	Topografía
1	Emiliano Carranza	394	El Retoño	Regular		Avenida	1	Plano
2	Eje 3 Ote. Fco paso & T	34	Juventino Rosas	Regular		Avenida	1	Plano
3	Calle E	12	Educación	Regular		Calle	1	Plano
4	Primera Cda. de Calle 10	207	Granjas San Antonio	Regular		Calle	1	Plano
5	Imnas	260	Héroes de Churubusco	Regular		Calle	1	Plano
6	Ejido San Pablo Tepellapa	111	Ex-Ej. San Fco- Culhuacan	Regular		Calle	1	Plano
7	Calle José María de Joaristi	35	San Juan	Regular		Calle	1	Plano
8	Cafetal	749	Granjas Mexico	Irregular	1558	Calle	1	Plano
9	Av. Emperadores	78				Avenida	2	

Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2
Lote1	\$ 13,500,000.00	483.00	\$ 27,950.31
Lote2	\$ 4,500,000.00	158.00	\$ 28,481.01
Lote3	\$ 4,500,000.00	131.00	\$ 34,351.15
Lote4	\$ 3,150,000.00	203.00	\$ 15,517.24
Lote5	\$ 8,500,000.00	359.00	\$ 23,676.88
Lote6	\$ 3,800,000.00	250.00	\$ 15,200.00
Lote7	\$ 5,450,000.00	514.00	\$ 10,603.11
Lote8	\$ 60,000,000.00	1935.00	\$ 31,007.75
Lote9	\$ 3,500,000.00	109.00	\$ 32,110.09

Oferta Comparable en Venta - Construcciones

Inmueble	Calle	Nº Oficial	Colonia	Forma	Ri	Zona	Frentes
1	Calz. Ermita Iztapalapa	528	Héroes de Churubusco	Regular		Avenida	2
2	Av. 5	68	Escuadrón 201	Regular		Avenida	1
3	Osa Menor	148	Prado Coyoacan			Calle	2
4	Sur 71-B	119	Iztapalapa	Regular		Cerrada	1
5	10 de Agosto de 1860	2052	Leyes de Reforma 3ra Secc			Calle	1
6	Rufino Blanco Fombona	2504	Iztaccihuatl	Regular		Calle	1
7	C. Ote. 245	346	Agrícola Oriental	Regular		Cerrada	1
8	Calz. de Tlalpan	S/N	Portales Nte	Regular		Avenida	2
9	Calz. Gral. Anaya	175	San Diego Churubusco			Avenida	2



Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2
Inmueble 1	\$ 11,900,000.00	411.6	\$ 28,911.56
Inmueble 2	\$ 3,550,000.00	126.0	\$ 28,174.60
Inmueble 3	\$ 7,975,000.00	287.0	\$ 27,787.46
Inmueble 4	\$ 7,455,000.00	650.0	\$ 11,469.23
Inmueble 5	\$ 1,400,000.00	68.0	\$ 20,588.24
Inmueble 6	\$ 3,950,000.00	200.0	\$ 19,750.00
Inmueble 7	\$ 2,400,000.00	157.0	\$ 15,286.62
Inmueble 8	\$ 5,000,000.00	170.0	\$ 29,411.76
Inmueble 9	\$ 8,000,000.00	305.0	\$ 26,229.51

Oferta Comparable en Capitalización de rentas

Lote	Calle	Nº Oficial	Colonia	Tipo
1	Dr. José Manuel García W.	188	Prado Coyoacan	Comercial
2	Puentetitla	53	Ricardo Flores Magón	Comercial
3	Avenida Santa Ana	281	Ex-Ejido de San Fco Culhuacc	Comercial
4	Avenida Colonia del Valle	SN	Col del Valle Centro	Comercial
5	Calzada De Las Bombas	SN	Coapa	Comercial
6	Manuel Avila Camacho	683	Santa María Aztahuacan	Residencial
7	Azucenas	182	El Rosario	Residencial
8	Monzon	172	Granjas Estrela	Residencial
9	Paseo del Río	40	Paseos de Taxqueña	Residencial
10	America	4	Parque San Andrés	Residencial
11	Calle Enrique Contel	SN	Ignacio Zaragoza	Residencial
12	Av. Andrés Molina Enríquez	736	San Andrés Tetepilco	Residencial
13	Ote. 247-A	241	Leyes de Reforma 3ra Secc	Residencial
14	Arenal	405	Colinas del Bosque	Residencial

Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2
Inmueble 1	\$ 15,000.00	40.00	\$ 375.00
Inmueble 2	\$ 20,000.00	50.00	\$ 400.00
Inmueble 3	\$ 35,000.00	167.00	\$ 209.58
Inmueble 4	\$ 35,000.00	100.00	\$ 350.00
Inmueble 5	\$ 40,000.00	240.00	\$ 166.67
Inmueble 6	\$ 20,000.00	90.00	\$ 222.22
Inmueble 7	\$ 6,000.00	53.00	\$ 113.21
Inmueble 8	\$ 9,000.00	65.00	\$ 138.46
Inmueble 9	\$ 18,000.00	58.00	\$ 310.34
Inmueble 10	\$ 11,900.00	74.00	\$ 160.81
Inmueble 11	\$ 4,800.00	65.00	\$ 73.85
Inmueble 12	\$ 12,000.00	84.00	\$ 142.86
Inmueble 13	\$ 6,000.00	65.00	\$ 92.31
Inmueble 14	\$ 13,500.00	110.00	\$ 122.73



TASA DE CAPITALIZACIÓN T1									
CALCULO TASA DE CAPITALIZACION									
CONCEPTO									
	8%	8.5%	9%	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	12.0%
EDAD	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	MÁS DE 40
PUNTOS									1
CONSERVACION	NUEVO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	MUY MALO	RUINA
PUNTOS				1					
USO GENERAL	OPTIMO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	SIN USO
PUNTOS				1					
PROYECTO	OPTIMO	EXCELENTE	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	INADECUADO	MALO	PESIMO
PUNTOS					1				
VIDA UTIL REMANENTE	MAS DE 50	46-50	41-45	36-40	31-35	26-30	21-25	15-20	-15
PUNTOS	1								
UBICACIÓN DE MANZANA	MANZANA	CABECERA COMERCIAL	ESQUINA COMERCIAL	CABECERA RESIDENCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIA COMERCIAL	INTERMEDIA RESIDENCIAL	INTERIOR COMERCIAL	INTERIOR RESIDENCIAL
PUNTOS									1
ZONA DE UBICACIÓN	EXCLUSIVA	RESIDENCIAL	MUY BUENA	BUENA	MEDIA	MEDIA BUENA	BAJA	MEDIA BAJA	SUB-URBANA
PUNTOS			1						
SUMA DE PUNTOS	1		1	2	1		1		1
CAPITALIZACION	1.1429	1.2143	1.286	1.3571	1.4286	1.5	1.5714	1.6429	1.7143
SUMA DE CAPITALIZACION	1.1429	0	1.286	2.7142	1.4286	0	1.5714	0	1.7143
TASA RESULTANTE					9.8574				

TASA DE CAPITALIZACIÓN T2									
CALCULO TASA DE CAPITALIZACION									
CONCEPTO									
	8%	8.5%	9%	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	12.0%
EDAD	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	MÁS DE 40
PUNTOS									0
CONSERVACION	NUEVO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	MUY MALO	RUINA
PUNTOS				1					
USO GENERAL	OPTIMO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	SIN USO
PUNTOS				1					
PROYECTO	OPTIMO	EXCELENTE	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	INADECUADO	MALO	PESIMO
PUNTOS					1				
VIDA UTIL REMANENTE	MAS DE 50	46-50	41-45	36-40	31-35	26-30	21-25	15-20	-15
PUNTOS	1								
UBICACIÓN DE MANZANA	MANZANA	CABECERA COMERCIAL	ESQUINA COMERCIAL	CABECERA RESIDENCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIA COMERCIAL	INTERMEDIA RESIDENCIAL	INTERIOR COMERCIAL	INTERIOR RESIDENCIAL
PUNTOS									1
ZONA DE UBICACIÓN	EXCLUSIVA	RESIDENCIAL	MUY BUENA	BUENA	MEDIA	MEDIA BUENA	BAJA	MEDIA BAJA	SUB-URBANA
PUNTOS			1						
SUMA DE PUNTOS	1		1	3	1		1		0
CAPITALIZACION	1.1429	1.2143	1.286	1.3571	1.4286	1.5	1.5714	1.6429	1.7143
SUMA DE CAPITALIZACION	1.1429	0	1.286	4.0713	1.4286	0	1.5714	0	0
TASA RESULTANTE					9.5002				

TASA DE CAPITALIZACION T3									
CALCULO TASA DE CAPITALIZACION									
CONCEPTO									
	8%	8.5%	9%	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	12.0%
EDAD	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	MÁS DE 40
PUNTOS									0
CONSERVACION	NUEVO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	MUY MALO	RUINA
PUNTOS				1					
USO GENERAL	OPTIMO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	SIN USO
PUNTOS				1					
PROYECTO	OPTIMO	EXCELENTE	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	INADECUADO	MALO	PESIMO
PUNTOS					1				
VIDA UTIL REMANENTE	MAS DE 50	46-50	41-45	36-40	31-35	26-30	21-25	15-20	-15
PUNTOS	1								
UBICACIÓN DE MANZANA	MANZANA	CABECERA COMERCIAL	ESQUINA COMERCIAL	CABECERA RESIDENCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIA COMERCIAL	INTERMEDIA RESIDENCIAL	INTERIOR COMERCIAL	INTERIOR RESIDENCIAL
PUNTOS							1		
ZONA DE UBICACIÓN	EXCLUSIVA	RESIDENCIAL	MUY BUENA	BUENA	MEDIA	MEDIA BUENA	BAJA	MEDIA BAJA	SUB-URBANA
PUNTOS			1						
SUMA DE PUNTOS	1		1	2	1		1		0
CAPITALIZACION	1.1429	1.2143	1.286	1.3571	1.4286	1.5	1.5714	1.6429	1.7143
SUMA DE CAPITALIZACION	1.1429	1.2143	1.286	2.7142	1.4286	0	1.5714	0	0
TASA RESULTANTE	9.3574								

CASA HABITACIÓN - CLÍNICA VETERINARIA / T-1

Clase 5 lujo, 2 niveles, sala, comedor, antecomedor, 3 y medio baños, sala de T.V., 3 recámaras, 1 vestidor, cuarto de servicio y cochera cubierta para 2 autos

Datos del Inmueble		Composición Arquitectónica por Local			
Tipo	inmuebles	Sala	1	29.30	9.64%
Clasificación	vivienda	Comedor	1	28.00	9.21%
Subclasificación	unifamiliar	Recamaras	3	74.88	24.63%
Niveles	2	Vestidores	1	7.50	2.47%
Clase	5	Áreas guarda	4	12.10	3.98%
Fachadas	4	Cocina	1	12.00	3.95%
Estacionamientos	2	Servicios	1	22.00	7.24%
		Antecomedor	1	14.18	4.66%
		Circulaciones	1	55.00	18.09%
		Cajones	2	30.00	9.87%
		Baños	3	19.10	6.28%
		Suma		304.06	100%

Superficies del Inmueble		Composición por tipo de área		
Área comercial construida	300	Área íntima	94.480	31.07%
Área nominal construida	297	Área recepción	57.300	18.84%
		Área Servicios	26.180	8.61%
		Cajones	30.000	9.87%
		Caseta de Acceso	19.100	6.28%
		Circulaciones	55.000	18.09%
		Servicios	22.000	7.24%
		Suma	304.06	100%

Cuadro Resumen por Partidas a Costo Directo y a V.R.N.

Partida	Costo Directo (C.D.)	Valor de Reparación		\$/M2	%
		Reparación	Nuevo (VRN)		
CIMENTACION	396,799.84	540,866.05		1,821.10	12.4%
ESTRUCTURA DE CONCRETO	598,519.24	815,823.74		2,746.88	18.7%
ALBAÑILERIA	255,519.06	348,290.43		1,172.70	8.0%
INSTALACION HIDRAULICA	73,525.41	100,220.30		337.44	2.3%
INSTALACION SANITARIA	49,730.21	67,758.77		228.14	1.6%
INSTALACION ELECTRICA	58,277.40	79,436.18		267.46	1.8%
INSTALACION DE GAS	3,863.41	5,266.11		17.73	0.1%
ACABADOS INTERIORES	599,095.82	816,609.67		2,749.53	18.7%
ACABADOS EXTERIORES	358,912.76	489,223.30		1,647.22	11.2%
ACCESOS	67,787.80	92,399.54		311.11	2.1%
CANCELERIA	70,083.54	95,528.78		321.65	2.2%
MOBILIARIO FIJO	296,960.47	404,777.97		1,362.89	9.3%
EQUIPOS	7,457.04	10,164.47		34.22	0.2%
GUARDA	129,320.76	176,273.27		593.51	4.0%
ACCESORIAS	237,700.65	324,029.65		1,091.01	7.4%
SUMAS	3,203,553.41	4,366,668.23		14,702.59	100%

Modificadores de Costo (MC)

C.D. Costo Directo	3,203,553.41		
Indirectos y Utilidad del contratista (% x CD)	22%	3,203,553.41	704,781.75
Licencia y proyecto (% x (CD + Indirectos))	4%	3,908,335.15	156,333.41
Genero Habitacional (% IVA a materiales)	16%	1,887,497.91	301,999.67
			1,163,114.82

V.R.N. Valor de Reparación Nuevo de la Construcción (CD + MC)

4,366,668.23

Costo por m2 de la Construcción $\$4,366,668.23 / 297 = \$ 14,702.59$



DEPARTAMENTOS / T1 Y T2

Clase 3 economica 1 nivel, interes social, sala - comedor, cocina con barra, 1 baño, 2 recamaras y cuarto de lavado

Datos del Inmueble		Composición Arquitectonica por Local			
Tipo	inmuebles	Sala	1	11.81	19.72%
Clasificación	vivienda	Comedor	1	10.69	17.85%
Subclasificación	unifamiliar	Recamaras	2	21.82	36.43%
Niveles	1	Baño	1	4.07	6.79%
Clase	3	Cocina	1	5.77	9.63%
Fachadas	2	Servicios	1	5.74	9.58%
		Suma		59.9	100.00%

Superficies del Inmueble		Composición por tipo de área			
Área comercial construida	60.00	Area intima		21.82	36.43%
Área nominal construida	59.90	Area recepción		22.5	37.56%
		Area Servicios		9.84	16.43%
		Servicios		5.74	9.58%
		Suma		59.9	100%

Cuadro Resumen por Partidas a Costo Directo y a V.R.N.

Partida	Costo Directo (C.D.)	Valor de Reparación Nuevo (VRN)	\$/M2	%
CIMENTACION	69,196.19	96,150.21	1,605.18	13.9%
ESTRUCTURA DE CONCRETO	33,187.36	46,114.85	769.86	6.7%
ALBAÑILERIA	85,472.54	118,766.70	1,982.75	17.2%
INSTALACION HIDRAULICA	30,848.09	42,864.36	715.6	6.2%
INSTALACION SANITARIA	11,860.03	16,479.87	275.12	2.4%
INSTALACION ELECTRICA	27,849.11	38,697.19	646.03	5.6%
INSTALACION DE GAS	5,815.33	8,080.58	134.9	1.2%
ACABADOS INTERIORES	93,373.26	129,744.98	2,166.03	18.8%
ACABADOS EXTERIORES	53,656.41	74,557.21	1,244.69	10.8%
ACCESOS	20,629.51	28,665.34	478.55	4.2%
CANCELERIA	15,240.93	21,177.74	353.55	3.1%
MOBILIARIO FIJO	36,019.91	50,050.77	835.57	7.3%
GUARDA	13,979.97	19,425.59	324.3	2.8%
SUMAS	497,128.64	690,775.39	11,532.13	100%

Modificadores de Costo (MC)

C.D. Costo Directo	497,128.64		
Indirectos y Utilidad del contratista (% x CD)	25%	497,128.64	124,282.16
Licencia y proyecto (% x (CD + Indirectos))	4%	621,410.80	24,856.43
Genero Habitacional (% IVA a materiales)	16%	278,175.98	44,508.16
			193,646.75

V.R.N. Valor de Reparación Nuevo de la Construcción (CD + MC)

690,775.39

Costo por m2 de la Construcción $690,775.39 / 59.90 = \$ 11,532.14$



CAPITULO 7 AVALÚOS INMOBILIARIOS

7.1 Avalúo Inmobiliario 01 | Uzziel Cruz Alvarez

UC Arquitectura

AVALÚO COMERCIAL

Avalúo No.

01A / 2021

Fecha

10-jul-21

I.- ANTECEDENTES



Perito que practica el avalúo: **Uzziel Cruz Alvarez**

Registro de Tesorería DF: **N/A**

Cédula Profesional No. **N/A**

Valuador: **Uzziel Cruz Alvarez**

Solicitante del avalúo: **Rosa María Núñez Moreno**

Propietario del Inmueble: **Rosa María Núñez Moreno**

Fecha del Avalúo: **10/07/2021**

Fecha de Inspección: **07/06/2021**

Cuenta Predial: **36-129-009**

Cuenta del Agua: **3135053-01**

Inmueble que se valúa: **Casa Habitación**

Régimen de Propiedad: **1 - Privada Individual**

Especialidad: **Inmuebles**

Calle y número: **Mar de Japón #8524**

Colonia: **Unidad Loma Linda**

Delegación o Municipio: **Monterrey**

Entidad Federativa: **Nuevo León**

Código Postal: **64120**

Objeto del Avalúo: **Conocer su valor comercial**

Propósito del Avalúo: **Conocer su valor comercial**

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Análisis de la Zona:

Clasificación de la Zona:	Habitacional
Dominante:	Habitacional con servicios
En la zona:	Habitacional
Contaminación ambiental:	Media por cercanía con avenida principal
Tipos de construcción	casas habitación de 2 y 3 niveles
Índice de saturación	90% de saturación
Población:	Residente, 90 Hab / Ha
Uso del Suelo:	H / 2 / 25

Vías de Acceso e Importancia de las mismas:

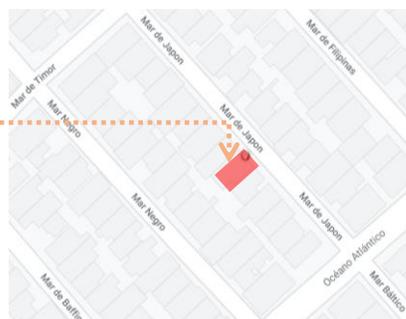
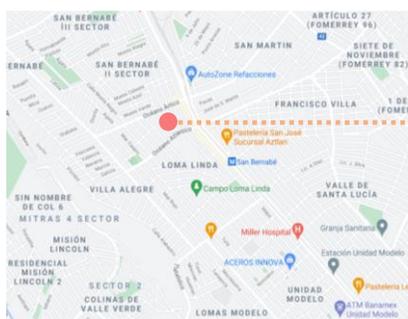
Principales:	Av. Aztlán a 335 metros de distancia.
Secundarias:	Océano Atlántico a 40 metros de distancia, Océano Ártico a 180 metros de distancia.
Servicios públicos:	Agua potable con suministro al inmueble, drenaje con conexión al inmueble, electrificación y alumbrado con red aérea y red de gas natural, pavimentación y guarniciones.
Equipamiento Urbano:	En un radio de 2 km, se cuenta con transporte público, estación del metro San Bernabé a 500 metros de distancia, parques públicos, escuelas, mercados, locales comerciales, canchas deportivas, clínicas privadas y centros de salud públicos, iglesias y oficinas de servicios públicos.



III.- TERRENO

Ubicación del Predio:

[PJXM+R7 Monterrey, Nuev o León](#)



norte

Macrolocalización

Localización

Tramo de calles, calles transversales, limítrofes y orientación:

Acera con frente al nor-oriente en calle mar de japon entre las calles Mar de Timor y Océano Atlántico.

Colindancias:

Al Nor-Oriente	8.00	mts.	Con calle Mar de Japón
Al Sur-Poniente	8.00	mts.	Con lote número 20
Al Nor-Poniente	17.00	mts.	Con lote número 8
Al Sur-Oriente	17.00	mts.	Con lote número 10

Indiviso **N/A** Superficie del terreno: **136 m²** Superficie de Construcción **170.86 m²**
 Superficie y Medidas según: **Escritura No. 12613, Notaria No. 31, Fecha de escritura 20/08/2019 volúmen libro 158**

Configuración y Topografía: **Terreno regular visiblemente plano**
 Características Panorámicas y/o Urbanas: **Vistas a zona urbana habitacional**
 Densidad Habitacional Permitida: **Hasta 3 niveles**
 Coef. de Utilización del Suelo (CUS) **0.75** el uso de suelo indica que debe haber un área libre de terreno de
 Coef. de Ocupación del Suelo (COS) **25%**
 (VAT) **1.26** veces la construcción sobre el terreno
 Servidumbres o Restricciones: **Según las indicadas en el plan de desarrollo urbano municipal de Monterrey**

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual: **Casa habitación unifamiliar, sobre terreno regular visiblemente plano, desarrollada en dos niveles, con la siguiente distribución. PB: cochera techada para un auto, sala, comedor, cocina, baño completo, dos recamaras, área de lavado y patio trasero. PA: estancia, baño completo, tres recamaras y terraza descubierta.**

Tipos de construcción:	T-1	Casa Habitación Moderna de Buena Calidad	
	T-2	Cochera techada Moderna de Calidad Media	
Calidad y Clasificación de la Construcción:	T-1	T-2	Ver matriz para detmrinar la clase de construcción
	H 02 4	H 01 3	
Número de niveles:	2	1	
Edad aproximada de la construcción en años:	40	25	
Vida útil remanente en años:	40	45	
Vida Total en años:	80	70	
Estado de conservación:	T-1	Bueno	Porque se ha dado correcto mantenimiento
	T-2	Normal	Porque se ha dado el mantenimiento necesario
Calidad del proyecto:	T-1	Bueno	Funciona correctamente para los fines utilizados
	T-2	Bueno	Funciona correctamente para los fines utilizados
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:			La casa misma

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra. T-1 y T-2

Cimentación:	A base de zapatas corridas de piedra braza de la zona.
Estructura:	A base castillos, cadenas y cerramientos de concreto armado en claros regulares que no exceden
Muros:	Muros de carga de block de hueco
Entrepiso:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor
Techos:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor
Azoteas :	Con acabado de impermeabilizante comex garantía de 10 años.
Bardas:	De block de hueco con acabao aplanado de cemento arena

Revestimientos y Acabados Interiores y Exteriores. T-1 y T-2

Aplanados:	Aplanados de cemento arena en muros exteriores, muros de cochera y muros de de patio trasero.
Plafones:	Con acabado de aplanado de yeso
Lambrines:	Aplanados de yeso en muros interiores, azulejo de 30 x 30 cm. en muros de cocina y baños
Pisos:	De loseta cerámica de 30 x 30 en sala, comedor y recámaras, loseta de 30 x 30 cm antiderapante en baños y cocina, loseta de barro de 30 x 30 en cochera, patio trasero y terraza
Zoclos:	Del mismo material de del piso de cada una de las áreas
Escaleras:	De concreto armado con acabado de loseta cerámica de 30 x 30 tanto peldaños como en huella
Pintura:	Pintura vinílica en muros interiores, exteriores y plafones a dos manos marca comex v inimex 5 años
Recubrimientos especiales:	Pasta Corev en muros interiores en sala y comedor con acabao reticular

Carpintería. T-1 y T-2

Puertas	Puerta de madera en acceso principal y puertas de tambor en recámaras y baños en T-1
Guardarropa	Closest de madera en recámaras en T-1
Lambrines o Plafones:	No existen ni en T-1 ni en T-2
Pisos:	No existen ni en T-1 ni en T-2
Otros:	No existen ni en T-1 ni en T-2

Instalaciones Hidrosanitarias y Eléctricas. T-1 y T-2

Instalaciones hidrosanitarias	Hidráulicas: red de alimentacion oculta con tubería y accesorios de pvc hidraulico. Sanitarias: red oculta con tubería y accesorios de pvc
Muebles de baño:	Muebles hidrosanitarios de buena calidad, WC de 5 lts y lavabo de pedestal
Muebles de cocina:	Tarja doble de buena calidad con mezcladora de buena calidad marca Helvex
Inst. Eléctrica:	A base de canalizaciones de poliducto oculto en muros y losas, cajas, chalupas, cableado eléctrico, contactos y apagadores de buena calidad y luminarias con ventiladores de techo de

Puertas y ventanería. T-1 y T-2

Herrería:	Marcos y contramarcos de fierro en ventanas y puertas, protectores en ventanas a base de tubo
Vidriería:	Cristal recocido de 6 mm en claros estándar en ventanas
Cerrajería:	Cerraduras comerciales nacionales en puertas y ventanas de ambas construcciones
Fachada:	Muros de block con aplanado de cemento y pintura vinimex de comex, reja a base de solera de fierro y puerta de solera de fierro en el frente de la casa

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

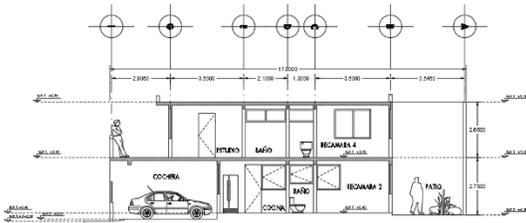
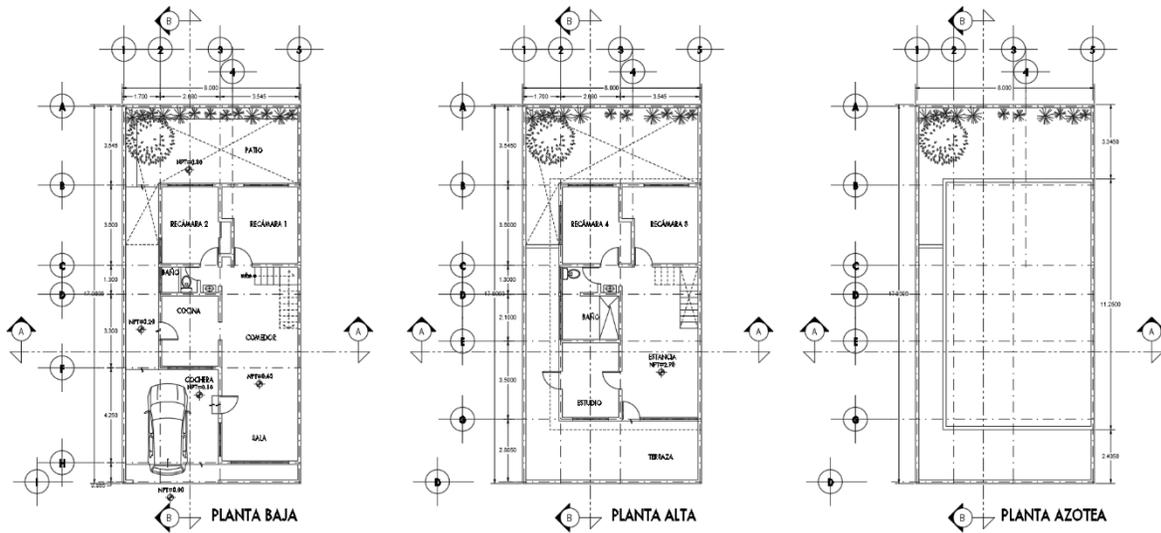
Instalaciones especiales:	No existen
Elementos Accesorios:	No existen
Obras complementarias:	Barda colindante en patio trasero a base block hueco con aplanados de cemen y arena y acabado de pintura vinilica. Jardinera de con tierra vegetal y plantas de omato y cocina



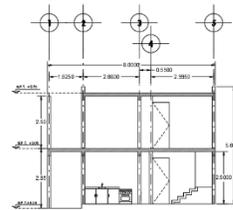
VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Definiciones: La ESTIMACIÓN de los valores de éste AVALUO son el resultado de los análisis correspondientes, como sigue:

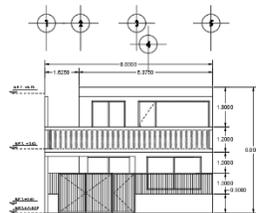
- ***PARA EL TERRENO:** Investigación de mercado abierto en la zona y zonas con características similares, consulta de Banco de datos particular e Institucional, además de investigación de mercado en publicaciones especializadas y de circulación diaria realizando una homologación para llegar al valor por m2.
- ***EN EL ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FÍSICO O DIRECTO.** - Se calculó considerando el VRN del inmueble y aplicando los factores correspondientes de edad y conservación de las construcciones.
- ***EN EL ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.** - Se calculó considerando la rentabilidad apropiada para el inmueble en base a investigación de mercado en la zona, con inmuebles similares, tomando en cuenta únicamente la superficie rentable que corresponde a los locales comerciales y a los departamentos.
- ***EN EL ENFOQUE DE MERCADO.** - El análisis comparativo tomó en consideración la oferta y demanda existentes en la zona para deducir los valores que corresponden al caso particular llevando a cabo una homologación para determinar el valor por m2 para inmueble analizado.



CORTE B - B'



CORTE A - A'



FACHADA PRINCIPAL

VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

VALOR DE MERCADO:	170.86	m2	X	\$	Valor/m2	6,470.14	=	\$ 1,105,488.65
Resultado por enfoque comparativo de mercado								
Ver anexo de Homogación en Análisis de Mercado de Casas								

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) Valor del terreno

Lote Tipo Predominante:	136	m2
Valores de Calle o de Zona:	\$ 4,130.00	\$ / m ²

FACTORES DE EFICIENCIA

Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fto	Ffon	Fre
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
FRACCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE:		VALOR RES.	VALOR PARCIAL
1	136.00	4,130.00	1.00	FACTOR RESULTANTE		4,130.00	\$ 561,680.00
ENFOQUE DE COSTOS						(A)	\$ 561,680.00

B) Valor de las construcciones

Tipo	CLASE	Edad	VP	VUR	Fed	Fco	Fre
T-1	H 02 4	40	80	40	0.55	1.00	0.55
T-2	H 01 3	25	70	45	0.68	1.00	0.68
Tipo	Descripción	Superficie	CRN	V.R.N. / M2	Demérito	CNR	Valor
1	CASA	138.27	\$	10,188.49	45%	\$ 5,603.67	\$ 774,819.73
2	COCHERA	32.59	\$	4,652.29	32%	\$ 3,156.91	\$ 102,883.75

Ver Anexo de Homologación en Análisis de Mercado de Terrenos en Venta

(B) \$ 877,703.49

C) Áreas, construcciones e instalaciones comunes (Sólo en condominios):

Clave	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario	Valor
1	No existe	0.00	0.00	0%	\$ -	\$ -
2	No existe	0.00	0.00	0%	\$ -	\$ -
	Indiviso	0.00%			Suma Parcial	0.00
(C)						\$ -

D) Instalaciones especiales y obras complementarias privativas :

Áreas y elementos adicionales	Edad	VP	VUR	Fed	Fco	Fre
Cocina integral	20	30	10	0.40	1.00	0.40
Bardas de patio trasero	5	70	65	0.94	1.00	0.94
Plantas jardinera	2	1	1	1.00	1.00	1.00
Clave	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario	Valor
		m ² , pza, lt, m ³	CRN		Neto	Parcial
1	Cocina Integral con repisas de m	1.00	\$ 25,000.00	60%	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
2	Barda Patio Trasero	96.00	\$ 812.00	6%	\$ 759.80	\$ 72,940.80
3	Plantas jardinera	1.00	\$ 2,500.00	0%	\$ 2,500.00	\$ 2,500.00
(D)						\$ 85,440.80

Resultado del enfoque de costos Valor Físico (A+B+C+C): \$ 1,524,824.29



IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Tipo	Clasificación	Superficie o cant	\$/m ²	Renta mensual
Casa Habitación	Habitacional	170.86	44.70	\$ 7,637.42
				Suma \$ 7,637.42
Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada		7,650.00		Renta Bruta Mensual \$ 7,650.00
Importe de Dedicaciones		2,260.00		Vacíos 1 mes c/ 5 años \$ 330.00
Renta Neta Mensual		5,390.00		Predial (mensual) \$ -
Renta Neta Anual		64,680.00		Mantenimiento (mensual) \$ 1,600.00
Capitalizando la Renta Neta Anual a una tasa d		10.43%		Energía eléctrica (bimestral) \$ 190.00
				Agua (mensual) \$ 585.14
				Seguros \$ 3.00%
				ISR \$ 877,703.49
				Valor de las Construcciones \$
				Ver anexo de tasa de capitalización
Deducciones	%	Importe		
a) Vacíos:	1.67%	\$ 127.50		
b) Impuesto Predial (Base Renta)	4.31%	\$ 330.00		
c) Servicio de Agua (En su caso):	2.48%	\$ 190.00		
d) Conserv. Mantenimiento:	0.00%	\$ -		
e) Administración:	0.00%	\$ -		
f) Energía Eléctrica (En su caso):	10.46%	\$ 800.00		
g) seguros:	7.65%	\$ 585.14		
h) Otros: IMPREVISTOS	0.00%	\$ -		
i) Depreciación Fiscal:	0.00%	\$ -		
j) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g):	24.90%	\$ 1,905.14		
k) Impuesto sobre la renta :	3.00%	\$ 229.50		
SUMA (a+h+j+k):	29.57%	\$ 2,262.14		
En Números Redondos :	29.54%	\$ 2,260.00		
Resultado del enfoque de ingresos:				\$ 620,217.48

X.- RESUMEN

Resultados por enfoque:	
Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$ 1,105,488.65
Costos (Valor Físico o Directo)	\$ 1,524,824.29
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$ 620,217.48
Valor Comercial	\$ 1,209,606.89

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones:

SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES EL QUE CORRESPONDE A LA APLICACIÓN DE LA INCIDENCIA PROPORCIONAL DEL VALOR FÍSICO DIRECTO, LA CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 1,210,000.00

Un millón doscientos diez mil pesos 00/100 MN.

Esta cantidad representa el valor comercial al día:
sábado, 10 de julio de 2021

Valuador:



Uzziel Cruz Alvarez



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

Datos del inmueble que se v alúa:

Dirección: Mar de Japón 8524, Col. Loma Linda, Monterrey Nuevo León, CP. 54120.			Zona: Calle tipo	Lote tipo
Sup. Terreno 136.00 m2			Ubicación: Un frente	frente 8.00
Sup. Construcción: 170.86 m2			Topografía: Plano	fondo 17.00
Edad : 40 años			Forma: Regular	Superficie Lote Tipo 136.00
Características: Casa moderna de mediana calidad				

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Ubicación	Fecha	Fuente	Zona	No. frentes	Forma	Topografía
1	Canal del Aguila 5625, Colonia Valle Verde Monterrey Nuevo León.	#####	https://www.inmuebles24.com/propiedades/v-alle-verde-bodega-venta-222-m-sup2--le-426531155.html	calle tipo	2	regular	plano
2	Bernardo Reyes, Colonia Niño Artillero, Monterrey Nuevo León.	#####	https://www.inmuebles24.com/propiedades/s/venta-de-terreno-comercial-por-bernardo-reyes-colonia-50245907.html	calle tipo	1	regular	plano
3	Av. Antiguos Ejidatarios, La Alianza P-128, Monterrey	#####	https://www.inmuebles24.com/propiedades/s/terrenos-en-venta-en-colonia-la-alianza-monterrey-n-40741479.html	calle superic	2	irregular, Ri=120	plano
4	Colonia Garza Nieto, Monterrey, CP. 64420, Nuevo León	#####	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-garza-nieto-garza-nieto-nuevo-leon-	calle tipo	1	regular	plano
5	Colonia Monterrey Centro, Mpio. Monterrey, CP. 64000, Nuevo León	#####	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-vilagran-1913-monterrey-centro-nuevo-leon-	calle tipo	1	regular	plano

Caso	Valor de la Oferta	Superficie en m2	Valor / m2	Factores de Homologación								FRE	\$/m2	
				FCO	FZO	FUB	FFR	FFO	FSU	FTO	FFON			
1	\$ 900,000.00	222.00	\$ 4,054.05	0.90	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
2	\$ 880,000.00	185.00	\$ 4,756.76	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78	\$3,172.74
3	\$ 406,873.90	154.16	\$ 2,639.30	0.95	1.20	1.15	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78	\$2,059.34
4	\$ 850,000.00	152.48	\$ 5,574.50	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$5,295.78
5	\$ 700,000.00	115.00	\$ 6,086.96	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	\$5,600.00
Sumatoria												#####		
Valor unitario promedic												\$4,129.35		
Valor Aplicado												\$4,130.00		



Sala / Comedor



Sala / Comedor



Sala



Comedor

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES

Datos del inmueble que se va a:

Dirección: Mar de Japón 8524, Col. Loma Linda, Monterrey Nuevo León, CP. 54120.			Zona: Calle tipo		Lote tipo	
Sup. Terreno 136.00 m2			Ubicación: Un frente		frente 8.00	
Sup. Construcción: 170.86 m2			Topografía: Plano		fondo 17.00	
Edad : 40 años			Forma: Regular		Superficie Lote Tipo 136.00	
Características: Casa moderna de mediana calidad						

a). Inmuebles que hayan sido rentados o que se encuentren ofertándose para su renta

No.	Ubicación	Fecha	Fuente	Edad en años	Zona	No. Frontes	F. Calidad	F. Servicio
1	Calle Teotihuacan, Unidad Modelo, Monterrey	01/07/2021	https://www.inmuebles24.com/	30	calle tipo	1	similar	similar
2	Lomas de santa Catarina 5807, Lomas de Santa Cecilia, Monterrey	01/07/2021	https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-renta-en-lomas-de-santa-catarina-5807-lomas-de-santa-cecilia-monterrey	20	calle tipo	1	similar	similar
3	Mision Lincoln, Misión Lincoln 2 Sector, Monterrey	01/07/2021	https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-renta-en-mision-lincoln-2-sector-monterrey	15	calle tipo	1	similar	similar
4	Lomas del Roble 2do. Sector, El Roble, San Nicolás de los Garza	01/07/2021	https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-renta-en-lomas-del-roble-2do-sector-el-roble-san-nicolas-de-los-garza	41	calle superior	1	similar	similar
5	Maya 568, Unidad Modelo, Monterrey Nuevo León, CP. 64140	01/07/2021	https://www.inmuebles24.com/propiedades/casa-en-renta-en-maya-568-unidad-modelo-monterrey-nuevo-leon Teléfono: 8121342092	35	calle tipo	2	5% menos	5% menos

Caso	Valor de la Oferta	Superficie terreno	Superficie construcción	Valor / m2	Factores de Homologación								
					FCO	FZO	FUB	FED	FCO	FCAL	FSER	FOTRO	
1	\$ 9,000.00	170.00	262.00	\$ 34.35	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	\$ 7,000.00	112.00	224.00	\$ 31.25	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	\$ 14,000.00	119.00	195.00	\$ 71.79	0.98	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
4	\$ 10,000.00	290.00	250.00	\$ 40.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5	\$ 5,500.00	126.00	130.00	\$ 42.31	0.98	1.00	1.15	0.99	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00
Sujeto a evaluar superficie de Construcción				170.86 m2	N/A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

\$/m2	Valor / m2	Factores de Homologación									
		FCO	FZO	FUB	FED	FCO	FCAL	FSER	FOTRO	FRE	
\$ 34.53	\$ 34.35	0.98	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01
\$ 32.24	\$ 31.25	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03
\$ 75.05	\$ 71.79	0.98	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
\$ 39.10	\$ 40.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98
\$ 42.58	\$ 42.31	0.98	1.00	0.87	1.01	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00	1.01
\$ 44.70	Costo Promedio										
\$ 7,637.42	Valor de Mercado de Renta										

Tasa de Capitalización										
Cálculo de tasa de capitalización										
concepto	8%	8.5%	9%	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	12.0%	
edad	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	MÁS DE 40	
puntos								1		
conservacion	NUEVO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	MUY MALO	RUINA	
puntos				1						
uso general	OPTIMO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	SIN USO	
puntos					1					
proyecto	OPTIMO	EXCELENTE	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	INADECUADO	MALO	PESIMO	
puntos				1						
vida util remanente	MAS DE 50	46-50	41-45	36-40	31-35	26-30	21-25	15-20	-15	
puntos						1				
ubicación de manzana	MANZANA	CABECERA COMERCIAL	ESQUINA COMERCIAL	CABECERA RESIDENCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIA COMERCIAL	INTERMEDIA RESIDENCIAL	INTERIOR COMERCIAL	INTERIOR RESIDENCIAL	
puntos										1
zona de ubicación	EXCLUSIVA	RESIDENCIAL	MUY BUENA	BUENA	MEDIA	MEDIA BUENA	BAJA	MEDIA BAJA	SUB-URBANA	
puntos					1					
suma de puntos	0	0	0	2	2	1	0	1	1	1
capitalizacion	1.1429	1.2143	1.286	1.3571	1.4286	1.5	1.5714	1.6429	1.7143	
suma de capitalización	0	0	0	2.7142	2.8572	1.5	0	1.6429	1.7143	
tasa resultante	10.4286									



PROPIETARIO:
ROSA MARÍA NÚÑEZ MORENO

UC Arquitectura

Costos de Construcción por m²

Obra: Casa Mar de Japón

Ubicación: Mar de Japón 8524, Col. Loma Linda, Monterrey Nuevo León. CP. 64120

RESUMEN DE COSTOS POR PARTIDA / CONSTRUCCIÓN T-1 (CASA HABITACIÓN)

	Costo Directo	VRN	\$/m ²	%
Total Preliminares	\$ 10,885.20	\$ 14,647.25	\$ 105.93	1.04%
Total Cimentación	\$ 87,220.37	\$ 117,364.70	\$ 848.81	8.33%
Total Estructura	\$ 156,886.20	\$ 211,107.81	\$ 1,526.78	14.99%
Total Albañilerías	\$ 445,329.05	\$ 599,239.72	\$ 4,333.84	42.54%
Total instalación hidrosanitaria	\$ 18,950.11	\$ 25,499.48	\$ 184.42	1.81%
Total instalación eléctrica	\$ 40,146.24	\$ 54,021.23	\$ 390.69	3.83%
Total instalación de gas	\$ 6,407.78	\$ 8,622.38	\$ 62.36	0.61%
Total Acabados	\$ 152,637.23	\$ 205,390.35	\$ 1,485.43	14.58%
Total Carpintería	\$ 29,918.96	\$ 40,259.29	\$ 291.16	2.86%
Total Herrería	\$ 97,410.39	\$ 131,076.50	\$ 947.97	9.30%
Total Exteriores	\$ 1,140.34	\$ 1,534.45	\$ 11.10	0.11%
	\$ 1,046,931.87	\$ 1,408,763.15	\$ 10,188.49	100.00%
Modificadores de Costo	m ² Construcción	138.27	m ²	
Costo Directo (CD)	\$		1,046,931.87	
Indirecto y Utilidad Contratista	22% \$	1,046,931.87	\$ 230,325.01	
Licencias y Proyectos	4% \$	1,277,256.88	\$ 51,090.28	
Género Habitacional (% iv a materiales)	16% \$	502,600.00	\$ 80,416.00	
	Importe		\$ 361,831.29	34.56%
Valor de Reposición Nuevo (VRN)			\$ 1,408,763.15	
Costo por m² de construcción (T-1)			\$ 10,188.49	



RESUMEN DE COSTOS POR PARTIDA / CONSTRUCCIÓN T-2 (COCHERA TECHADA)

	Costo Directo	VRN	\$/m2	%
Cochera Tecahada 1 auto	\$ 112,435.50	\$ 151,618.16	\$ 4,652.29	100.00%
Modificadores de Costo	m2 Construcción	32.59	m2	
Costo Directo (CD)	\$		112,435.50	
Indirecto y Utilidad Contratista	22% \$	112,435.50	\$ 24,735.81	
Licencias y Proyectos	4% \$	137,171.31	\$ 5,486.85	
Género Habitacional (% iva a materiales)	16% \$	56,000.00	\$ 8,960.00	
	Importe		\$ 39,182.66	34.85%
Valor de Reposición Nuevo (VRN)			\$ 151,618.16	
Costo por m2 de construcción (T-2)			\$ 4,652.29	
	CD	VRN		
Superficie de Construcción T-1 y T-2	\$ 1,159,367.37	\$ 1,560,381.31	170.86 m2	



Recámara 1 PB



Recámara 2 PB



Cocina



Baño PB

7.2 Avalúo Inmobiliario 02 | Isaac González Soto



AVALÚO COMERCIAL

Inspira Arquitectura M&I S.A de C.V

Av aluo: 01-2021.

ANTECEDENTES

Perito que practica el avalúo: Isaac González Soto	Valuador: Isaac González Soto
Solicitante del Avalúo: Ma. Laura Soto Tagle	Especialidad: Inmobiliaria
Domicilio del solicitante: Polotitlán #31 Altavilla Ecatepec Edo. Mex.	Fecha del Avalúo: 10/07/2021
Inmueble que se Valúa: Casa Habitación	Ubicación del Inmueble: Ecatepec Edo. Mex
Régimen de Propiedad: 1- Privada Individual	Objeto del Avalúo: Comercial
Propietario del Inmueble: Abraham González Peña	Propósito del Avalúo: Conocer su valor comercial
Nº de Cuenta Predial:	Nº de Cuenta del Agua:

UBICACIÓN

Calle: Polotitlán	Numero: 31
Colonia: Altavilla	Código Postal: 55390
Estado: México	Delegación ó Municipio: Ecatepec

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Habitacional con densidad media	Contaminación ambiental: Baja por transito local
Tipos de construcción dominante: Casas Habitación y comercios	Uso del Suelo: H125A
Índice de saturación en la zona: Suelo construido saturado al 100%	
Población: Mixta. (flotante y residente)	

VÍAS DE ACCESO.

Principales: **Av. Anillo Periférico (Río de los remedios) a 200 m de distancia y Av. Cenetenario a 960 m**
Secundarias: **Calle Temascaltepec a 33m y Av. Altavilla a 42m de distancia del predio**

SERVICIOS PÚBLICOS

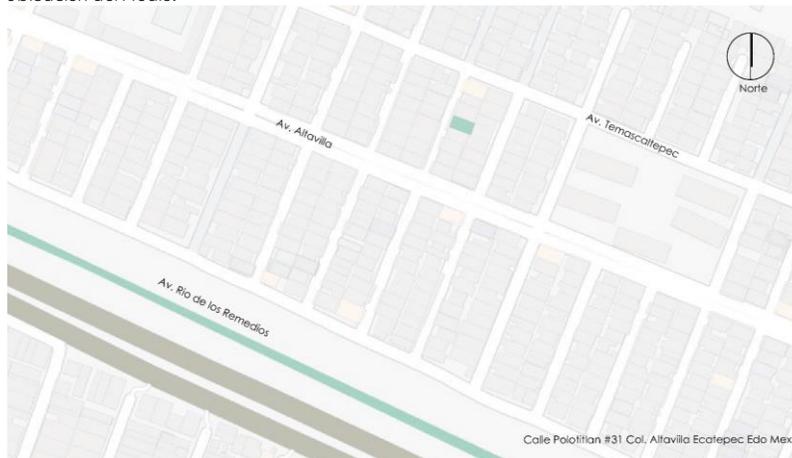
Agua potable y electrificación con suministro al inmueble, conexión del mismo a la línea de drenaje municipal, alumbrado publico con red aérea, guarniciones, banquetas y alacantarillado

EQUIPAMIENTO URBANO

En un radio de 3.5 km se cuenta con transporte público con diferentes rutas terrestres y la estación terminal del metro Martín Carrera de la línea 6, la cual se encuentra ya en la alcaldía GAM. También se encontrará a 630m un parque publico, a 650m la estación terminal del metrobus Río de los remedios, a 200m dos escuelas de educación basica, asi como, canchas deportivas, mercados municipales, e iglesias y gasolineras.

TERRENO

Ubicación del Predio:



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Frente al Oeste sobre la calle Polotitlán, al Norte se encuentra la avenida principal Temascaltepec, al Sur la avenida principal Altavilla y al Este la calle Sultepec

COLINDANCIAS

Al Noroeste en	15.75	mts.	Con lote N° 33 de la calle Polotitlán
Al Suroeste en	15.75	mts.	Con lote N° 29 de la calle Polotitlán
Al Este en	8.08	mts.	Con Lote N° 30 de la calle Sultepec
Al Oeste en	8.08	mts.	Con frente a la calle Polotitlán
Con un Indiviso del	0%		N/A
Superficie Total:	127.26	m2	De Terreno
	85.93	m2	Construidos

Superficie, medidas y colindancias según levantamiento físico arquitectónico realizado por Inspira Arquitectura.

DATOS COMPLEMENTARIOS DEL TERRENO

Configuración y Topografía:	Regular, visiblemente plano	Coef. Ocupación del Suelo (COS):	75%
Densidad Habitacional Permitida:	10354.81 Habitantes/Km ²	Coef. Utilización del Suelo (CUS):	2.1483
Servidumbres o Restricciones:	No se tiene conocimiento de alguna, salvo lo marcado en los reglamentos de construcciones y programas de desarrollo urbano	VAT	1.395349

DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual:

Actualmente el inmueble es usado como casa habitación unifamiliar, la cual comprende de 85.93 m² construidos en un terreno de 127.26 m², la construcción es en una sola planta y cuenta con un garaje para dos autos compactos, así como una estancia sala-comedor, cocina integral, un baño completo, tres recámaras y un patio de servicio.

Tipos de construcción :	T-1 - Casa Habitación de mediana calidad	Número de niveles :	De 1 a 2 niveles max 6m de altura
Calidad y Clasificación de la Construcción :	H 02 04	Edad aproximada de la construcción en años:	67
Vida útil remanente en años :	13	Vida Total en años:	80
Estado de conservación :	Bueno		
Por que:	Se remodeló recientemente.		
Calidad del proyecto :	Bueno		
Por que:	Funciona correctamente para los fines destinados por lo que satisface las necesidades de los usuarios		
Unidades rentables o susceptibles de rentarse:	Una, La casa habitación valuada		

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra

Cimentación:	Losa de cimentación con trabes de liga de concreto armado
Estructura:	Muros de carga y marcos rígidos.
Muros:	Block hueco de concreto
Entrepisos:	Losa de concreto armado con malla electrosoldada en claros cortos a medios
Techos:	Losa de concreto armado con malla electrosoldada
Azoteas:	Entortado de mezcla cemento arena e impermeabilizante
Bardas:	Block hueco de concreto con apalariado repellado fino de 2.8m de altura

Rev estimientos y Acabados Interiores.

Aplanados:	Finos de Yeso con pintura vinilica	Lambrines:	En baño de porcelanato de 60x40
Plafones:	Finos de Yeso y tablaroca	Pisos:	En baño de porcelanato de 60 x 40
Zoclos:	De PVC adheridos en todas las areas	Escaleras:	N/A
Pintura:	Vinilica	Revestimientos especiales:	N/A



Carpintería:

Puertas: **MDF Tambor triplay de pino** Guardarropa: **No cuenta con closets**
Lambrines o Plafones: **Duela laminada de 75x15 cm** Pisos: **Duela laminada de 75x15 cm**
Otros:

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Hidrosanitaria: **Hidráulicas: red de alimentación oculta con tubería y accesorios de pvc hidraulico. Sanitarias: red oculta con tubería y accesorios de pvc**

Instalaciones Eléctricas

Exterior: **instalación monofasica con analizaciones ocultas de poliflex rigido y cableado de alambre, accesorios de gama media mca bñcino**

Mobiliario Fijo

Muebles de baño : **Muebles sanitarios, linea helvex color blanco.**
Muebles de cocina : **Madera melaminada antigüedad de 35 años**

Cancelería

Ventanas: **Linea Nacional de 3" con vidrio tintex gris de 6mm**
Puertas: **De tambor con bastidor de aluminio**

Herrería

Porton: **Reja de herrería con solera forjada en ornamentos ritmicos**
Cerrajería: **Gama Media**

Fachada

La fachada en de carácter sencillo con una reja deteriorada a base de solera metalica y ornamentos forjados, muros y castillos con poco mantenimiento.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales: **Cisterna de concreto armado de 7,000 lts de capacidad**
Elementos Accesorios: **Bomba de agua**
Obras complementarias: **Bardas perimetrales de colindancia**

Consideraciones Previas al Avalúo

Definiciones: La ESTIMACION de los valores de éste AVALUO son el resultado de los análisis correspondientes, como sigue:

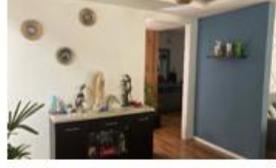
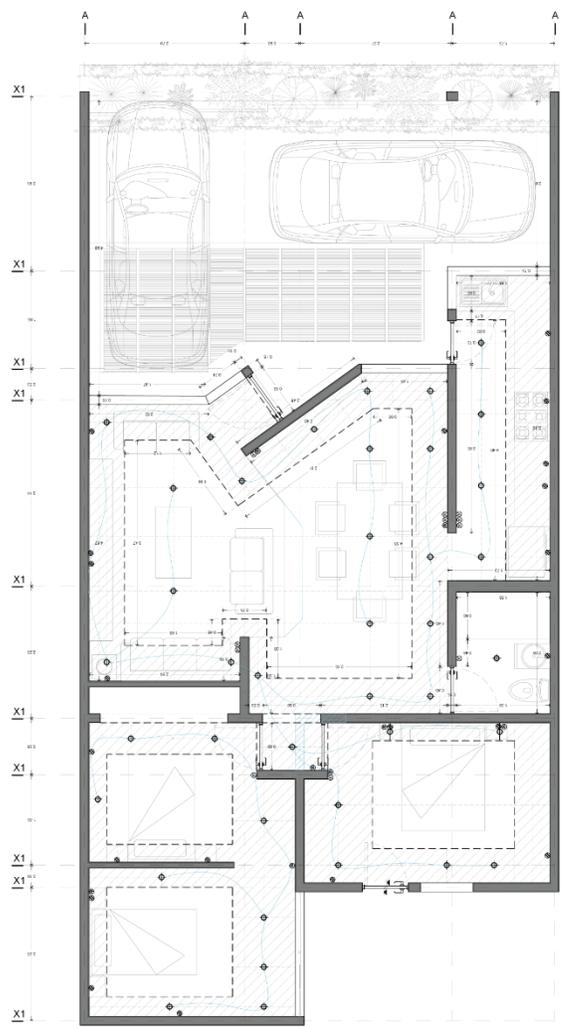
*** PARA EL TERRENO:** Investigación de mercado abierto en la zona y zonas con características similares, consulta de Banco de datos particular e Institucional, además de investigación de mercado en publicaciones especializadas y de circulación diaria realizando una homologación para llegar al valor por m2.

*** EN EL ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FISICO O DIRECTO.-** Se calculó considerando el VRN del inmueble y aplicando los factores correspondientes de edad y conservación de las construcciones.

*** EN EL ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACION DE RENTAS.-** Se calculó considerando la rentabilidad apropiada para el inmueble en base a investigación de mercado en la zona, con inmuebles similares, tomamdo en cuenta únicamente la superficie rentable que corresponde a los locales comerciales y a los departamentos

*** EN EL ENFOQUE DE MERCADO.-** El análisis comparativo tomó en consideración la oferta y demanda existentes en la zona para deducir los valores que corresponden al caso particular llevando a cabo una homologación para determinar el valor por m2 para inmueble analizado.





**AVALÚO COMERCIAL**

Inspira Arquitectura M&I S.A de C.V

Avalúo: 01-2021.

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Valor de mercado:	85.93	m2 x \$	10,484.71	= \$	900,951.13
-------------------	--------------	---------	------------------	------	-------------------

Resultado por enfoque comparativo de mercado

Ver anexo de homologación de mercado

APLICACIÓN DE ENFOQUE DE COSTOS

Lote tipo Predominante:	127.00 m2	Valores de la zona: \$	11,816.17
-------------------------	------------------	------------------------	------------------

FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO A VALUAR

Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Ffo	Ffon	Fre
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Fracción	Superficie m2	Valor Unitario	Coficiente	Motivo del coeficiente:	Valor resultante	Valor parcial	
1.00	127.26	\$ 11,816.17	1.00	Factor resultante: \$	11,816.17	\$ 1,503,725.79	
			(A)	Valor del terreno: \$		1,503,725.79	

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Clase	Edad	Vida Probable	VUR	Fed	Fco	Fre
T1	H	67.00	70.00	3.00	0.14	1.10	0.85
Tipo	Descripción	Superficie	VRN/m2	Demérito %	VNR	Valor	
T1	Habitacional	85.93	\$ 13,792.65		\$ 11,723.75	\$ 1,007,421.84	
			(B)	Valor de las construcciones: \$		1,007,421.84	

VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES

Concepto	EC	Edad	VP	VUR	Fed	Fco	Fre
Bardas	Bueno	67.00	70.00	3.00	0.14	1.10	0.15
Pafios	Bueno	35.00	90.00	55.00	0.65	1.10	0.72
Cocina Integral	Bueno	35.00	40.00	5.00	0.21	1.10	0.23
Cisterna	Bueno	35.00	3.00		0.10	1.10	0.11
Concepto	Cantidad	U	CRN	Demérito	Valor Unitario Neto	Valor Parcial	
Bardas	24.00	m2	\$ 453.00	85%	\$ 69.76	\$ 1,674.29	
Pafios	47.00	m2	\$ 1,247.32	29%	\$ 891.83	\$ 41,916.19	
Cocina Integral	1.00	lfe	\$ 31,199.00	77%	\$ 7,206.97	\$ 7,206.97	
Cisterna	1.00	Pza	\$ 11,000.00	89%	\$ 1,210.00	\$ 1,210.00	
Closets	3.00	Pza	\$ 22,890.00		\$ 68,670.00	-\$ 68,670.00	
			(C)	Valor de OC E IE \$		120,677.45	

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS	(A+B+C)	VALOR FISICO	\$	2,631,825.08
---------------------------------	---------	--------------	----	---------------------

APLICACIÓN DE ENFOQUE DE INGRESOS

Renta Bruta Mensual	\$	18,045.30				
Vacios	1.00	mes/c	8.00	años	TASA	
Predial	\$	1,200.00			Conservación Bueno	
Mantenimiento	\$	500.00	Mensual		Uso General Bueno	
Energía Eléctrica	\$	50.00	Bimestral		Proyecto Bueno	
Agua	\$	125.00	Mensual		Vida Útil Remanente 3.00	
Administración	\$	-			Ubicación Manzana Intermedia Residencial	
ISR		3%			Zona Ubicación Bueno	
Seguro	\$	671.61				



Deducciones	%	\$	CALCULO DEL VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	
a) Vacios	1.04%	\$ 187.97	RBM	\$ 18,045.30
b) Impuesto Predial (Base Renta)	6.65%	\$ 1,200.00	DEDUCCIONES	\$ 2,709.59
c) Servicio de agua (en su caso)	0.69%	\$ 125.00	RNM	\$ 15,335.71
d) Conservación mantenimiento	2.77%	\$ 500.00	Renta Anualizada	\$ 184,028.56
e) Administración	0.00%		TASA CAPITAL 10.42%	
f) Energía eléctrica (en su caso)	0.14%	\$ 25.00	Valor de las Construcciones	\$ 1,007,421.84
g) Seguros	3.72%	\$ 671.61	Edad	67.00
h) Otros (limporevistas, IVA, mejoras)			Vida Probable	70.00
i) Deducciones Fiscales (b+c+d+e+f+g)	13.97%	\$ 2,709.59	Valor de las Construcciones \$ 1,007,421.84	
j) Impuesto Sobre la Renta	3.00%	\$ 541.36	Edad 67.00	
Suma (a+h+i+j)	18.02%	\$ 3,438.92	Vida Probable 70.00	
ENR				

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS	\$	1,766,109.05
RESUMEN		

Resultados por enfoque:		100.00%
Comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ 900,951.13	17.00%
Costos (Valor físico Directo)	\$ 2,631,825.08	49.67%
Ingresos (Valor de capitalizacion de rentas)	\$ 1,766,109.05	33.33%
VALOR COMERCIAL	\$ 2,048,988.95	\$ 5,298,885.26

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se concluye que el valor comercial del inmueble casa habitación, corresponde al valor de \$2,041,608.99, valor que resulta de aplicar el método de incidencia proporcional de los tres valores obtenidos en avalúos

CONCLUSIÓN

El valor comercial en números redondos. **\$ 2,048,000.00**

DOS MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día:
sábado, 10 de julio de 2021

Valuador:


Isaac Gonzalez Soto



Analisis de Oferta Comparable en Venta - Terreno

Lote	Calle	Nº Oficial	Colonia	Forma	Ri	Zona	Frentes	Topografía	L	H
Lote1		16-25	S/N	Rústica Xalostoc	Irregular	Calle	1	Plano		
Lote2	Calzada Ticomán	S/N	Zacatenco		Irregular	Avenida	2	Plano		
Lote3	Ramiriqui	1035	Residencial Zacatenco		Regular	Calle	1	Plano		
Lote4	Cantera	5-42	Martín Carrera		Regular	Avenida	1	Plano		
Lote5	Tulipan	32	San Felipe de Jesús		Regular	Calle	1	Plano		
Lote6	Independencia	56	San Felipe de Jesús		Regular	Avenida	1	Plano		
Lote7	Plazuela 17	2	Plazas de Aragón		Regular	Cerrada	1	Plano		
Lote8	Manganeso	2	Felipe Ángeles		Regular	Cerrada	1	Plano		
Lote9	El Copal	Lte. 17	Lomas de Lindavista		Regular	Calle	1	Plano		

Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2	FCO	FZO	FUB	FFR	FFO	FSU	FTO	FFON
Lote1	\$ 7,900,000.00	1,200.00	\$ 6,583.33	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	0.84	1.00
Lote2	\$ 5,900,000.00	530.00	\$ 11,132.08	0.97	1.20	1.15	1.00	1.00	0.73	0.94	1.00
Lote3	\$ 7,700,000.00	403.00	\$ 19,106.70	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00
Lote4	\$ 10,679,169.00	507.00	\$ 21,063.45	0.95	1.20	1.25	1.00	1.00	1.00	0.96	0.90
Lote5	\$ 792,000.00	144.00	\$ 5,500.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Lote6	\$ 792,000.00	144.00	\$ 5,500.00	0.97	1.20	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Lote7	\$ 1,600,000.00	111.00	\$ 14,414.41	0.95	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Lote8	\$ 1,850,000.00	245.00	\$ 7,551.02	0.90	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Lote9	\$ 3,450,000.00	136.00	\$ 25,367.65	0.97	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Lote Tipo				N/A	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
-----------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Homologación

Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2	FCO	FZO	FUB	FFR	FFO	FSU	FTO	FFON	FRE	\$/m2
Lote1	\$ 7,900,000.00	\$ 1,200.00	\$ 6,583.33	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.19	1.00	1.00	1.24 \$ 8,181.80
Lote2	\$ 5,900,000.00	\$ 530.00	\$ 11,132.08	0.97	0.83	0.87	1.00	1.37	1.06	1.00	1.00	1.02 \$ 11,402.97	
Lote3	\$ 7,700,000.00	\$ 403.00	\$ 19,106.70	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.01 \$ 19,305.73	
Lote4	\$ 10,679,169.00	\$ 507.00	\$ 21,063.45	0.95	0.83	0.80	1.00	1.00	1.04	1.11	1.00	0.73 \$ 15,440.03	
Lote5	\$ 792,000.00	\$ 144.00	\$ 5,500.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95 \$ 5,225.00	
Lote6	\$ 792,000.00	\$ 144.00	\$ 5,500.00	0.97	0.83	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70 \$ 3,865.94	
Lote7	\$ 1,600,000.00	\$ 111.00	\$ 14,414.41	0.95	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.19 \$ 17,117.12	
Lote8	\$ 1,850,000.00	\$ 245.00	\$ 7,551.02	0.90	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75 \$ 5,663.27	
Lote9	\$ 3,450,000.00	\$ 136.00	\$ 25,367.65	0.97	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.84 \$ 21,397.06	

Promedio del valor resultante \$ 11,816.17

Analisis de Oferta Comparable en Venta - Construcciones

Inmueble	Calle	Nº Oficial	Colonia	Forma	Ri	Zona	Frentes	Topografía	H
1	De la Constitución	S/N	Altavilla		Regular	Calle	1	Plano	
2	Naucalpan	15	Altavilla		Regular	Calle	1	Plano	
3	Calle 325	916	Nueva Atzacotalco		Irregular	Calle	1	Plano	
4	Gladiola	Lte. 11	Juan González		Regular	Calle	1	Plano	
5	Gladiola	S/N	Juan González		Regular	Calle	1	Plano	
6	Golondrinas	23	El Risco CTM		Regular	Cerrada	1	Plano	
7	Vicente García González	101	El Risco CTM		Regular	Calle	1	Plano	
8	Norberto Fonseca	17	El Risco CTM		Regular	Cerrada	1	Plano	
9	Calle 24	12-6	El Risco CTM		Regular	Cerrada	1	Plano	

Inmueble	V. Oferta	Superficie	\$/m2	FCO	FZO	FUB	FED	FCAL	FSERV	FOTRO
Inmueble 1	\$ 1,800,000.00	130.00	\$ 13,846.15	0.90	1.20	1.15	1.00	1.00	0.91	0.94
Inmueble 2	\$ 3,350,000.00	170.00	\$ 19,705.88	0.90	1.00	1.00	1.00	1.66	1.00	1.00
Inmueble 3	\$ 1,686,500.00	200.00	\$ 8,432.50	0.95	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00
Inmueble 4	\$ 2,000,000.00	200.00	\$ 10,000.00	0.95	1.00	1.00	0.89	0.94	1.00	1.00
Inmueble 5	\$ 2,000,099.00	187.00	\$ 10,695.72	0.95	1.00	1.00	0.95	1.66	1.00	1.00
Inmueble 6	\$ 1,156,387.00	122.00	\$ 9,478.58	0.90	0.80	1.00	0.94	0.94	1.00	1.00
Inmueble 7	\$ 891,000.00	155.00	\$ 5,748.39	0.80	1.00	1.00	1.66	0.92	1.00	1.00
Inmueble 8	\$ 2,100,000.00	92.00	\$ 22,826.09	0.99	0.80	1.00	0.93	1.66	1.66	1.00
Inmueble 9	\$ 2,500,000.00	72.00	\$ 34,722.22	0.98	1.20	1.00	0.92	1.66	1.00	1.00

Lote Tipo				N/A	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
-----------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Homologación

Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2	FCO	FZO	FUB	FED	FCAL	FSERV	FOTRO	FRE	\$/m2
Inmueble 1	\$ 1,800,000.00	\$ 130.00	\$ 13,846.15	0.90	0.83	0.87	1.00	1.10	1.06	1.00	0.85	\$ 11,729.54
Inmueble 2	\$ 3,350,000.00	\$ 170.00	\$ 19,705.88	0.90	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.60	\$ 11,871.01
Inmueble 3	\$ 1,686,500.00	\$ 200.00	\$ 8,432.50	0.95	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.09	\$ 9,165.76
Inmueble 4	\$ 2,000,000.00	\$ 200.00	\$ 10,000.00	0.95	1.00	1.00	1.12	1.06	1.00	1.00	1.20	\$ 11,953.14
Inmueble 5	\$ 2,000,099.00	\$ 187.00	\$ 10,695.72	0.95	1.00	1.00	1.05	0.60	1.00	1.00	0.63	\$ 6,782.32
Inmueble 6	\$ 1,156,387.00	\$ 122.00	\$ 9,478.58	0.90	1.25	1.00	1.06	1.06	1.00	1.00	1.41	\$ 13,409.04
Inmueble 7	\$ 891,000.00	\$ 155.00	\$ 5,748.39	0.80	1.00	1.00	0.60	1.09	1.00	1.00	0.65	\$ 3,764.00
Inmueble 8	\$ 2,100,000.00	\$ 92.00	\$ 22,826.09	0.99	1.25	1.00	1.08	0.60	0.60	1.00	0.49	\$ 11,133.77
Inmueble 9	\$ 2,500,000.00	\$ 72.00	\$ 34,722.22	0.98	0.83	1.00	1.09	0.60	1.00	1.00	0.55	\$ 18,946.56

Costo por metro 2 \$ 10,484.71



Analisis de Oferta Comparable en Capitalización de rentas

Lote	Calle	Nº Oficial	Colonia	Tipo	Forma	Ri	Zona	Frentes	Topografía
Inmueble 1	Boulevard Ávila Camacho		S/N División del Norte			Regular	Calle	1	Plano
Inmueble 2	Jorge Jiménez Cantú		15 Villa de Guadalupe Xal			Regular	Avenida	1	Plano
Inmueble 3	Tixtla		Lte. 2548 San Felipe de Jesús			Regular	Avenida	1	Plano
Inmueble 4	Valle de Ceylan		20 Valle de Aragón 1ra Sección			Regular	Cerrada	1	Plano
Inmueble 5	León de los Aldama		Lte. 3548 San Felipe de Jesús			Regular	Avenida	1	Plano
Inmueble 6	Artículo 123		S/N Atzacocalco			Regular	Cerrada	1	Plano
Inmueble 7	Vasco de Quiroga		S/N Pueblo de Santiago Atzacocalco			Regular	Calle	1	Plano
Inmueble 8	16 de Septiembre		14 Pueblo de Santiago Atzacocalco			Regular	Calle	1	Plano
Inmueble 9	Fray Bartolomé de las Casas		155 Vasco de Quiroga			Regular	Calle	1	Plano

Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2	FCO	FZO	FUB	FED	FCAL	FSERV	F OTRO
Inmueble 1 \$	6,000.00	45.00	133.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 2 \$	2,500.00	20.00	125.00	0.98	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00
Inmueble 3 \$	3,850.00	35.00	110.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 4 \$	5,500.00	60.00	91.67	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 5 \$	5,500.00	55.00	100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 6 \$	17,500.00	60.00	291.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 7 \$	3,000.00	20.00	150.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 8 \$	3,000.00	23.00	130.43	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Inmueble 9 \$	3,800.00	20.00	190.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Lote Tipo				N/A	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
-----------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Homologación											Valor resultante	
Lote	V. Oferta	Superficie	\$/m2	FCO	FZO	FUB	FED	FCAL	FSERV	F OTRO	FRE	\$/m2
Inmueble 1 \$	6,000.00	45.00	133.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	133.33
Inmueble 2 \$	2,500.00	20.00	125.00	0.98	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.85	106.52
Inmueble 3 \$	3,850.00	35.00	110.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	110.00
Inmueble 4 \$	5,500.00	60.00	91.67	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	101.85
Inmueble 5 \$	5,500.00	55.00	100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00
Inmueble 6 \$	17,500.00	60.00	291.67	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	277.08
Inmueble 7 \$	3,000.00	20.00	150.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	150.00
Inmueble 8 \$	3,000.00	23.00	130.43	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	130.43
Inmueble 9 \$	3,800.00	20.00	190.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	190.00

\$ 210.94

Tasa de Capitalización										
Calculo de la tasa de capitalización										
Concepto	0,08	0,085	0,09	0,095	0,1	0,105	0,11	0,115	0,12	
Edad	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	MÁS DE 40	
Puntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Conservación	Nuevo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Ruina	
Puntos	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Uso General	Optimo	Excelente	Muy Bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Malo	Sin Uso	
Puntos	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Proyecto	Optimo	Excelente	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pesimo	
Puntos	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Vida Útil Remanente	Mas de 50	46-50	41-45	36-40	31-35	26-30	21-25	15-20	-15	
Puntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Ubicación de manzana	Manzana	Cabecera Comercial	Esquina Comercial	Cabecera Residencial	Esquina Residencial	Intermedia Comercial	Intermedia Residencial	Interior Comercial	Interior Residencial	
Puntos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Zona de Ubicación	Exclusiva	Residencial	Muy buena	Buena	Media	Media Buena	Baja	Media Baja	Sub-urbana	
Puntos	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Suma de Puntos	0	0	0	4	0	0	1	0	0	2
Capitalización	1.1429	1.2143	1.286	1.3571	1.4286	1.5	1.5714	1.6429	1.7143	
Suma de Capitalización	0	0	0	5.4284	0	0	1.5714	0	3.4286	
Tasa Resultante	10.4284									



Costos de Construcción por m²

Casa Habitación 85.96m²

Datos del Inmueble		Composición Arquitectónica por Local			
Tipo	Inmuebles	Sala	1.0	15.92	12.49%
Clasificación	Vivienda	Comedor	1.0	17.11	13.42%
Subclasificación	Unifamiliar	Recamaras	3.0	34.19	26.82%
Niveles	1	Baños	1.0	4.46	3.50%
Clase	3	Cocina	1.0	9.96	7.81%
Fachadas	1	Patios	2.0	45.84	35.96%
		Suma		127.48	100%
Superficie del Inmueble		Composición por tipo de area			
Area nominal construida	85.96	Area intima		38.65	30.32%
		Area recepción		33.03	25.91%
		Area Servicios		55.80	43.77%
		Suma		127.48	100%

Nota: Las areas de los cuadros anteriores están en m²

Cuadro resumen por partidas a costo directo y a V.R.N

Partida	CD	VRN	\$/m ²	%
Preliminares \$	49,749.56	68,797.67	800.35	5.80%
Cimentación \$	157,817.81	218,243.09	2,538.89	18.41%
Estructura \$	228,704.73	316,271.20	3,679.28	26.68%
Acabados \$	24,172.31	33,427.40	388.87	2.82%
Albañilería \$	37,621.25	52,025.67	605.23	4.39%
l. Electricas \$	45,075.32	62,333.76	725.15	5.26%
l. Sanitarias \$	84,836.65	117,318.91	1,364.81	9.90%
Herrería \$	22,299.06	30,836.92	358.74	2.60%
Cancelería \$	37,492.73	51,847.95	603.16	4.37%
Carpintería \$	136,290.28	188,473.10	2,192.57	15.90%
Gas \$	10,294.15	14,235.57	165.61	1.20%
Limpieza \$	22,998.88	31,804.69	369.99	2.68%
Suma \$	857,352.73	1,185,615.94	13,792.65	100%

Modificadores de Costo MC

Costo Directo	\$	857,352.73		
Indirectos y utilidad del contratista (% x CD)	24.00%	\$	857,352.73	\$ 205,764.66
Licencia y Proyecto (%x(CD+CI))	4.00%	\$	1,063,117.39	\$ 42,524.70
Genero habitacional (%IVA a Materiales)	16.00%	\$	499,836.64	\$ 79,973.86
			72.31%	
Suma		27.69%		\$ 328,263.21

V.R.N Valor de Reposición Nuevo de la Construcción (CD+MC)

	\$	1,185,615.94	
--	----	---------------------	--

Costo por m² de la Construcción \$ 1,185,615.94 /85.96 = \$ 13,792.65



7.3 Avalúo Inmobiliario 03 | Jennifer Madrigal Mercado



AVALÚO COMERCIAL

Av aluo: 01-2021.

ANTECEDENTES

Perito que practica el avalúo: Madrigal Mercado Jennifer	Valuador: Madrigal Mercado Jennifer
Solicitante del Avalúo: Araceli Mercado Fonseca	Especialidad: Inmobiliaria
Domicilio del solicitante: Madre Perla No. 75 Col. Rodeo de la Punta C.P. 63110	
Inmueble que se Valúa: Casa Habitación	Ubicación del Inmueble: Ecatepec Edo. Mex
Régimen de Propiedad: 1- Privada Individual	Objeto del Avalúo: Comercial
Propietario del Inmueble: Araceli Mercado Fonseca	Propósito del Avalúo: Conocer su valor comercial
Nº de Cuenta Predial:	Nº de Cuenta del Agua:

UBICACIÓN

Calle: Madre Perla No. 75	Numero: 75
Colonia: Rodeo de la Punta	CP 63110
Estado: Nayarit	Delegación ó Municipio: Ecatepec

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Habitacional con densidad media	Contaminación ambiental: Baja por transito local
Tipos de construcción dominante: Casas Habitación y comercios	Uso del Suelo: H/4/30
Índice de saturación en la zona: Suelo construido saturado al 100%	Índice: 40 viv. / ha
Población: Residente	

VIAS DE ACCESO.

Principales: **Estrella de mar e insurgentes norte**
 Secundarias: **madre perla, caracol**

SERVICIOS PÚBLICOS

Completos, agua potable con suministro al inmueble, drenaje con conexión al inmueble, telefonía, electrificación y alumbrado, recolección de desechos, pavimentos, guarniciones y banquetas.

EQUIPAMIENTO URBANO

A 5 cuadras cuenta con servicio de transporte publico, en un radio de 1 km encontramos tiendas, papelerías, clínicas, tiendas de autoservicio, hoteles, servicios dentales, agencias automotrices, parques, instalaciones deportivas, iglesias, comercios mixtos, gasolineras, gyms, club deportivo, veterinarias.

TERRENO

Ubicación del Predio:



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Acera con frente a la calle caracol dirigida al NO, entre las calles insurgentes al NE y miramar al SO.

COLINDANCIAS

Al Sur en	7.00	mts.	Propiedad privada
Al Norte en	7.00	mts.	Calle Madre Perla y Calle Caracol
Al Este en	20.00	mts.	Propiedad privada
Al Oeste en	20.00	mts.	Propiedad privada
Con un Indiviso del	0%		N/A
Superficie Total:	140.00	m2	De Terreno
	105.00	m2	Construidos

Superficie, medidas y colindancias según levantamiento físico arquitectónico realizado por Inspira Arquitectura.

DATOS COMPLEMENTARIOS DEL TERRENO

Configuración y Topografía: Terreno regular visiblemente plano	Coef. Ocupación del Suelo (COS):	75%
Densidad Habitacional Permitida: Hasa 40 viv / ha.	Coef. Utilización del Suelo (CUS):	
Servidumbres o Restricciones: Únicamente las indicadas en el plan de desarrollo urbano municipal	VAT	105.00

DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual:

Casa Habitación, 1 solo nivel, 2 recamaras, 1 baño, patio de servicio, sala - comedor, cocina, cochera.

Tipos de construcción : T-1 -Casa Habitación de mediana calidad	Número de niveles :	De 1 a 2 niveles max 6m de altura
Calidad y Clasificación de la Construcción : H 02 03	Edad aproximada de la construcción en años:	28
Vida útil remanente en años : 42	Vida Total en años: 70	
Estado de conservación : Muy Bueno		
Por que: Se remodeló recientemente.		
Calidad del proyecto : Adecuado		
Por que: Cumple con las funciones adecuadas habitables.		
Unidades rentables o susceptibles de rentarse: Una, La casa habitación valuada		

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra

Cimentación:	A base de zapatas corridas y zapatas aisladas de concreto armado
Estructura:	A base casillos, cadenas y cerramientos de concreto armado
Muros:	Muros de carga de tabique rojo
Entrepisos:	no cuenta
Techos:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor
Azoteas:	Enladrillada, lecheadas e impermeabilizadas
Bardas:	block macizo de 12 x 18 x 38 cm



Revestimientos y Acabados Interiores.

Aplanados: **Aplanados de cemento arena en muros exteriores, muros de patio de servicio.**

Lambrines: **No cuenta**

Pisos: **De loseta cerámica de 60x15 con acabado tipo madera en interiores, loseta de 30x30 en cochera,**

Plafones: **no cuenta**

Zoclos: **no cuenta**

Escaleras: **N/A**

Pintura: **Vinilica**

Revestimientos especiales: **N/A**

Carpintería:

Puertas: **Puertas de madera de tambor de pino**

Guardarropa: **No cuenta con closets**

Lambrines o Plafones: **no cuenta**

Pisos: **no cuenta**

Otros:

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Hidrosanitaria: **Hidráulicas: red de alimentación oculta con tubería y accesorios de pvc hidraulico. Sanitarias: red oculta con tubería y accesorios de pvc**

Instalaciones Eléctricas

Exterior: **Monofásica a base de canalizaciones de poliducto oculto en muros y losas, cajas, chalupas, cableado eléctrico, contactos y apagadores.**

Mobiliario Fijo

Muebles de baño: **Biancos de buena calidad**

Cancelería

Ventanas: **Cerraduras comerciales nacionales en puertas y ventanas y cancelería interior**

Puertas: **Cristal templado de 6 mm en claros estándar en ventanas**

Herrería

HRR: **Marcos y contramarcos de hierro en ventanas y puertas de acceso.**

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Instalaciones especiales: **no cuenta**

Elementos Accesorios: **no cuenta**

Obras complementarias: **Cisterna**

Consideraciones Previas al Avalúo

Definiciones: La ESTIMACION de los valores de éste AVALUO son el resultado de los análisis correspondientes, como sigue:

*** PARA EL TERRENO:** Investigación de mercado abierto en la zona y zonas con características similares, consulta de Banco de datos particular e Institucional, además de investigación de mercado en publicaciones especializadas y de circulación diaria realizando una homologación para llegar al valor por m2.

*** EN EL ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FISICO O DIRECTO.-** Se calculó considerando el VRN del inmueble y aplicando los factores correspondientes de edad y conservación de las construcciones.

*** EN EL ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACION DE RENTAS.-** Se calculó considerando la rentabilidad apropiada para el inmueble en base a investigación de mercado en la zona, con inmuebles similares, tomando en cuenta únicamente la superficie rentable que corresponde a los locales comerciales y a los departamentos

*** EN EL ENFOQUE DE MERCADO.-** El análisis comparativo tomó en consideración la oferta y demanda existentes en la zona para deducir los valores que corresponden al caso particular llevando a cabo una homologación para determinar el valor por m2 para inmueble analizado.





APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Valor de mercado:	105	m2 x \$	8,900.00	= \$	934,500.00
Resultado por enfoque comparativo de mercado					
Ver anexo de homologación de mercado					

APLICACIÓN DE ENFOQUE DE COSTOS

Lote tipo Predominante:	140.00	m2	Valores de la zona: \$	3,700.00
-------------------------	---------------	----	------------------------	-----------------

FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO A VALUAR

Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fto	Ffon	Fre
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Fracción	Superficie m2	Valor Unitario	Coefficiente	Motivo del coeficiente:		Valor resultante	Valor parcial
1.00	140.00	\$ 3,700.00	1.00	Factor resultante:		\$ 3,700.00	\$ 518,000.00
			(A)	Valor del terreno:		\$	518,000.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Clase	Edad	Vida Probable	VUR	Fed	Fco	Fre
T1	H	29.00	70.00	41.00	0.63	1.10	0.69
Tipo	Descripción	Superficie	VRN/m2	Demérito %	VNR	Valor	
T1	Habitacional	105.00	\$ 8,310.00	31	\$ 5,732.21	\$	601,934.85
			(B)	Valor de las construcciones:		\$	601,934.85

VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES

Concepto	EC	Edad	VP	VUR	Fed	Fco	Fre
Bardas	Bueno	29.00	70.00	41.00	0.63	1.10	0.69
Pafios	Bueno	29.00	70.00	41.00	0.63	1.10	0.69
Cisterna	Bueno	29.00	70.00	41.00	0.63	1.00	0.63
Concepto	Cantidad	U	CRN	Demérito	Valor Unitario Neto	Valor Parcial	
Bardas	21.00	m2	\$ 453.00	31%	\$ 313.93	\$	6,592.51
Pafios	14.00	m2	\$ 1,247.32	31%	\$ 864.39	\$	12,101.50
Cisterna	1.00	Pza	\$ 49,012.00	37%	\$ 30,877.56	\$	30,877.56
			(C)	Valor de OC E IE		\$	49,346.75

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS	(A+B+C)	VALOR FISICO	\$	1,169,281.60
---------------------------------	---------	--------------	----	---------------------

APLICACIÓN DE ENFOQUE DE INGRESOS

Renta Bruta Mensual	\$	5,250.00					
Vacios	2.00	mes/c	3.00	años	TASA		
Predial	\$	589.35				Conservación MUY BUENO	
Mantenimiento		Mensual				Uso General ADECUADO	
Energía Eléctrica	\$	1,012.00	Bimestral				Proyecto ADECUADO
Agua	\$	67.50	Mensual				Vida Útil Remanente 41.00
Administración	\$	-				Ubicación Manzana INTERMEDIA RESIDENCIAL	
ISR		3%				Zona Ubicación MEDIA	
Seguro	\$	401.29					



Deducciones	%	\$	CALCULO DEL VALOR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	
a) Vacios	5.56%	\$ 291.67	RBM	\$ 5,250.00
b) Impuesto Predial (Base Renta)	11.23%	\$ 589.35	DEDUCCIONES	\$ 2,013.31
c) Servicio de agua (en su caso)	1.29%	\$ 67.50	RNM	\$ 3,236.69
d) Conservación mantenimiento	0.00%	\$ -	Renta Anualizada	\$ 38,840.32
e) Administración	0.00%	0		
f) Energía eléctrica (en su caso)	9.64%	\$ 506.00	TASA CAPITAL	9.8577%
g) Seguros	7.64%	\$ 401.29	Valor de las Construcciones	\$ 601,934.85
h) Otros (limporevistas, IVA, mejoras)	0	0	Edad	29.00
i) Deducciones Fiscales (b+c+d+e+f+g)	29.79%	\$ 1,564.14	Vida Probable	70.00
j) Impuesto Sobre la Renta	3.00%	\$ 157.50		
Suma (a+h+i+j)	38.35%	\$ 2,013.31		
ENR				

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS \$ 394,009.97

RESUMEN

Resultados por enfoque:		100.00%
Comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ 934,500.00	37.41%
Costos (Valor fisico Directo)	\$ 1,169,281.60	46.81%
Ingresos (Valor de capitalizacion de rentas)	\$ 394,009.97	15.77%
VALOR COMERCIAL	\$ 1,169,281.60	\$ 2,497,791.57

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE; ES EL QUE CORRESPONDE AL VALOR DE \$ 1,170,681.60 PESOS POR SER EL MAS REPRESENTATIVO.

CONCLUSIÓN

El valor comercial en números redondos. \$ 1,170,000.00

UN MILLON CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

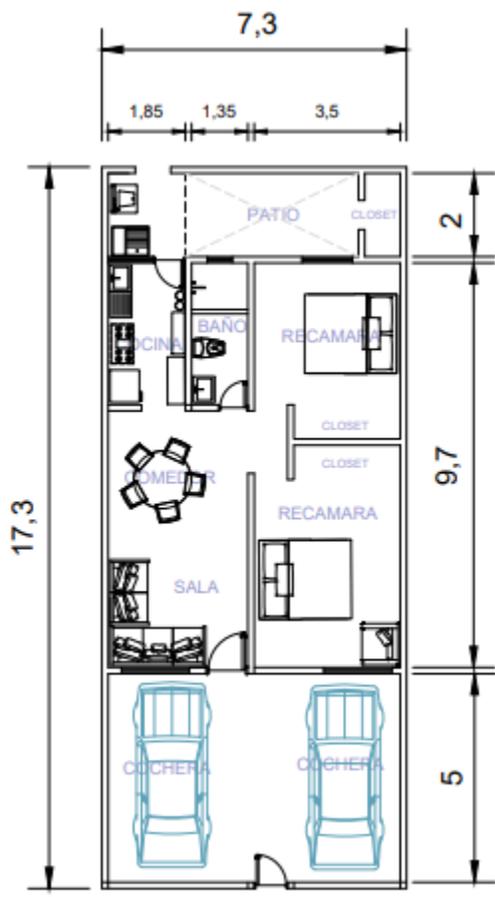
**Esta cantidad representa el valor comercial al día :
sábado, 10 de julio de 2021**

VALUADOR



Jenifer Madrigal Mercado





COCHERA

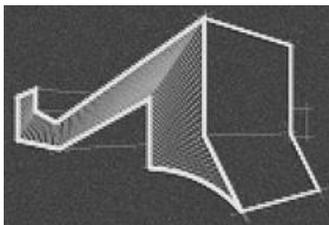


SALA - COMEDOR



ACCESO

7.4 Avalúo Inmobiliario 04 | Daniel Ramirez Sainz



Daniel Ramírez Sáinz

Ingeniero Arquitecto

"Arquitectura, es todo lo que se "

AVALÚO N°: 01/2021-H

FECHA: 10-jul-21

I. ANTECEDENTES

Perito que practica el avalúo:	DANIEL RAMIREZ SAINZ		
Solicitante del Avalúo:	ING. IVAN RAMIREZ SAINZ		
Domicilio del solicitante:	MAR EGEO 244-B COL. SAN SALVADOR XOCHIMANCA. ALC. AZCAPOTZALCO. CDMX		
Valuador:	DANIEL RAMIREZ SAINZ	CED. PROF. No.	
Especialidad:	INMUEBLES		
Registro de Tesorería DF:	NO DISPONIBLE		
Fecha del Avalúo:	10-jul-21	Fecha de Inspección:	05-jun-21
Inmueble que se Valúa:	CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR		
Ubicación del Inmueble:	Calle : AV. IGNACIO RAMÍREZ No. 36		
	Delegación	ó MANEADERO	
	Colonia:	FRACCIONAMIENTO DEL CARMEN	Municipio :
	Código Postal :	22793 Estado :	BAJA CALIFORNIA
Régimen de Propiedad.	PRIVADA		
Propietario del Inmueble	IVAN RAMIREZ SAINZ		
Objeto del Avalúo :	CONOCER SU VALOR COMERCIAL		
Propósito del Avalúo:	CONOCER SU VALOR COMERCIAL		
N° de Cuenta Predial:	DC-009-004		
N° de Cuenta del Agua:			

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:	HABITACIONAL CON SERVICIOS		
Tipos de construcción dominante :	CASAS HABITACIÓN CALIDAD ECONÓMICA HASTA 2 NIVELES		
Índice de saturación en la zona :	60%		
Población :	MIXTA (FLOTANTE Y RESIDENTE)		
Contaminación ambiental :	ATMOSFÉRICA DEBIDO AL POLVO POR EL AMBIENTE		
Uso del Suelo :	H 03 60		
Vías de Acceso e Importancia de las mismas :	PRINCIPALES:	CARRETERA TRANSPENINSULAR ENSENADA-LÁZARO CÁRDENAS	
SECUNDARIAS	AVENIDA IGNACIO RAMÍREZ		
Servicios públicos:	AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, DRENAJE, TELEFONÍA E INTERNET, RECOLECCIÓN DE BAS		
Equipamiento Urbano :	EDUCACIÓN, ESCUELA PRIMARIA A 2 KM, KINDER A 3KM, UNIVERSIDAD A 7KM, SALUD CLINICAS A 500METROS, HOSPITAL REGIONAL A 7KM, RECREACIÓN A 10KM, COMERCIOS LOCALES MEDIOS A MENOS DE 300M.		



III. TERRENO

Ubicación del Predio:



GOOGLE

<https://www.google.com/maps/place/31°43'05.3%22N+116°34'29.0%22W/@31.718126,-116.5752672,200m/data=!3m2!1e3!4b1!4m1!4!1m7!3m6!1s0x80d8850124ab7099:0x7f2ffb5764ea6fc1!2sManadero.+B.C.>

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

FACHADA DE CASA AL NORTE EN AVENIDA IGNACIO RAMÍREZ, SUR CON CALLE LEONOR PRECIADO, ORIENTE CON CALLE M. ENSENADA-LÁZARO CÁRDENAS, AL PONIENTE CON CALLE TRINIDAD ÁLVAREZ

Colindancias:

AL NORTE EN	8.00 mts. CON AV. IGNACIO RAMÍREZ
AL SUR EN	8.00 mts. CON PREDIO PRIVADO
AL ORIENTE	20.55 mts. CON PREDIO PRIVADO
AL PONIENTE	20.60 mts. CON PREDIO PRIVADO

INDIVISO N/A

SUPERFICIE Y MEDIDAS SEGÚN: ESCRITURA No 87,432, VOLÚMEN No. 3,032 NOTARIA No 1 LIC. PABLO V. SÁNCHEZ MARTÍNEZ. ENSENADA, BAJA CALIFORNIA. 25 DE JULIO DEL 2016

SUPERFICIE DEL TERRENO **164.63** m²

Configuración y Topografía:

REGULAR, SENSIBLEMENTE PLANO

Características Panorámicas y/o Urbanas :

SEMIURBANO

Densidad Habitacional Permitida:

HUM = HABITACIONAL UNIFAMILIAR MEDIANA 28 A 32 HAB/HA

Intensidad de Construcción : (CUS)
(COS)

69.9M²

VAT 0.42

Área Libre

58%

Servidumbres o Restricciones:

LAS CORRESPONDIENTES AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual :

HABITACIONAL

PROYECTO DESARROLLADO EN UN NIVEL, CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PARA CARRO AL FRENTE, ÁREA DE ACCESO Y PATIO TRASERO. SALA, COMEDOR, COCINA CON MUEBLE INTEGRAL, VESTÍBULO PASILLO, 2 RECÁMARAS CON CLOSET 1 BAÑO COMPLETO Y ÁREA DE SERVICIO POSTERIOR.

Tipos de construcción : T-1 HABITACIONAL MODERNA MEDIANA CALIDAD, COMPRENDE TODA

Calidad y Clasificación de la Construcción : T-1 H 02 3

Número de niveles : 1

Edad aproximada de la construcción en años: 13
Vida útil remanente en años : 57
Vida Total en años: 70

Estado de conservación : BUENO PORQUE SE REALIZAN MANTENIMIENTOS PERIÓDICOS, CORRECTIVOS Y PREVENTIVOS, NO SE OBSERVA DETERIORO MAYOR. EL PROYECTO SATISFACE ADECUADAMENTE LAS NECESIDADES DEL USUARIO

Calidad del proyecto : BUENO

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: UNA, LA CASA VALUADA

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra

Cimentación: PROBABLEMENTE ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO COLADO EN SITIO.
Estructura: CADENAS DE DESPLANTE, CERRAMIENTO, CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO COLADO EN SITIO.
Muros: BLOCK HUECO DE CONCRETO 15CM ESPESOR JUNTEADOS CON MEZCLA CEMENTO-ARI
Entrepisos: LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO 10CM DE ESPESOR COLADA EN SITIO
Techos: NO TIENE

Azoteas : RELLENO DE TEZONTLE CON ENTORTADO DE CONCRETO, CARPETA ASFÁLTICA.
Bardas: BLOCK HUECO DE CONCRETO 15CM ESPESOR JUNTEADOS CON MEZCLA CEMENTO-ARI

Revestimientos y Acabados Interiores.

Aplanados: MEZCLA CEMENTO-ARENA PULIDO

Plafones: PASTA AFINADA CON PINTURA VINILICA CALIDAD NACIONAL
Lambrines: ACABADO DE AZULEJO CERÁMICO 33X33 CM EN SANITARIOS LÍNEA NACIONAL ECONOMICA
Pisos: LOSETA CERÁMICA 33X33CM EN INTERIORES CALIDAD NACIONAL ECONOMICA, EN EXTERIORES CEMENTO ESCOBILLADO.

Zoclos : A BASE DE LOSETA CERÁMICA 10CM ANCHO DE LÍNEA ECONOMICA NACIONAL
Escaleras: NO TIENE

Pintura: PINTURA VINÍLICA PARA INTERIORES TIPO COMEX Y ELEMENTOS DE MADERA BARNIZADO
Recubrimientos especiales: NO TIENE



Carpintería:
Puertas MADERA DE TAMBOR DE PINO 2ª BARNIZADO EN INTERIORES CON HERRAJES TIPO ECONÓMICO NACIONAL. PERFILES Y LÁMINA METÁLICA EN EXTERIORES CON HERRAJES DE SEGURIDAD.
Guardarropa CLOSETS DE MADERA DE 2ª BARNIZADOS TRIPLAY DE PINO ESPESOR 3/4"
Lambrines o Plafones: NO TIENE
Pisos: NO TIENE
Otros: NO TIENE

Instalaciones hidráulicas y sanitarias: COMPLETAS OCULTAS, SALIDAS SANITARIAS DE PVC, RAMALEO Y CONEXIONES DE COBRE EN DIÁMETROS ADECUADOS A MUEBLES, SALIDAS Y LÍNEAS DE REGISTRO ADECUADAS PARA SALIDAS A DRENAJE MUNICIPAL, BAJADAS DE AGUA A BASE DE TIRO DE PVC SANITARIO DE 4"
Muebles de baño : WC, LAVABO ECONÓMICOS MARCA IDEAL STANDARD. ACCESORIOS ECONÓMICOS MARCA FOSET.
Muebles de cocina : COCINA INTEGRAL DE MADERA DE 1ª BARNIZADA, PARRILLA DE ACERO INOXIDABLE 4 QUEMADORES AMERICANA, BARRA DE COCINA DE CONCRETO FORRADA DE LOSETA 33X33 ECONÓMICA.

Inst. Eléctrica: OCULTA MONOFÁSICA. A CIRCUITO LUMINARIAS DE SOBREPONER ECONÓMICAS AMERICANAS, CABLEADO AWG No.12 EN CANALIZACIÓN FLEXIBLE DE 13MM, ACCESORIOS TIPO ECONÓMICO BTICINO.
Puertas y ventanería VENTANAS DE ALUMINIO ANODIZADO 2" AL NATURAL 1.20 X 1.40M A 1.60X1.60, CANCEL EN BAÑO DE 1.40X1.80 HERRAJES COMERCIALES. PUERTAS DE PROTECCIÓN
Herrería REJA DE PROTECCIÓN PERFIL RECTANGULAR DE ACERO 1" Y MACIZOS DE 1/4", HERRAJES COMERCIALES. PROTECCIONES EN VENTANAS DE MACIZOS DE 1/4"
Vidriería: VIDRIO NATURAL 6MM DIMENSIONES DE VENTANAS.
Cerrajería: CERRADURAS ESTÁNDAR LÍNEA ECONÓMICA PHILLIPS, PUERTAS DE HERRERÍA CON CERRADURAS DE SEGURIDAD MARCA PHILLIPS.
Fachada: VENTANA PRINCIPAL CON ABULTADOS, APLANADOS, LÍNEAS RECTAS DECORATIVAS. MOLDURAS EN PRETILES. PINTURA VINÍLICA PARA EXTERIORES CALIDAD COMEX.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales: NO TIENE
Elementos Accesorios: COCINA INTEGRAL CON PARRILLA DE 4 QUEMADORES
Obras complementarias: NO TIENE



VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Definiciones: La ESTIMACION de los valores de éste AVALUO son el resultado de los análisis correspondientes, como sigue:

***PARA EL TERRENO:** Investigación de mercado abierto en la zona y zonas con características similares, consulta de Banco de datos particular e Institucional, además de investigación de mercado en publicaciones especializadas y de circulación diaria realizando una homologación para llegar al valor por m2.

*** EN EL ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FISICO O DIRECTO.-** Se calculó considerando el VRN del inmueble y aplicando los factores correspondientes de edad y conservación de las construcciones.

*** EN EL ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACION DE RENTAS.-** Se calculó considerando la rentabilidad apropiada para el inmueble en base a investigación de mercado en la zona, con inmuebles similares, tomando en cuenta únicamente la superficie rentable que corresponde a los locales comerciales y a los departamentos

*** EN EL ENFOQUE DE MERCADO.-** El análisis comparativo tomó en consideración la oferta y demanda existentes en la zona para deducir los valores que corresponden al caso particular llevando a cabo una homologación para determinar el valor por m 2 para inmueble analizado.

*** NOTA.-**

VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

VALOR DE MERCADO:	69.90 m2	X	Valor/m2 10,945.39	765,082.76
			Resultado por enfoque comparativo de mercado	765,082.76
			Valor comparativo de mercado	765,082.76

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

a) Del Terreno:

Lote Tipo Predominante: 1.03 % Valores de Calle o de Zona: 1,433.71 \$ / m²
VALOR REFEREN

Valor Unitario Medio de Terreno: **\$1.00**

FACTORES DE EFICIENCIA

FZO.	FUB.	FFR.	FFO.	FSU.	FFON.	FRE
1.2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20
FRACC	SUPERFICIE m2	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEF.	VALOR RESULT.	VALOR PARCIAL
1	164.63	1,433.71	1.20	FACTOR RESULTANTE	1,720.45	283,238.01
TOTAL	164.63	m2	ENFOQUE DE COSTOS			2,914.34

VALOR FISICO O DIRECTO

b) De las Construcciones:

Tipo	FACTOR DE EDAD	Fco	USO	Fre
1	0.83	1.10	HABITACIONAL	0.92

Tipo	Descripción	Superficie	V.R.N.	Demérito	V.N.R.	Valor
1	CASA HABITACIÓN	69.90	11475.05	0.08	10,512.29	734,809.30
						734,809.30



c) Áreas, construcciones e instalaciones comunes (Sólo en condominios):

Clave	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario	Valor
					0.00	
	Indiviso				suma PARCIAL	0.00
VALOR A. COM						0.00

Instalaciones especiales y obras complementarias privativas :

Clave	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario	Valor
		m ² , pza, lt, m3	CRN		Neto	Parcial
1	BARDAS	70.97	635.00	0.27	463.55	32,898.14
2	REJA	17.93	2014.00	0.35	1,318.16	23,634.66
3	COCINA INTEGRAL	1.00	10875.00	0.36	6,960.00	6,960.00
					Suma	63,492.81

Resultado del enfoque de costos (a+b+c) :

Valor Físico ó Directo

1,081,540.12

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Tipo	Clasificación	Superficie	\$/m ²	Renta
CASA HABITACION	H 02 3	69.90	35.77	2,500.00
				-
				Suma
				2,500.00

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada		\$	2,500.00
Importe de Deducciones	39.00%	\$	1,134.06
Renta Neta Mensual		\$	1,365.94
Renta Neta Anual		\$	16,391.25
Capitalizando la Renta Neta Anual a una tasa	9.57%	Aplicable al caso	
Resulta un valor de Capitalización de:		\$	171,248.80

Resultado del enfoque de ingresos: \$ 171,248.80

Valor de Capitalización :

Años	Meses	DEDUCCIONES	
10	1	a) Vacíos:	104.17 4.17%
		b) Impuesto Predial (Base Renta)	285.00 9.50%
		c) Servicio de Agua (En su caso):	0.00%
		d) Conserv. Mantenimiento:	180.00 6.00%
		e) Administración:	0.00%
		f) Energía Eléctrica (En su caso):	0.00%
		g) seguros:	489.90 16.63%
		h) Otros: IMPREVISTOS	0.00%
		i) Depreciación Fiscal:	0.00%
		j) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g)	954.90 31.83%
		k) Impuesto sobre la renta :	75.00 3.00%
		SUMA (a+h+j+k):	1,134.06 45.36%

En Números Redondos :

* VER HOJA ANEXA

9.57%

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION



X.- RESUMEN

▫ Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$	765,082.76
Costos (Valor Físico o Directo)	\$	1,081,540.12
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$	171,248.80
V. COMERCIAL	\$	765,082.76

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones:
SE CONCLUYE QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE CORRESPONDE AL VALOR DE MERCADO POR SER EL MÁS REPRESENTATIVO.

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 766,000.00

SETECIENTOS SESENTAY SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :
sábado, 10 de julio de 2021

Esta cantidad representa el valor comercial al día:
sábado, 10 de julio de 2021

Valuador:



Daniel Ramirez Sainz

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	AV. IGNACIO RAMÍREZ 36 FRACC. DEL CARMEN
Sup. Terr :	164.63
Sup. Const :	69.90 m ²
Edad :	13 años
Caract :	CASA MODERNA CALIDAD BUENA

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	CALLE A	SN	UNICO MANEADERO B.C.	646 2033 136	SR. NOE CAMPOS
2	RUBI	12	LOS PONOS MANEADERO B.C.	646 136 49 83	SR. RAÚL ESCAL.
3	VIVIENDA RURAL	1	PARTE BAJA MANEADERO B.C.	(646) 204-184	SR. JACINTO HDZ.
4	EL PUERTO	55	HOGARES EL PUERTO MANEADERO B.C.	(664)391-1069	SRA. ESPERANZA

FCO	Oferta \$	VALOR AJUSTADO	Sup. m ²	DETERMINANTES DE ANALISIS RESIDUAL							\$/m ²	
				VRN	VNR	V. CONST.	V.TERRENO	SUP. T	\$/M2	FRe		
1	0.91	560,000.00	509,600	0.00	2,920.00	2,628.00	0	509,600	250.00	2,038.40	1.07	2,177.01
2	0.97	1,100,000.00	1,067,000	0.00	2,630.00	2,367.00	0	1,067,000	592.00	1,802.36	1.15	2,072.72
3	1.00	250,000.00	250,000	0.00	2,550.00	2,295.00	0	250,000	800.00	312.50	1.08	337.34
4	0.92	530,000.00	487,600	0.00	2,440.00	2,196.00	0	487,600	840.00	580.48	0.96	555.52

Valor homologado: 1,285.65

* NOTA: EL VALOR DE LA CONSTRUCCION; INCLUYE UN PORCENTAJE DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES PARA CADA UNO DE LOS INMUEBLES

En N.R.: 2,700.00

NOTA:

EN ESTE CASO PARTICULAR, SE REALIZO ANALISIS RESIDUAL EN LOS INMUEBLES OFERTADOS, FUERON COMPARADOS CON UN LOTE TIPO EN LA ZONA DE 160 m² PLANO, REGULAR CON UN SOLO FRENTE CONSIDERANDO SU FRE= 1.0

Factores de Homologación							
VSUELO	FZO	FUB	FUSO	FFO	FSU	FRe	
2,038.40	1.20	1.00	0.89	1.00	1.00	1.07	2,177.01
1,802.36	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.15	2,072.72
312.50	1.00	0.85	1.27	1.00	1.00	1.08	337.34
580.48	1.00	0.87	1.10	1.00	1.00	0.96	555.52



b). Inmuebles que hayan sido rentados o que se encuentren ofertándose en renta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	AV. IGNACIO RAMÍREZ 36 FRACC. DEL CARMEN
Sup. Terr. :	164.63
Sup. Const. :	69.90 m ²
Edad :	13 años
Caract. :	CASA MODERNA CALIDAD BUENA

Caso	Calle	N°	Colonia	Sup.	Sup.	Teléfono	Informante
				Terr.	Const.		
1	3ERA	SN	PARTE ALTA MANEADERO B.C.	120		646 2077 144	SR. CELSO RUIZ
2	MAIZAL	12	CORRAL MANEADERO B.C.	200		646 189 3356	SR. RAMIRO CUEVA
3	NOGAL	1	LOS OLIVOS	200		646 158 574	SR. JUAN ALEJANDRI

Caso	Oferta	Sup.	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
	\$	m ²		FZO	FUB	FED.	FSUP.	FCAL	FCO	FRe	
1	20,900.00	120.00	174.17	1.00	1.00	0.90	1.00	1.05	1.00	0.95	164.59
2	36,500.00	200.00	182.50	1.00	1.15	0.85	1.00	0.89	1.00	0.87	158.77
3	38,000.00	200.00	190.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.90	171.48

Factores a utilizar (entre otros pueden ser:)

Ubicación :

Calidad :

Edad :

Uso :

Negociación :

Valor homologado:	164.94
-------------------	--------

En N.R.:	165.00
----------	--------



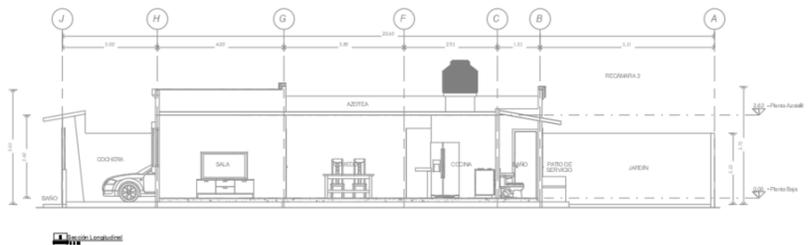
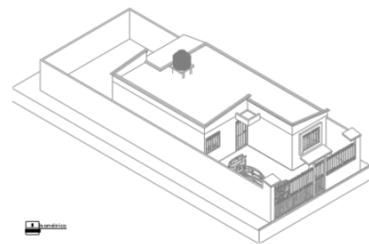
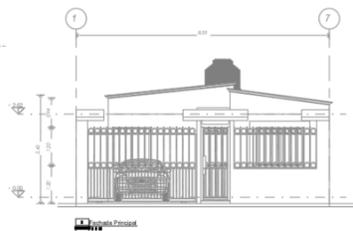
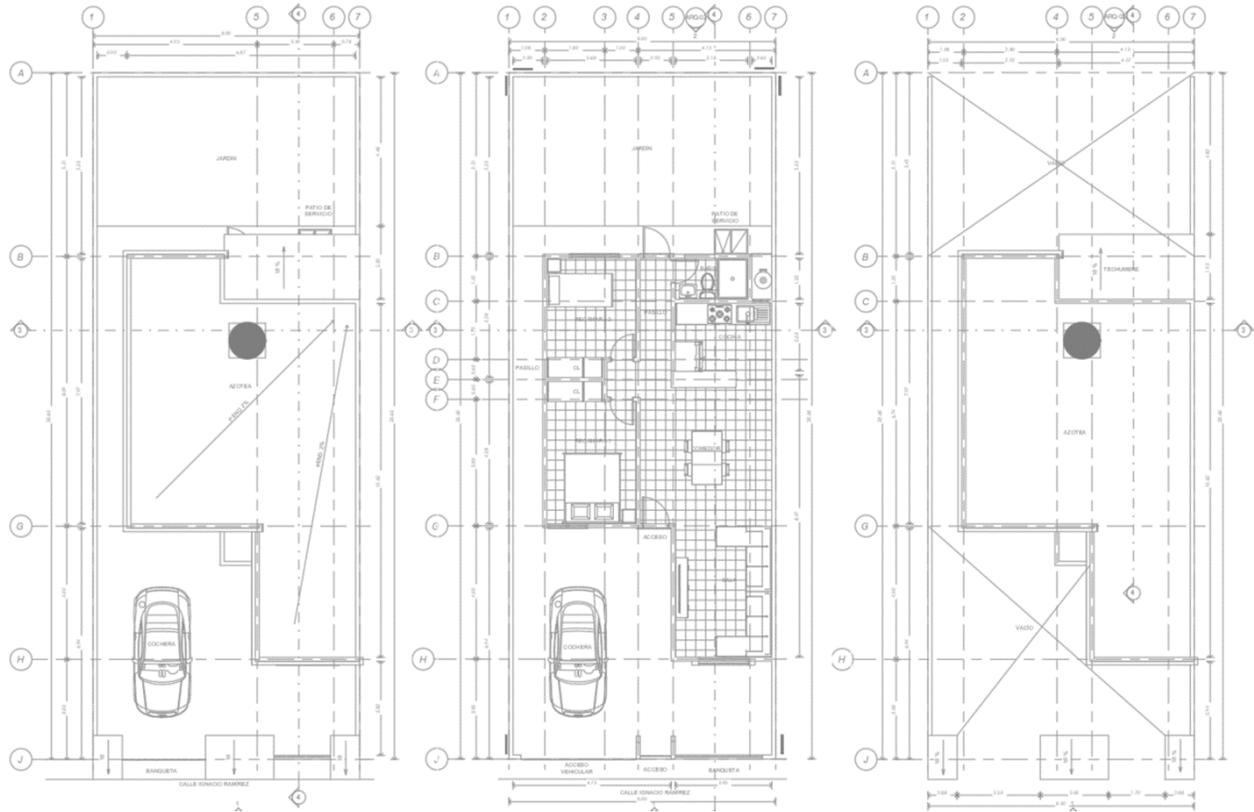
ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	AV. IGNACIO RAMÍREZ 36 FRACC. DEL CARMEN
Sup. Terr :	164.63
Sup. Const :	69.90 m ²
Edad :	13 años
Caract :	CASA MODERNA CALIDAD BUENA

Caso	Calle	Nº	Colonia	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1	BENITO JUAREZ	29	JESUS CARRILLO	180	60	646 177 2314	SR. PARRA
Características :			MANEADERO B.C.				
3 RECS. 2 BAÑOS 2 ESTACIONAMIENTOS			15 AÑOS				
2	RUBI	5	CLAVERIA	180	70	646 102 4040	SR. ERNESTO R.
Características :			MANEADERO B.C.				
2 RECS. 1 1/2 BAÑOS, JARDIN 1 ESTACION			14 AÑOS				
3	CALLE PRIMERA	22	CLAVERIA	160	65	646 293 0087	SRA. GABRIELA N.
Características :			MANEADERO B.C.				
3 RECS. 2 BAÑOS, 2 ESTAC.			15 AÑOS				
4	LUIS HEREDIA ZAPIEN	14	COL. AZCAPOTZALCO	160	90	686 412 0063	SR. ALMAZÁN
Características :			MANEADERO B.C.				
2 RECS. 1 BAÑOS 1 ESTACIONAMIENTOS			14 AÑOS				

Caso	Oferta	Sup. Const.	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				FCO	FZO	FUB	FED	FSU	Fcalid	FRe	
1	1,090,000.00	135.00	8,074.07	0.98	1.00	1.00	1.06	1.00	1.12	1.16	9,393.83
2	960,000.00	80.00	12,000.00	0.90	1.00	1.00	1.15	1.00	0.89	0.92	11,053.80
3	1,000,000.00	85.00	11,764.71	0.96	1.00	1.00	1.19	1.00	1.27	1.45	17,068.80
4	920,000.00	100.00	9,200.00	1.00	0.83	0.87	1.09	1.00	1.10	0.97	8,924.00
Valor homologado:											11,610.11
En N.R.:											11,600.00





Fachada principal



Vista de la calle



Cochera y acceso



Patio trasero



Sala / Comedor



Cocina



Baño



Recámara tipo



CONCLUSIONES

Los conocimientos expresados en este documento, representan un cambio de visión para quien previamente malinterpretaba o sesgaba el método de valoración de uno o más inmuebles. Es por ello que a través de un proceso bien establecido que incluye el valor físico, el valor de mercado y el valor de capitalización de las propiedades, fueron obtenidas las variables que pueden irse analizando. Bajo este sistema nos fue posible hacer un compilado objetivo que devela precisamente los factores que podrían o no agregar valor económico a las construcciones y terrenos. Por lo cual concluimos que la metodología que se expone tiene un rango de precisión alto, eficiente y práctico que, sin llegar a ser una norma legal, provee información necesaria para la valuación inmobiliaria, sin la cual, se presentarían vicios, anacronismos, obsolescencias y demás defectos propios de un desconocimiento del contexto integral de los inmuebles. Esperamos que los consultores de este trabajo, valoren, difundan y/o amplíen a conveniencia los elementos que lo conforman para que la técnica siga al servicio de la patria.

GLOSARIO

A

ADJUDICACIÓN. Acto judicial consistente en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, muebles o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada. En el ámbito del derecho internacional público, entiende por adjudicación la adquisición de la soberanía sobre un territorio por laudo de un tribunal arbitral u otro organismo competente de naturaleza internacional. Acto administrativo a través del cual la Administración Pública, una vez cubiertas las formalidades del procedimiento, asigna a una persona física o moral un contrato para la adquisición de bienes, prestación de servicios o realización de obras.

ADQUIRIR. Apropiarse de un bien o un derecho para acrecentar con la incorporación de esos bienes o derechos y hasta ese momento pertenecían a otro propietario o bien, no lo tenían.

ADQUISICIÓN. Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.



ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. Acto jurídico mediante el cual ingresa al patrimonio de una persona física o moral un bien inmueble.

ANÁLISIS. Examen detallado de los hechos para conocer sus elementos constitutivos, sus características representativas, así como sus interrelaciones y la relación de cada elemento con él.

ANUALIDAD. Es un pago que se hace o se recibe en intervalos futuros, ya sea de por vida o por un número fijo de períodos. Puede o no corresponder a períodos anuales

APROPIACIÓN. En sentido general, incorporación, en forma legal, de cosas al patrimonio de una persona, pudiendo ser objeto de ella todas las que no estén excluidas del comercio.

ÁREA. Espacio de tierra comprendida dentro de los límites. Espacio en que se produce determinado fenómeno o que se distingue por ciertos caracteres geográficos, botánicos, zoológicos, económicos, etc.

ÁREA METROPOLITANA. Superficie correspondiente a una metrópoli o ciudad principal o incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central.

ÁREA RURAL. Zona ubicada fuera de los límites urbanos en una región determinada y en la cual se desarrollan principalmente actividades agrícolas.

ÁREA URBANA. Superficie comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por el municipio y/o decretados legalmente por autoridad competente. Zona en que se presentan concentradamente características de tipo urbano en lo referente a uso y ocupación del suelo, densidades, servicios, funciones.

ARRENDAMIENTO. Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler. De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal (art 2398), el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.



ARRENDAR. Son arrendables los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto lo que prohíbe la ley arrendar y los derechos estrictamente personales.

ASEGURAMIENTO DE BIENES. Función administrativa de servicios generales que tiene por objeto contratar la protección económica de los bienes propiedad de una dependencia o entidad.

ASENTAMIENTO HUMANO. Fase final del movimiento migratorio, en el cual el elemento migrante se fija y establece permanentemente, o se agrupa sobre el lugar de su nueva residencia. Espacio geográfico en el que existe o se da el establecimiento de grupos o elementos de población, con carácter de permanentes.

ASOCIACIÓN. Contrato en virtud del cual varios individuos convienen en reunirse de manera permanente para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. La palabra asociación tiene un doble significado: el lato y el restringido. El significado lato comprende toda agrupación de personas físicas, realizada con un cierto propósito de permanencia para el cumplimiento de una finalidad cualquiera, de un interés común para los asociados, siempre que sea lícito.

AVALÚO. Justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial- del precio justo de una cosa. // Valor asignado a una cosa representado por su precio. // Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

AVALÚO CATASTRAL. La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

B

BIEN. Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

BIEN RAIZ. Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.



BIENES INMUEBLES. Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por su disposición legal expresa en atención a su destino. El concepto de bienes inmuebles ha sufrido una honda transformación en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, de un lugar a otro, sin alteración, por ejemplo monumentos históricos arquitectónicos.

BIENES MUEBLES. Son mercancías cuya vida útil es mayor a un año y son susceptibles de ser trasladadas de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su esencia, tal es el caso del mobiliario y equipo de oficina, maquinaria, automóviles, etc.

BIENES COMUNALES. Son los bienes que en propiedad pertenecen a una comunidad y cuyo uso puede ser público o de utilización y disposición privada. Son los bienes de aprovechamiento común.

C

CABIN. La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, es un organismo encargado de llevar a cabo los avalúos y justipreciaciones de bienes que, para efectos de adquisiciones, enajenaciones expropiaciones, justipreciaciones de renta u otras operaciones, le soliciten las dependencias de la Administración Pública Federal, las Entidades de la misma y cualquier otra persona física o moral autorizada. Misión La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales es el Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo prestador de servicios inmobiliarios y valuatorios, que norma y asegura la preservación del patrimonio federal y su óptimo aprovechamiento para beneficio de la Administración Pública Federal. Visión Lograr una institución que proporcione servicios de confiabilidad técnica y ética, con autosuficiencia financiera, transparencia y autonomía de gestión, asumiendo plenamente las políticas estratégicas de la SECODAM.

CADUCIDAD. Extinción de un derecho, una facultad, una instancia o un recurso, por haber transcurrido el tiempo dado para ejercitarlo.

CAPITAL. Es cualquier conjunto de bienes susceptibles de reproducirse desde el punto de vista económico. Es asimismo, uno de los cuatro factores de producción (los otros son la tierra, el trabajo y la organización).



CATALOGAR. Registrar ordenadamente los datos, documentos e informes para la plena identificación de los bienes de la Nación.

CATÁLOGO. Instrumento administrativo que presenta en forma sumaria, ordenada y sistematizada, un listado de cosas o eventos relacionados con un fenómeno en particular.

CATASTRAL. Relativo al catastro, es decir al censo y registro de bienes inmuebles urbanos y rurales respecto a su localización, utilización, dimensiones y régimen de propiedad. Generalmente es la base para la fijación del impuesto a la propiedad.

CATASTRO. Censo o padrón estadístico de fincas rústicas y urbanas.

CÓDIGO. Ordenación sistemática de preceptos relativos a una determinada rama del derecho, que la comprende ampliamente, elaborada por el Poder Legislativo y dictado para su general observancia.

COLINDANCIAS. Señalamiento de las propiedades que limitan a terrenos o edificios, basándose generalmente en los puntos cardinales.

COLINDAR. Limitarse entre sí dos o más terrenos o edificios.

COMERCIALIZACIÓN. Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

COMPRA. Representa la adquisición de mercancías y servicios mediante un pago de dinero.

COMPRAVENTA. Contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

CONDICIONES LIMITANTES DE VALUACIÓN. Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador o las leyes locales le imponen a una valuación.



CONSERVACIÓN. Mantenimiento especializado conforme a normas internacionales, probablemente será necesariamente mencionar esas normas internacionales de los bienes e inmuebles.

CONTRATO. Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho).

CONVENIO. Acuerdo de dos a más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación.

COSTO. Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien.

COSTOS DIRECTOS. Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

CRITERIOS TÉCNICOS. Son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuador y la forma en que debe analizarlos para formular el avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas.

D

DACIÓN EN PAGO. Acto jurídico por el cual el deudor entrega al acreedor una prestación diferente de la debida, con el consentimiento de éste.

DELIMITAR. Fijar con precisión los límites de un predio o cosa.

DEPRECIACIÓN. Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.



DEPRECIACIÓN ACUMULADA. Es la suma que representa la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y la obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

DEPRECIACIÓN ANUAL. Se entiende como el cargo anual que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente, y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

DERECHO DE PASO. Es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro.

DERECHO DE PROPIEDAD. Los derechos que están relacionados con el régimen de propiedad del bien raíz. Estos incluyen el derecho a utilizar la propiedad, a venderla, a rentarla, a regalarla, a desarrollarla, a cultivarla, a extraer minerales, a alterar su topografía, a subdividirla, a agruparla y a utilizarla para la recolección de desechos, o para no ejercer ninguno de estos derechos. La combinación de estos derechos de propiedad a veces se conoce como el conjunto de derechos. Los Derechos de Propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas tales como servidumbres, derechos de paso, densidad específica de desarrollo, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

DERECHO DE VÍA. Es la amplitud que se define conforme al trazo o conducción paralela de una carrera, vía férrea, líneas de alta tensión. Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de la Administración Pública Federal, libre de toda obstrucción.

DESALOJAR. Desahuciar. Quitar el local rentado al inquilino.

DESLINDE. Atributo del dominio por el cual un propietario, poseedor o usufructuario tiene derecho a medir, delimitar y cercar su fundo.

DESVALORIZACIÓN. Es el proceso mediante el cual las cosas van perdiendo su valor con el paso del tiempo, lo cual se debe a: a) uso constante y continuado, que provoca desgaste; b) obsolescencia; c) cambio de modas y costumbres; d) avance tecnológico, etc.



DEVALUACIÓN. Es la disminución del valor de una moneda respecto a otras monedas extranjeras.

DICTAMEN. Opinión o consejo que el perito en cualquier ciencia o arte formula, verbalmente o por escrito, acerca de una cuestión de su especialidad, previo requerimiento de personas interesadas, de autoridades de cualquier orden o espontáneamente por sí mismo, para servir a un interés social singularmente necesitado de atención. El dictamen pericial es uno de los medios de prueba autorizado por la generalidad de las legislaciones. Es el informe que rinde La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales en el cual da a conocer el resultado del avalúo o justipreciación de renta obtenida.

DONACIÓN. Contrato mediante el cual una persona transfiere otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes. Transferencias de bienes de un individuo a otro sin remuneración alguna. Es el traslado de recursos que se conceden a instituciones sin fines de lucro, organismos descentralizados y fideicomisos que proporcionan servicios sociales comunales para estimular actividades educativas, hospitalarias, científicas y culturales. de interés general.

E

EDAD EFECTIVA. Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.

ELEMENTOS ACCESORIOS DE UN INMUEBLE. Son aquellos bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección, bóveda de seguridad, sistema de seguridad, etc.

EJIDO. Porción de tierra que por el gobierno se entrega a un núcleo de población agrícola para su cultivo en la forma autorizada por el derecho agrario, con objeto de dar al campesino oportunidades de trabajo y elevar el nivel de los medios rurales.



EMBARGO. Intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. El embargo constituye una limitación del derecho real o un derecho personal. Tratándose de una institución procesal es claro que la clasificación del derecho en real y personal no es aplicable en modo alguno al embargo. Con la palabra embargo se denomina también la prohibición de la venta, y exportación de las armas, municiones y toda la clase de pertrechos de guerra de una o más naciones decretada, en relación con ellas, por un Estado no beligerante.

EMPRESA. Unidad productora de bienes y servicios homogéneos para lo cual se organiza y combina el uso de factores de la producción. Organización existente con medios propios y adecuados para alcanzar un fin económico determinado. Compañía o sociedad mercantil, constituida con el propósito de producir bienes y servicios para su venta en el mercado.

EMPRESAS PÚBLICAS. Organismos y/o empresas descentralizados dependientes del Estado dedicados a la producción de bienes y servicios para la venta en el mercado y cuyas operaciones económicas y financieras se encuentran incluidas en el Presupuesto de Egresos de la Federación (control directo) o fuera de él (control indirecto), su propósito fundamental no es el lucro sino la obtención de objetivos sociales o económicos. Entidades de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propios.

ENAJENACIÓN. Ver venta.

EQUIPO. Término genérico con el que se definen las facilidades físicas disponibles para la producción, incluyendo la instalación y servicios auxiliares que en su conjunto se diseñan y fabrican para propósitos generalmente industriales, sin importar el método de instalación y sin excluir aquellos rubros de mobiliarios y dispositivos necesarios para la administración y operación de la empresa.

ESCRITURA. Instrumento ordinario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo. Según el artículo 60 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: 1) El original que el notario asiente en el libro autorizado, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario. 2) El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico



de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y asiente en el libro autorizado.

ESCRITURA DE PROPIEDAD. Instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

ESTADÍSTICA. Conjunto de técnicas para el estudio de hechos pasados y futuros. Proporciona los elementos básicos para planear la obtención de la información y el análisis de la misma.

ESTADOS FINANCIEROS. Es el conjunto de informes contables convencionales para una entidad, constituido principalmente por Estado de Resultados, Balance General (Situación Financiera), y Estado de Flujo de Efectivo, los cuales se preparan en forma mensual, o al final del ciclo contable o período fiscal.

EXPEDIENTE. Constancia escrita de las actuaciones o diligencias practicadas en un negocio administrativo por los funcionarios a quien corresponde, o de las actuaciones o de las actuaciones o diligencias prácticas en los actos de jurisdicción voluntaria.

EXPROPIACIÓN. Operación del Poder Público Federal o Estatal por el cual éste impone a un particular la cesión de propiedad por razones de utilidad pública mediante indemnización, con el fin de realizar obras de interés general o de beneficio social.

EXPROPIAR. Llevar a efecto una expropiación forzosa por los órganos competentes de la administración pública.

F

FACTOR DE DEMÉRITO. Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN. Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

FACTOR RESULTANTE. Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.



FACULTAD. Aptitud o potestad otorgada por la ley a servidores públicos determinados, para realizar actos administrados válidos, de los cuales surgen obligaciones, derechos y atribuciones.

FECHA DEL INFORME DE AVALÚO. Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

FIDEICOMISO. Es el contrato por virtud del cual una persona denominada "fideicomitente" encomienda a una institución de crédito denominada "fiduciaria", la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas "fideicomisarios".

FINANCIAMIENTO. Es la aportación de capitales necesarios para el funcionamiento de una empresa. Las fuentes de financiamiento pueden ser internas o externas. El financiamiento interno se realiza invirtiendo parte de los beneficios de la empresa; el financiamiento externo proviene de los créditos bancarios o de la emisión de valores como las acciones y las obligaciones.

G

GASTO. Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

GASTOS DE OPERACIÓN. Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos. Cuando se restan los gastos operativos del ingreso bruto, lo que queda es el ingreso neto de operación.

GASTOS INDIRECTOS. Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

GARANTÍA. Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o compromiso del pago.



GOBIERNO. En sentido amplio, es el conjunto de los órganos mediante los cuales el Estado actúa en cumplimiento de sus fines; en sentido restringido conjunto de los órganos superiores del Poder Ejecutivo, bajo la presidencia del Jefe del Estado.

H

HACIENDA PÚBLICA. Función gubernamental orientada a obtener recursos monetarios de diversas fuentes para financiar el desarrollo del país. Consiste en recaudar directamente los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos; así como captar recursos complementarios, mediante la contratación de créditos y empréstitos en el interior del país y en el extranjero. Es el conjunto de bienes, propiedades y derechos del Gobierno Federal.

HERENCIA. Posesiones que se adquieren por sucesión testamentaria.

HIPOTECA. Es el derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito hipotecario.

HOMOLOGACIÓN. Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

I

IMPUESTO. Según el Código Fiscal de la Federación, los impuestos son las prestaciones en especie que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la ley que señala. Tributo, carga fiscal o prestaciones en dinero y/o especie que fija la ley con carácter general y obligatorio a cargo de personas físicas y morales para cubrir los gastos públicos. Es una contribución o prestación pecuniaria de los particulares, que el Estado establece coactivamente con carácter definitivo y sin contrapartida alguna.

IMPUESTO PREDIAL. Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el



propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. Es la contribución federal, cuyo objeto es gravar el adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con los mismos, aunque sea a título gratuito. Doctrinalmente es un impuesto proporcional, instantáneo en la política de vivienda.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Contribución que grava el ingreso de las personas y entidades económicas (personas físicas y morales).

INCAUTACIÓN. Apoderamiento de bienes de participar llevado a cabo por autoridad competente, para que sirvan de garantía de sus obligaciones o de sus responsabilidades de cualquier género, o para una finalidad de interés público, que haga imprescindibles.

INDEMNIZACIÓN. Acción de indemnizar. Reparación legal de un daño o perjuicio causado. Es sinónimo de compensación.

INDICADOR. Instrumento de medición que estadísticamente sirve para caracterizar la evolución de variables en la aplicación de los programas gubernamentales. Su uso se refiere a la comparación entre dos momentos diferentes de tiempo, uno de los cuales constituirá el momento de referencia o período-base del indicador.

INFORME DE AVALÚO. Es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica de un avalúo, revisión o análisis. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse una asignación de avalúo.

INMUEBLE. Se aplica principalmente a los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por disposición legal expresa en atención a su destino.

INMUEBLE ATÍPICO. El que se rige por Leyes Especiales y/o que por las características que le son inherentes, para tener una cédula de inventario que contenga los datos relativos a la situación física, jurídica y administrativa del mismo, requiere de un análisis previo para



determinar su tratamiento, estructura de base de datos, mecanismos de actualización y formato respectivo.

INMUEBLE TÍPICO. Terreno con o sin edificaciones que integra una unidad inmueble, porque cuenta con acceso propio, no requiere utilizar los servicios de los inmuebles contiguos (1) y tiene una administración común, salvo que dos o más instituciones sean propietarias (2) de distintas fracciones, en cuyo caso cada fracción será una unidad inmueble. Una unidad inmueble puede estar delimitada por una vía pública, otra propiedad, un río, una carretera, etc.; o contener andadores y vialidades interiores para su intercomunicación con acceso restringido.

INSCRIPCIÓN. Acto en virtud del cual se hace constar en un registro público por medio de declaración o documento reconocidos, como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o de los bienes. En las inscripciones del registro Público de la Propiedad Federal se expresará la procedencia de los bienes, su naturaleza, ubicación y linderos, el nombre del inmueble si lo tuviere, su valor y las servidumbres que reporte, tanto activas como pasivas, así como las referencias en relación con los expedientes respectivos.

INSPECCIÓN. Acción y efecto de inspeccionar. Con objeto de cumplir las funciones que tiene asignadas, la Secretaría ejerce la vigilancia de los bienes que están a su cuidado.

INSTALACIONES ESPECIALES. Son aquellos equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones y subestaciones, etc.

INSTALACIÓN Y MANO DE OBRA. Es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar algunas construcciones.

INVASIÓN. Ocupación de un lugar ajeno contra le voluntad del propietario.

INVENTARIO. Relación ordenada de bienes existentes de una entidad o empresa a una fecha.



INVERSIÓN. Es la suma de dinero necesaria para adquirir un bien que se espera produzca un flujo aceptable de ingreso, incremento en el valor del capital y le preste un servicio.

J

JUSTIPRECIACION DE RENTAS. La renta justa que debe pagar o recibir el Gobierno Federal o una persona moral o física, cuando da o recibe inmuebles en arrendamiento.

JURISDICCIÓN. Poder o autoridad que se tiene para gobernar o poner en ejecución las leyes, o para aplicarlos en juicio.

K Sin contenido.

L

LATIFUNDIO. Son todas aquellas fincas rústicas o extensiones de propiedad rural que excedan de los límites establecidos para la pequeña propiedad.

LEY. Norma jurídica de carácter obligatorio y general dictada por el poder legítimo para regular las conductas o establecer órganos necesarios para cumplir determinados fines, su inobservancia conlleva a una sanción por la fuerza pública.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. Es una norma jurídica de orden público e interés social, que regula el control, administración, vigilancia, preservación y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario propiedad de la Nación.

LÍMITE. Línea común que divide y separa dos o más propiedades. Término de una propiedad.

LINDERO. Línea divisoria. Término de una propiedad. **LINEAMIENTO:** Dibujos de contorno de un cuerpo. Croquis.

LIQUIDEZ. Es una razón financiera que mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.

LOCALIZACIÓN. Establecimiento de la ubicación de un objeto. En la Cédula Catastral de Inmuebles Federales la ubicación comprende; entidad federativa, localidad, delegación, municipio.



LOTE. Es cualquier grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el precio total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto por cualquiera de los distintos métodos posibles de distribución.

M

MANZANA. Espacio de terreno, construido o sin construir, circunscrito por calles en sus costados. Parte de la localidad, limitada por un perímetro cerrado con frente a vías públicas, accidentes naturales o con predios de gran extensión de características urbanas o suburbanas.

MARCO JURÍDICO. Conjunto de disposiciones, leyes, reglamentos y acuerdos a los que debe apegarse una dependencia o entidad en el ejercicio de las funciones que tienen encomendadas.

MARCO NORMATIVO. Conjunto general de normas, criterios, lineamientos y sistemas que establecen la forma en que deben desarrollarse las acciones para alcanzar los objetivos propuestos en el proceso de programación-presupuestación.

MEJORAS A LOS TERRENOS. Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio"(s).

MERCADO. Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO. Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa



recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN. Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. La estimación del valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.

MODERNIZACIÓN. Constituye una doctrina que busca mejorar el quehacer gubernamental.

MONOPOLIO. Es aquella forma de mercado en la que existe una sola empresa como único vendedor.

MONOPSONIO. Es aquella forma de mercado en la que existe un sólo comprador, que impone sus condiciones a los vendedores, debido a su influencia y su poder económico.

MULTIPLICADOR DE LA RENTA. Es una relación entre el precio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso para obtener un valor comercial.



N

NORMA. Ordenamiento imperativo de acción que persigue un fin determinado con la característica de ser rígido en su ampliación. Regla, disposición o criterio que establece una autoridad para regular acciones de los distintos agentes económicos; se traduce en un enunciado técnico que a través de parámetros cuantitativos y/o cualitativos sirve de guía para la acción. Generalmente la norma conlleva una estructura de sanciones para quienes no la observen.

NORMA JURÍDICA. Regla determinada por legítimo poder para determinar la conducta humana.

NOTIFICACIÓN. Acto mediante el cual, con las formalidades preestablecidas con se hace saber una resolución judicial o administrativa a la persona a la que se le reconoce como interesada en su conocimiento o se le requiere para que cumpla con acto procesal. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (artículos 110 a 128) regula las siguientes especies de notificación: personal, por cédula por edictos, por correo, por telégrafo, por el Boletín Oficial y en los estrados del Juzgado o Tribunal. Las notificaciones hechas en forma distinta de la establecida legalmente son nulas, pero si la persona notificada se hubiere manifestado en juicio sabedora de la diligencia, la notificación surtirá efectos, como si hubiera sido legítimamente hecha. (Artículo 76 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

NULIDAD. Ineficiencia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la creencia de los requisitos esenciales exigidos para la realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración.

O

OBJETO DEL AVALÚO. El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

OBRA PÚBLICA. Categoría programática que significa una etapa o parte de la construcción, conservación o modificación de los bienes inmuebles o de capital del gobierno.



OBRAS COMPLEMENTARIAS. Se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble. Rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

OCUPACIÓN. Modo de Adquirir la propiedad de los bienes inmuebles que no tienen dueño.

OPINIÓN DE VALOR. Proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

P

PERITO. Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta, para cuyo examen se requieren conocimientos especiales en mayor grado que los entran en el caudal de una cultura general media. El perito puede ser titulado práctico.

PERITO VALUADOR. Un perito es aquel valuador profesional con título y cédula certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

PERMUTA. Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

PLAN. Documento que contempla en forma ordenada y coherente las metas, estrategias, políticas, directrices y tácticas en tiempo y espacio, así como los instrumentos, mecanismos y acciones que se utilizan para llegar a los fines deseados. Un plan es un instrumento dinámico sujeto a modificaciones que en sus componentes en función de la evaluación periódica de sus resultados.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. Instrumento rector de la planeación nacional del desarrollo que expresa las políticas, objetivos, estrategias, lineamientos generales en materia económica, social, y política del país, concebidos de manera integral y coherente para orientar la conducción del quehacer público, social y privado. Documento normativo de largo plazo, en el que se definen los propósitos, la estrategia general y las principales políticas del desarrollo nacional, así como los Programas de Mediano Plazo que deben elaborarse para atender las prioridades sociales, económicas y sectoriales del mismo.



PLANO. Representación gráfica de una superficie, y mediante de un terreno, o de una planta o campamento, plaza, fortaleza o cualquier otra cosa semejante. Documento gráfico informativo o indicativo, complementado con elementos escritos que representan una realidad física o un proyecto determinado.

PRÁCTICA VALUATORIA. Es la práctica de la función de los valuadores que puede ser de tres maneras: avalúo, revisión de avalúos y consultoría.

PRECIO. Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.

PRECIO DE MERCADO. Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

PRECIO MÍNIMO DE VENTA. Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.

PRECIO TOPE. Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio. **PREDIO.** Terreno o edificio, rústico o urbano.

PREDIO DOMINANTE. Recibe la calificación de dominante el predio a cuyo favor se encuentra constituida la servidumbre.

PREDIO RÚSTICO. El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a menesteres campestres.

PREDIO URBANO. El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a vivienda.

PREDIO SIRVIENTE. Sirviente es el predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN. El valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro. Fundamenta el valor por capitalización de rentas.



PRINCIPIO DE CRECIMIENTO, EQUILIBRIO Y DECLINACIÓN. Los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye.

PRINCIPIO DE EQUILIBRIO. Existe un punto de armonía entre la oferta y la demanda. Un cambio entre ellas, afectará el valor de un bien.

PRINCIPIO DE PERÍODOS CRECIENTES Y DECLINANTES. Condiciones utilizadas en la práctica valuatoria, se basa en las siguientes etapas: integración, equilibrio, desintegración y renovación de un bien.

PRINCIPIO DE SUBSTITUCIÓN. Es una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El menor costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor justo de mercado.

PRINCIPIO DE USO CONSISTENTE. Un bien inmueble en transición a otro uso no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. Conjunto de acciones interrelacionadas e interdependientes que conforman la función de administración e involucra diferentes actividades tendientes a la consecución de un fin a través del uso óptimo de recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos.

PROCESO. Conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la realización de los actos jurídicos civiles, administrativos y legislativos. El procedimiento constituye una garantía de la buena administración de justicia.

PROPIEDAD. Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le



llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.

PROPIEDAD INMUEBLE. Es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos inherentes a los bienes raíces.

PROPIEDAD PERSONAL. Es un concepto legal que se refiere a todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de los bienes que no son un bien raíz. También se conoce como "bien mueble". La propiedad personal puede ser tangible, tal como un bien mueble, o intangible, tal como una deuda o una patente. Los artículos de propiedad personal tangible, no están fijados de manera permanente al bien raíz y generalmente se caracterizan porque se pueden mover. La propiedad personal puede valuarse de acuerdo a su Valor de Mercado, a su valor de realización, o a su valor de recuperación.

PROPÓSITO DE UN AVALÚO. Es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

PUNTO DE EQUILIBRIO. Es el punto de producción en el que los ingresos y los costos son iguales: en otras palabras, una combinación de ventas y costos que da como resultado la operación de un negocio sin producir utilidad ni pérdida.

POSESIÓN PÚBLICA. Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el registro de la Propiedad.

R

RACIONALIZACIÓN. Conjunto de técnicas y procedimientos para perfeccionar la organización de una empresa. Utilizar lo mínimamente necesario, con el menor grado de desperdicio posible.

RECURSOS. Conjunto de personas, bienes materiales, financieros y técnicos con que cuenta y utiliza una dependencia, entidad, u organización para alcanzar sus objetivos y producir los bienes o servicios que son de su competencia.



RÉGIMEN. Sistema o forma de posesión de bienes. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL. Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles propiedad del Gobierno Federal; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; los títulos que la ley ordene que sean registrados.

REGLAMENTO. Disposición legislativa por el Poder Ejecutivo en uso de sus facultades constitucionales para hacer cumplir los objetivos de la Administrativa Federal. Su objeto es aclarar, desarrollar o explicar los principios generales contenidos en la ley a que se refiere para hacer más asequible su aplicación.

REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA. Puesta en orden de la tenencia de la tierra, una vez que se ha establecido quien es su legítimo propietario, expedir los documentos legales que certifiquen dicha posesión.

RENTA. Beneficio que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, o año) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o cantidad de dinero.

REQUISICIÓN. Acto unilateral de administración pública consistente en posesionarse de bienes de los particulares o en exigirles la prestación de algún trabajo para asegurar el cumplimiento de algún servicio público en caos extraordinarios.

RESOLUCIÓN. Forma de dejar sin efecto una relación jurídica contractual, ya sea por disenso de las partes, por causa de no cumplimiento de la prestación o por la excesiva onerosidad de ésta.

RESPONSABLE INMOBILIARIO. Persona designada en cada institución del sector público para representarla ante el Sistema Nacional de Información Inmobiliaria.



RIESGO. Es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, en un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio que recibe por haber aceptado el riesgo de la producción.

S

RIESGO. Es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, en un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio que recibe por haber aceptado el riesgo de la producción.

SUBSIDIOS. Asignaciones que el Gobierno Federal otorga para el desarrollo de actividades prioritarias de interés general, a través de las dependencias y entidades a los diferentes sectores de la sociedad, con el propósito de: apoyar sus operaciones; mantener los niveles en los precios; apoyar el consumo, la distribución y comercialización de los bienes; motivar la inversión; cubrir impactos financieros; así como para el fomento de las actividades agropecuarias, industriales o de servicios. Estos subsidios se otorgan mediante la asignación directa de recursos o a través de estímulos fiscales.

SUELO. Tierra, territorio, superficie de la tierra considerada en función de sus cualidades productivas así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento, se le clasifica o distingue según su ubicación como urbano, suburbano o rural.

T

TASA DE CAPITALIZACIÓN. La tasa de capitalización se utiliza en el cálculo del valor, para descontar un ingreso neto. Dicha tasa se determina a través de la relación entre la renta de un inmueble y el valor de venta del mismo. Para llegar a la tasa de capitalización, deben tomarse en cuenta tres componentes: la tasa de descuento, la tasa efectiva de impuesto y la tasa de recuperación de la inversión. Mientras que las primeras tasas inciden tanto en el valor de un terreno baldío como en el de un terreno edificado, la última, se debe incluir sólo en el caso de terrenos con construcciones depreciadas. Así, la tasa es cualquier divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir el ingreso en valor.

TASA DE DEPRECIACIÓN. Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

TASA DE INTERÉS. Es la relación que existe entre el monto principal de un préstamo y la cantidad de ingreso excedente que le proporciona a su propietario.



TASA DE INTERÉS REAL. Es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación.

TASA INTERNA DE RETORNO: Es aquella tasa de rendimiento que descuenta e iguala la inversión inicial al valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros.

U

UBICAR. Situar en determinado espacio o lugar. Establecer el lugar físico en que se encuentra algo. En la Cédula Catastral de inmuebles federales la ubicación comprende: entidad federativa, localidad, delegación, municipio y la dirección del inmueble.

USO DEL AVALÚO. Es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.

UTILIDAD NETA. Es el cambio en el capital contable de una entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias en una entidad, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y las distribuciones de efectivo hechas a los dueños del negocio.

V

VALOR. Estimación o precio de las cosas. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

VALOR BASE. Es la cantidad expresada en términos monetarios, en la que sale un bien a la venta en un proceso de licitación o subasta pública, y representa el valor comercial o el valor de realización, en su caso, netos de todos los gastos y adeudos pendientes de cubrirse por la posesión y propiedad del bien en tanto no se vende.

VALOR CATASTRAL. Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

VALOR COMERCIAL. Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del



avalúo y en un plazo razonable de exposición. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. Es el equivalente a valor justo de mercado. En términos catastrales, el valor comercial equivale al promedio ponderado del valor físico y del valor por capitalización de rentas.

VALOR CONTABLE. Es la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas por las normas fiscales correspondientes. El valor contable puede ser actualizado mediante avalúo o índices específicos.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN. Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

VALOR DE MERCADO. Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR EN USO. Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo su disposición al final de su vida útil.

VALOR ESPECULATIVO. Es el valor esperado de un bien inmueble, expresado en términos monetarios, basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, de condiciones políticas diferentes a las actuales y del crecimiento o decrecimiento económico o poblacional.



VALOR EXTRÍNSECO. Es el valor de un bien, determinado por personas que lo desean adquirir, expresado en términos monetarios.

VALOR FISCAL. Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales.

VALOR INTANGIBLE. Es el valor de un negocio en marcha adicional al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

VALOR JUSTO DE MERCADO. Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor por ventas comparables (enfoque de mercado).

VALOR MÁXIMO. Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

VALOR MÍNIMO. Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.

VALOR PRESENTE NETO (VPN) . Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

VALOR RESIDUAL. En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

VALUACIÓN. Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.



VALUACIÓN DE ACTIVOS. Esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

VALUADOR. Cualquier persona que estima el valor de un bien.

VALUADOR INDEPENDIENTE. Es un valuator sin ninguna relación material significativa, ni asociación con los Valuadores de la CABIN, cliente o con el sujeto de la asignación.

VALUADOR INTERNO. Es aquel Valuator que está empleado por la empresa que posee los activos, o por la oficina responsable de elaborar los registros y/o informes financieros de la empresa. Un Valuator Interno, generalmente es capaz de cumplir con todos los requisitos de independencia y objetividad profesional que se necesitan bajo el Código de Conducta, pero por motivos de presentación y normatividad pública no siempre puede ser aceptable para cumplir con el papel de valuator independiente en ciertos tipos de asignaciones.

VALUADOR PROFESIONAL. Es el profesionista capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

VALUADOR PROFESIONAL DE ACTIVOS. Una persona con las calificaciones, habilidad y experiencia necesarias para llevar a cabo valuaciones de terrenos, edificios y / o plantas y maquinaria, generalmente para incorporarlas a los estados financieros de la compañía.

VALUAR. Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados. Fijar mediante dictamen pericial el precio justo de una cosa. Asignar valor a una cosa representándolo por un precio. Establecer el precio que corresponda, por medio de una cosa apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o benéfico del productor.



VENTA. Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

VIDA ÚTIL ECONÓMICA. Período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación.

VIDA ÚTIL FÍSICA. Período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

VIDA ÚTIL NORMAL. Período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio. Puede medirse independientemente en relación a un inmueble, maquinaria, mobiliario o vehículo, en la medida en que existen componentes que difieren, en cuanto a que algunos tienen una vida corta y otros una vida económicamente larga.

VIDA ÚTIL REMANENTE. Período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

VIVIENDA. Ámbito físico de la integración social. Es un mínimo de bienestar que condiciona a la alimentación, la salud y la educación.



BIBLIOGRAFÍA

1.- Historia de la valuación inmobiliaria.

2.- La valuación en México.

3.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf>

4.- LEY REGLAMENTARIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE BANCA DE CRÉDITO.

4.- CODIGO FISCAL ACTUALIZADO

<http://www.df.gob.mx/>

5.- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL ACTUALIZADA.

<http://www.df.gob.mx/>

